

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 145
approvata il **10 APR. 2015**

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SU AREA SITA IN VIA MALTA / VIA LUSSIMPICCOLO. SECONDO ESPERIMENTO.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 02032/131 del 1° luglio 2013, veniva approvato lo scioglimento consensuale dell'atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, mediante il quale la Città aveva provveduto a costituire in favore dell'allora A.S.L. 2 un diritto di superficie novantanovenale sull'area di proprietà comunale sita in via Malta, angolo via Lussimpiccolo.

Sul terreno in questione, attualmente individuato al C.T. della Città di Torino al Fg. 1297, particella 494, la summenzionata Azienda Sanitaria Locale avrebbe dovuto procedere alla realizzazione di un nuovo Poliambulatorio, intervento volto a ricollocare ed a potenziare in un'unica sede i servizi ubicati in via Monginevro, intervento al quale la medesima era stata nel frattempo costretta a rinunciare.

Nel suddetto provvedimento deliberativo veniva, peraltro, ribadito l'intendimento di destinare l'area in questione ad usi consimili e, in particolare all'edificazione di strutture di carattere sanitario, laboratori sanitari, ovvero di attività socio-assistenziali comprensive anche di housing sociale (esclusi ospedali e cliniche non ammessi dalle N.U.E.A.), con l'obbligo per l'aggiudicatario di stipulare apposita convenzione con la Città (strutture ed attività oggettivamente affini a quelle la cui realizzazione era venuta meno), interventi compatibili con la destinazione urbanistica impressa all'area.

Con il medesimo provvedimento si è altresì precisato che la realizzazione di tali strutture – una volta intervenuto lo scioglimento del rapporto contrattuale in essere con l'A.S.L. TO1 e previa definizione ad opera della Giunta Comunale (in accordo con le Commissioni Consiliari competenti) della tipologia e delle modalità per il convenzionamento (di durata trentennale) delle strutture da realizzarsi sul lotto - sarebbe avvenuta mediante costituzione di un diritto di superficie novantanovenale, tramite procedura ad evidenza pubblica, al prezzo base d'asta stimato dai competenti uffici comunali.

Lo scioglimento del rapporto contrattuale di cui si è detto è avvenuto con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013, all'esito del quale la Città è conseguentemente ritornata nella piena e totale disponibilità dell'area in argomento.

Per quanto attiene alla tipologia di strutture da realizzarsi sul lotto, tenuto conto dell'incremento della relativa domanda di servizi da parte delle cittadinanza, tra le varie soluzioni ipotizzabili, è risultata preferibile quella di destinare l'area all'edificazione di una residenza collettiva.

Tale scelta è stata operata con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 04197/131, del 23 settembre 2014, mediante la quale, atteso l'onere per l'aggiudicatario di stipulare una convenzione con la Città (ai sensi di quanto prescritto dall'art. 19 comma 5 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G. ed al fine di disciplinare le caratteristiche dell'intervento, le modalità di gestione e i massimali delle tariffe applicabili), sono stati approvati gli obblighi da inserire nel nell'atto di convenzionamento e si è altresì provveduto a prendere atto del prezzo di €. 1.300.000,00 posto a base d'asta per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in sopra e sottosuolo sull'area in questione (come da perizia estimativa del Civico Servizio Valutazioni n. 271/2013 del 29 agosto 2013).

La Circoscrizione 3, nell'avallare la scelta di cui sopra, ha tuttavia avanzato alcune istanze specifiche, richiedendo che le medesime venissero tenute in debito conto e figurassero tra le obbligazioni imposte all'aggiudicatario. Tra dette esigenze rientrano quella di poter disporre di un congruo numero di parcheggi aggiuntivi (atteso che la zona soffre di una cronica carenza di aree per la sosta degli autoveicoli), di ampliare quanto più possibile l'orario di apertura al pubblico del giardino attrezzato che dovrà essere realizzato contestualmente all'edificazione della struttura (tenuto conto che il territorio circoscrizionale appare uno dei più carenti di aree verdi tra le ripartizioni territoriali cittadine) e di poter disporre di ulteriori spazi destinare ad attività della cittadinanza.

Con deliberazione della Giunta Comunale, mecc. n. 2014 05190/131 del 4 novembre 2014, si è pertanto deciso di apportare le necessarie modifiche ed integrazioni alla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 04197/131 del 23 settembre 2014, imponendo all'aggiudicatario l'obbligo di procedere all'individuazione (all'interno della struttura da edificarsi) di locali da attribuire alla Civica Amministrazione a titolo di comodato (da destinarsi ad attività circoscrizionali), l'obbligo di ampliare l'orario di apertura al pubblico del giardino attrezzato e la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori box / posti auto aggiuntivi, di carattere pertinenziale, nel sottosuolo dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie.

La logica sottesa alle modifiche apportate con il suddetto provvedimento è stata quella di cercare di temperare le legittime istanze della Circoscrizione con le specificità dell'intervento che la Civica Amministrazione si propone di realizzare sull'area e con le particolarità della medesima, terreno che, per estensione e conformazione, non si presta purtroppo ad ospitare contemporaneamente in superficie tutti i servizi che il predetto Ente avrebbe voluto realizzare.

Alla luce di quanto sopra, con determinazione dirigenziale mecc. n. 2014 44418/131 dell'11 novembre 2014 si è pertanto proceduto all'indizione dell'asta pubblica n. 94/2014, avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie novantanovenale sulla predetta area verso il corrispettivo a base d'asta di euro 1.300.000,00 fuori campo IVA, procedimento purtroppo andato deserto per mancanza di offerte (come da verbale di gara del 17 dicembre 2014).

Al riguardo si ha motivo di ritenere che la diserzione del lotto non sia da attribuire al prezzo a base d'asta o al mancato interesse del mercato alla realizzazione di una struttura quale quella ipotizzata e che l'esperimento di un nuovo incanto – alle stesse condizioni del precedente – possa invece sortire un diverso effetto nel caso in cui gli interessati siano messi nelle condizioni di poter disporre di un termine più ampio per la formulazione delle offerte, in modo da ponderare adeguatamente le caratteristiche dell'intervento, l'entità degli investimenti ed il loro ritorno in termini economici, nonché le obbligazioni che dovranno assumersi.

Per tale motivo, in esecuzione dei predetti provvedimenti deliberativi, si ritiene di procedere a ribandire un nuova asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale

sull'area in oggetto, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta, ampliando contestualmente il termine per la ricezione delle offerte a non meno di 60 giorni. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo base d'asta, ferma restando la riserva per l'Amministrazione comunale di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

L'oggetto dell'incanto sarà, come anticipato, il medesimo dell'asta disertata, riguardando la costituzione diritto di superficie novantanovenne in sopra e sottosuolo sull'area sita in via Malta angolo via Lussimpiccolo, censita al C.T. ed al C.F. della Città di Torino al Fg. 1297, particella 494, dell'estensione catastale di mq. 4.768 (destinazione di P.R.G.: Area a Servizi Pubblici della Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa") verso il prezzo a base d'asta invariato di €. 1.300.000,00 (fuori campo I.V.A.).

La scheda patrimoniale dell'immobile è allegata (allegato n. 1) al Disciplinare integrale che si approva con la presente determinazione (all. "A") per farne parte integrante e sostanziale. Nella suddetta scheda sono riportati, in particolare, gli obblighi che l'aggiudicatario dovrà osservare con riguardo al convenzionamento per la residenza collettiva, così come approvati con la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 05190/131 del 4 novembre 2014 sopra citata e come modificati con il presente provvedimento per adeguarsi alla normativa vigente. La relativa convenzione dovrà essere stipulata, come accennato, entro 90 gg. dal rogito dell'atto costitutivo del diritto di superficie, contestualmente all'atto di vincolo di destinazione trentennale che impegna l'acquirente a non modificare la destinazione d'uso del lotto.

Poiché alcuni dei suddetti obblighi si configurano come pregnanti e saranno indicati nel succitato atto di convenzionamento con la Città (ci si riferisce in particolare, a quelli afferenti la dotazione di servizi richiesta per ciascuna tipologia di residenza e le modalità di fruizione pubblica, nonché di disciplina tariffaria), gli stessi dovranno formare oggetto di impegno già in sede di offerta; è stata pertanto predisposta un'apposita "Scheda Servizi" costituente fac-simile che il concorrente dovrà compilare, sottoscrivere ed allegare all'istanza di partecipazione all'asta a pena di nullità. Tale Scheda costituisce allegato n. 2 al Disciplinare integrale.

Al riguardo si precisa, peraltro, che l'eventuale regime tariffario che il concorrente ritenesse di applicare a tutti, o anche solo ad alcuni dei servizi, non forma oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, svolgendosi l'incanto esclusivamente al rialzo sul prezzo a base d'asta stabilito in euro 1.300.000,00.

La Scheda Patrimoniale riporta, inoltre, i principali vincoli gravanti sull'area noti alla Civica Amministrazione, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. Il diritto di superficie sarà comunque costituito sull'immobile a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il terreno sarà in ogni caso ceduto libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Torino di migliorie, manutenzione, sgombero, bonifica ed eventuale smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti in loco. Al riguardo si fa presente che nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio Martino rep. 15074 del 23 novembre 1999), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può tuttavia escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica.

Il corrispettivo di aggiudicazione dovrà essere integralmente versato in sede di stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie, che dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni dalla data della richiesta formale della Città. La proroga del suddetto termine potrà essere concessa solo per le cause indicate nell'allegato Disciplinare (art. 6.1).

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE D'AREA

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 02032/131 del 1° luglio 2013, esecutiva dal successivo 15 luglio;

Visto l'atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 04197/131, del 23 settembre 2014, dichiarata immediatamente eseguibile;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 05190/131 del 4 novembre 2014, dichiarata immediatamente eseguibile;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Visto il verbale d'asta pubblica n. 94/2014;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono

parte integrante delle decisioni assunte,

1. di approvare l'indizione di una nuova asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, per la costituzione del diritto di superficie novantanovenne in sopra e sottosuolo sull'area indicata in narrativa, alle condizioni tutte previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 02032/131 del 1° luglio 2013, esecutiva dal successivo 15 luglio, dalla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 04197/131, del 23 settembre 2014, come modificata dalla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 05190/131 del 4 novembre 2014, nonché alle condizioni disposte dalla presente determinazione e dal Disciplinare integrale d'asta di cui al successivo punto 2 (e dei suoi allegati). I termini di ricezione delle offerte dovranno essere aperti per almeno 60 giorni consecutivi;
2. di approvare l'allegato "Disciplinare integrale di asta" (allegato "A") con annesse:
 - Scheda Patrimoniale del lotto oggetto d'asta (allegato n. 1);
 - Scheda Servizi che i concorrenti dovranno compilare, sottoscrivere ed allegare all'istanza di partecipazione all'asta (allegato n. 2);
3. di dare atto che l'allegato n. 1 al Disciplinare contiene indicazioni circa le principali caratteristiche urbanistiche e giuridiche dell'immobile e, in generale, circa lo stato di fatto e di diritto del Lotto noto alla scrivente Amministrazione, mentre l'allegato 2 al Disciplinare concerne l'impegno di ciascun concorrente a fornire anche solo alcuni servizi aperti a tutti i cittadini, la tipologia di questi ultimi, nonché l'impegno a praticare un'eventuale tariffa convenzionata inferiore al normale prezzo di mercato;
4. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 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, come da dichiarazione allegata (allegato "B");
5. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

Torino,

10 APR. 2015



IL DIRIGENTE D'AREA
Dr.ssa CARLA VILLARI