



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
AREA PATRIMONIO**

ATTO N. DEL 747

Torino, 03/08/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dall'Assessore Marco Alessandro GIUSTA, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Antonino IARIA

Maria LAPIETRA

Marco PIRONTI

Alberto UNIA

Sergio ROLANDO

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO e la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Roberto FINARDI - Francesca Paola LEON - Alberto SACCO

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: COMPENDIO SITO IN TORINO, VIA MORANDI 10. ASSEGNAZIONE AD ATC PIEMONTE CENTRALE PER PROGETTO CONDIVISO. ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 25 DEL REGOLAMENTO N. 397

La Città è proprietaria, in forza di decreto di esproprio n. 1402 del 21 maggio 1974 emanato per la realizzazione di servizi pubblici ed edilizia residenziale nella zona E/13 del P.E.E.P., di un compendio sito in via Morandi 10, costituito da due fabbricati ad un piano fuori terra con area cortilizia pertinenziale sulla quale insistono 4 box ed un container metallico.

Il fabbricato ubicato sul lato destro dall'ingresso del compendio, denominato Blocco A, è composto da uffici, saloni e servizi per una superficie complessiva di mq. 746 circa oltre a tettoia ed è completamente libero per essere stato dismesso dalla precedente funzione istituzionale dedicata al Corpo di Polizia Municipale Circoscrizionale; il fabbricato denominato Blocco B, invece, pur

essendo per la maggior parte utilizzato dalla Circoscrizione 2 ad uso circolo anziani, presenta alcuni spazi liberi, dell'estensione di circa mq. 150, oltre a tettoia. Si allega planimetria che raffigura con perimetro rosso l'intero Lotto oggetto del presente provvedimento (all.1).

Il compendio si colloca nella Circoscrizione 2, nel quartiere Mirafiori Sud. La composizione sociale di questo quartiere riflette il percorso vissuto dall'apertura degli stabilimenti FIAT ad oggi, definendone un'identità caratterizzata principalmente dai fenomeni migratori del dopoguerra e dalla forte presenza operaia. Gli interventi di riqualificazione urbana realizzati tramite il Piano di Recupero Urbano (PRU), hanno comportato una riqualificazione e una valorizzazione sia di aree verdi (parco Colonnetti) sia di zone del quartiere un tempo degradate (via Artom) migliorando notevolmente la vivibilità dell'area. Il quartiere subisce tuttavia gli effetti di criticità significative, quali una tendenza alla diminuzione della popolazione residente e all'invecchiamento, un tasso di disoccupazione in aumento e costantemente superiore, nel tempo, alla media cittadina (tratto da: "Fondazione della comunità di Mirafiori Onlus"). Anche a seguito della pandemia, il quartiere vede oggi un progressivo dirottamento di servizi: oltre al Comando di Polizia Municipale trasferito in via Pinchia (è peraltro in funzione uno sportello in Strada Comunale di Mirafiori) sono state chiuse, purtroppo, la piscina ubicata presso l'ex complesso scolastico e sportivo "E13" in Strada Castello di Mirafiori e la biblioteca Mirafiori di corso Unione Sovietica presso l'Istituto Primo Levi.

L'amministrazione di un territorio così ampio ed eterogeneo presenta, come è evidente, problematiche comuni alle aree periferiche di tutte le città metropolitane, cui si è cercato di fare fronte tramite concrete azioni della Circoscrizione e con diverse misure di sostegno alle fragilità, quali la creazione della Casa di Quartiere, di centri aggregativi diurni e di associazioni di via o, durante la crisi sanitaria, con l'attivazione, ad esempio, della rete Torino Solidale, nonché con la collaborazione delle realtà del terzo settore e delle parrocchie.

Non può negarsi che la comparsa del virus e le connesse misure per il contrasto e il contenimento del suo diffondersi stanno incidendo e impatteranno sensibilmente sul nostro territorio, sulle condizioni di vita della popolazione, sui meccanismi di crescita delle diseguaglianze e sulle opportunità educative, oltre che sulle attività di formazione, sul sistema sanitario, sulle infrastrutture e in generale sull'andamento economico della nostra città e dei quartieri più deboli come questo.

L'intervento che si propone con il presente provvedimento costituisce dunque un tentativo di affrontare le criticità sopra evidenziate mediante una sinergia con ATC Piemonte Centrale attraverso la riqualificazione e rivitalizzazione del compendio di via Morandi 10, da qualche tempo in disuso e soggetto a possibili occupazioni *sine titulo* e degrado edilizio.

E' pervenuta, infatti, la proposta di tale Ente, deliberata dal consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 luglio scorso, per l'attivazione di una progettualità motivata dall'esigenza di operare una trasformazione dell'edilizia sociale in un "servizio abitativo", vale a dire una casa integrata ad un sistema di servizi collegati (sociali, sanitari e dell'occupazione) funzionali alle necessità della famiglia e della persona, anche grazie al supporto normativo regionale.

In questo quadro, la proposta si concretizza nell'opportunità di offrire alle persone che risiedono negli alloggi ATC un'offerta formativa a condizioni economiche agevolate, affiancando così il servizio educativo/formativo a quello alloggiativo. Si tratta, quindi, di favorire la nascita di attività varie sul territorio - nelle immediate vicinanze degli insediamenti immobiliari ad elevata presenza di edilizia sociale - in particolare di tipo formativo, mettendo a disposizione alloggi di proprietà ATC, non tipicamente appartenenti all'edilizia sociale, per la residenza scolastica.

Il compendio di via Morandi 10, quale sopra sommariamente descritto, si presta per l'attivazione di tale progettualità - al momento sperimentale ma che si auspica replicabile nel tempo - il cui scopo complessivo non può che ritenersi condiviso dall'Amministrazione.

Con il presente provvedimento si intende accogliere la proposta di ATC di avviare congiuntamente un progetto - che ha quale fine ultimo la riqualificazione di una porzione di area periferica della città - mediante la messa a disposizione all'Ente dell'immobile predetto attualmente non utilizzato, al fine di destinarlo ad attività di formazione e servizi annessi, unitamente ad alcune unità abitative

che verranno messe a disposizione da ATC stessa. Quest'ultima provvederà all'individuazione del soggetto attuatore del progetto e gestore degli immobili mediante procedura ad evidenza pubblica. Il Civico ufficio Valutazioni ha stimato il canone commerciale di locazione dell'immobile di via Morandi 10 in Euro 45.800,00/anno.

Ai sensi dell'art. 25 del Regolamento 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili, *“la concessione ad Enti con personalità di diritto pubblico può essere disposta a canone ridotto ove persegua un interesse pubblico di particolare rilevanza in relazione alle esigenze primarie della collettività o alle ricadute di sviluppo economico e sociale del territorio e comunque in coerenza con i principi fondamentali costituzionalmente garantiti. A titolo esemplificativo, sono da considerarsi tali le attività didattiche e di ricerca, le attività culturali, di tutela ambientale, del lavoro e dei diritti civili, l'erogazione di prestazioni sanitarie....”*. Tale disposizione, assunta in attuazione dell'art. 12 della Legge 241/90 e s.m.i., consente all'Amministrazione di riconoscere un ausilio economico in termini di riduzione del canone di mercato, sulla base di una valutazione comparativa degli interessi pubblici e privati in relazione all'interesse pubblico primario, apprezzando discrezionalmente *l'an, il quid ed il quomodo* della contribuzione. Per l'operazione in esame si configurano appieno gli estremi per l'applicabilità del suddetto dettato regolamentare, contribuendo la rivitalizzazione del bene, unitamente agli alloggi ATC, a stimolare la rinascita di questo scorcio di periferia.

In tal senso, l'Accordo tra Enti da stipularsi ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/90 e s.m.i. (*“Anche al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 14, le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune”*), che si intende approvare con il presente provvedimento per la disciplina della collaborazione, potrà prevedere l'assegnazione ad ATC del compendio di via Morandi 10 al fine dell'indizione, da parte dell'Agenzia, di una prima procedura di evidenza pubblica al canone annuo a base di gara di Euro 40.000,00, dedotte le spese che dovranno essere sostenute per le attività di gestione ed eventuali interventi manutentivi che si rendessero necessari. In caso di diserzione, l'ammontare del canone potrà essere ridotto nella procedura di gara successiva, tenuto conto che il *“partnership pubblico-pubblico”* che si intende attivare non attiene necessariamente ad un interesse patrimoniale degli stipulanti, ma è funzionalizzato al perseguimento degli interessi pubblici condivisi sopra descritti. Gli stessi interessi pubblici che fondano il contributo da parte della Città nell'operazione ai sensi dell'art. 12 della Legge 241/90.

Si intende che qualora la procedura non trovi riscontro sul mercato entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo, per la cui redazione si dà mandato ai competenti uffici anche con facoltà di consegna anticipata nella more della sua sottoscrizione, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla Città per le determinazioni conseguenti.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto l'art. 25 del Regolamento n. 397

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare l'assegnazione ad ATC Piemonte Centrale del compendio sito in via Morandi 10 per l'attivazione del progetto condiviso di destinazione a servizi formativi del compendio stesso, quale individuato nell'allegata planimetria (all.1), unitamente ad alloggi di proprietà dell'Ente dedicati a residenzialità studentesca, secondo le linee di indirizzo indicate nella narrativa del presente provvedimento;
2. di demandare ai competenti uffici la redazione dell'Accordo con ATC Piemonte Centrale disciplinante gli impegni reciproci e le condizioni attuative del progetto;
3. di demandare a successivo provvedimento le determinazioni da assumersi per il caso in cui il procedimento non abbia esito positivo entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo di cui al punto 2;
4. di dichiarare che il presente è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;
5. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per poter dare attuazione all'accordo in oggetto trattandosi di immobile dismesso e pertanto soggetto a degrado ed a eventuali occupazioni.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

L'ASSESSORE
Firmato digitalmente
Marco Alessandro Giusta

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Giuseppe Ferrari

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-747-2021-All_1-planimetria_all._1_delibera_Via_Morandi.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento