

LOTTO UNICO
COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE IN SOPRA E SOTTOSUOLO
SU AREA SITA IN TORINO, VIA MALTA ANGOLO VIA LUSSIMPICCOLO

CONSISTENZA

Terreno della superficie catastale di mq. 4.768, ubicato nella Circostrizione III^A - San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna, nelle immediate vicinanze dei corsi Rosselli e Racconigi.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 1.170.000,00 (euro unmilione centosettantamila).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Fg. 1297, particella 494 (Categoria: Area urbana, Consistenza: 4768 m², Indirizzo: via Lussimpiccolo SNC – piano: T) ed al Catasto Terreni al Foglio 1297, particella 494.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

COERENZE

Nord: via Lussimpiccolo;

Est: aree di insidenza dei fabbricati individuati al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappali 290 e 292, fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni al medesimo foglio, mappale 491;

Sud: fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappale 294, nonché aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1297, particelle 297, 300, 301 e 303;

Ovest: via Malta.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Servizi Pubblici "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e "Attrezzature d'interesse comune" compresa nel perimetro della "Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa".

PROVENIENZA

L'area è pervenuta alla Città per effetto dell'atto a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 15704/8018 del 23 novembre 1999, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16 dicembre 1999 ai nn. 44489/26116. Con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, trascritto a Torino I in data 11 febbraio 2009 ai numeri 5389/3534, la Città aveva costituito un diritto di superficie novantanovenale sul terreno in questione in favore dell'A.S.L. TO1, contratto risolto per mutuo consenso con atto a rogito medesimo notaio rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013 (annotamento di risoluzione del 9.1.2014 reg. gen. 439, reg. part. 66).

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

In ragione della relativa ubicazione e stante l'assenza di qualsivoglia manufatto sul sedime della stessa, l'area deve ritenersi non soggetta al procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 s.m.i..

DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie verrà costituito sulla predetta area, dedotta la porzione da individuarsi come meglio descritto al paragrafo successivo, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali sottoservizi nonché con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse e con l'obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

Alla scadenza del termine novantanovenale decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile tornerà in piena proprietà della Città. Gli edifici di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture ed ogni miglioria apportata diverranno di proprietà della Città senza che sia dovuto da quest'ultima al superficario o suoi aventi causa alcun corrispettivo, indennizzo, etc. Per tutto quanto non previsto si richiamano le disposizioni degli art. 952 e ss. del codice civile.

Resta salva la facoltà per le Parti di procedere al rinnovo del diritto, per un ulteriore periodo di anni 99, alle condizioni economiche che verranno in allora definite.

OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIARIO

All'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, il superficario dovrà individuare una porzione di terreno, dotata di accesso autonomo dalla via pubblica, idonea a consentire l'edificazione da parte della Città di un edificio ad un piano fuori terra (da destinarsi alla Circostrizione) della superficie commerciale di mq. 150 circa, servizi ed accessori inclusi.

Il superficario avrà l'onere di effettuare detta individuazione entro 60 giorni decorrenti dalla stipulazione del contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie, avendo cura di trasmettere – entro lo stesso termine - la documentazione necessaria all'espressione del consenso da parte della Città a mezzo di Raccomandata A/R o via Pec agli uffici della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio. Tra tali documenti dovranno essere obbligatoriamente inclusi: (i) una planimetria in scala recante l'individuazione dell'area che l'aggiudicatario intende riservare alla Civica Amministrazione e (ii) uno studio di fattibilità che evidenzi come l'edificio da destinarsi all'uso circostrizionale potrebbe inserirsi nell'intero ambito, sia rispetto agli edifici attualmente presenti a confine dell'area di intervento, sia rispetto alla palazzina che dovrà essere realizzata e destinata a residenza collettiva; (iii) le eventuali servitù che verranno a costituirsi a favore e contro il Lotto privato, senza che sia dovuto compenso o corrispettivo alcuno.

Gli uffici della Città nei successivi 30 giorni dovranno esprimere il proprio assenso, che potrà essere negato solo nei casi in cui la proposta formulata non rispetti la vigente normativa edilizia ovvero non consenta la successiva edificazione di un edificio della consistenza di cui si è detto, ovvero nel caso in cui lo stesso sia sprovvisto del richiesto accesso diretto dalla via pubblica. In tali ipotesi l'aggiudicatario dovrà presentare, entro e non oltre 15 giorni dalla ricezione del diniego, una nuova proposta (con le stesse modalità viste in precedenza) alla Città, la quale dovrà pronunciarsi nei successivi 15 giorni. In tale ultimo caso, così come nel caso precedente, nell'ipotesi in cui il termine decorra senza che la Civica Amministrazione abbia effettuato alcun rilievo l'individuazione si intenderà per assentita.

In tale evenienza, così come nel caso di assenso esplicito da parte della Città all'individuazione dell'area operata dall'aggiudicatario, quest'ultimo avrà l'onere, entro i successivi 30 giorni (decorrenti dalla data in cui è trascorso il termine utile per la pronuncia da parte della Città o dalla ricezione dell'assenso), di procedere a proprie cure e spese alle operazioni catastali finalizzate alla

corretta individuazione dell'area su cui il diritto di superficie dovrà essere costituito e dell'area da stralciarsi da detta costituzione. La stipulazione del contratto definitivo costitutivo del diritto di superficie dovrà avvenire entro i successivi 30 giorni e comunque non oltre il 180 giorno decorrente dalla stipulazione del contratto preliminare. In sede di contratto preliminare – da stipularsi entro il 31 dicembre 2015 - l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento di un importo pari al 30% del prezzo di aggiudicazione a titolo di acconto, mentre il saldo dovrà essere effettuato al momento della stipulazione del contratto definitivo.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il superficiario, oltre ai parcheggi da realizzarsi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 2 della legge 122/1989 s.m.i., avrà la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori box / posti auto aggiuntivi, di carattere pertinenziale, nel sottosuolo dell'area sulla quale il diritto di superficie verrà costituito. Per la realizzazione di tali ulteriori unità immobiliari, che dovranno essere pertinenzialmente abbinata ad alloggi presenti sul territorio cittadino, il proponente stesso dovrà procedere al versamento di un corrispettivo pari ad €. 20/mc. con esclusione delle specifiche intercapedini e rampe veicolari, nonché delle uscite pedonali – al netto delle rispettive murature -, misurando il volume dal pavimento dell'ultimo piano interrato all'estradosso della soletta di copertura (vuoto per pieno).

RESIDENZA COLLETTIVA

ARTICOLAZIONE STRUTTURA

La struttura dovrà essere articolata in appartamenti (monocali, bilocali, trilocali) dotati di: soggiorno con angolo cottura, camera da letto (o angolo letto nel soggiorno nel caso di monocali) e bagno esclusivo, possibilmente con balcone o terrazzino, collegamenti tv, telefono e connessione dati, predisposizione di impianto di climatizzazione e/o condizionamento. La struttura dovrà essere dotata, all'interno e all'esterno, di copertura wi-fi gratuita.

Ciascun appartamento dovrà essere arredato nelle sue parti essenziali: bagno, cucina/angolo cottura e camera da letto/angolo letto.

OBBLIGAZIONI DEL CONCORRENTE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI D'USO COMUNE E NELLA EROGAZIONE DEI SERVIZI

Con la partecipazione all'asta il concorrente si impegna ad indicare e fornire tutti i servizi sotto specificati nonché a realizzare gli spazi e locali *infra* previsti. I giorni e gli orari di fruibilità dovranno essere dichiarati dal concorrente unitamente all'istanza di partecipazione e costituiranno obbligazioni da riportarsi nella convenzione attuativa patrimoniale.

Ogni tipologia di attività, di tipo commerciale e non, realizzata nella struttura, dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza. Si intende che, ove *infra* indicata, l'apertura al pubblico comporta la libera fruibilità da parte di chiunque.

SPAZI D'USO COMUNE E SERVIZI DI BASE GRATUITI (DOTAZIONE MINIMA)

Dovranno, inoltre, essere realizzati i seguenti locali e messi a disposizione gli *infra* descritti servizi di base, oggetto di fruizione gratuita da parte degli ospiti:

- 1) Reception con presenza di addetto almeno 5 giorni alla settimana, 8 ore al giorno (presenza fisica) con reperibilità 7 gg. su 7;
- 2) Attivazione servizio di assistenza (chiamate al pronto soccorso e all'ordine pubblico) 24h/24, 7gg/7;
- 3) Programma di accompagnamento sociale e sostegno ai residenti con proposte di attività ricreative e/o di relazione, e sostegno alla formazione di un gruppo di acquisto solidale;
- 4) Cucina e sala comuni a disposizione dei residenti per attività comuni autogestite;
- 5) Sala tv/lettura;
- 6) Almeno 2 postazioni internet complete di stampanti a disposizione degli ospiti;
- 7) Sala/e per attività ricreative e giochi da tavolo;
- 8) Locale per attività sportive;
- 9) Giardino attrezzato con giochi bimbi, panchine e rastrelliere per biciclette, aperto al pubblico tutti i giorni secondo il seguente orario:
 - Stagione estiva (1° aprile – 30 settembre) ore 8,30-21.00;
 - Stagione invernale (1° ottobre – 31 marzo) ore 8,30-18,30;
- 10) Parcheggio bici.

Spetterà all'aggiudicatario/soggetto gestore definire quali dei servizi sopra indicati, riservati agli ospiti, siano estensibili anche alle persone accreditate. Il servizio di cui al punto 2) deve intendersi

esteso a tutte le persone presenti nella struttura, mentre quello di cui al punto 9) deve ritenersi aperto alla fruizione non solo degli ospiti e delle persone accreditate, ma dell'intera cittadinanza.

SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO (DOTAZIONE MINIMA)

Dovranno, inoltre, essere resi disponibili – a pagamento - per soddisfare eventuali richieste degli ospiti i seguenti servizi aggiuntivi:

- 1) Locale Bar, aperto al pubblico tutti i giorni con orario da definire a cura dell'aggiudicatario ma con un minimo di 6 ore giornaliere;
- 2) Locale lavanderia con macchine lavatrici e asciugatrici a gettone;
- 3) Pulizia domestica durante i 5 gg. feriali.

I servizi di cui ai punti 1) e 2) dovranno essere erogati secondo una tariffa convenzionata inferiore al normale prezzo di mercato.

SERVIZI EXTRA

Il Soggetto gestore potrà, ovviamente, dotare la struttura di ulteriori servizi extra (es. Ristorante), purché gli stessi non siano incompatibili con le normative vigenti e non pregiudichino in alcun modo la fruizione e l'espletamento dei servizi di base ed aggiuntivi.

Potrà inoltre proporre altre attività quali, ad esempio, la creazione di una banca del tempo.

Infine, potranno essere forniti ulteriori servizi quali la consegna pasti a domicilio, l'accompagnamento per spostamenti, l'assistenza fiscale, lavori di piccola manutenzione ecc.

La tariffa per la fruizione degli eventuali servizi extra rimane libera.

Si precisa che la limitazione della fruibilità ai soli residenti, ovvero la relativa estensione alle persone accreditate oppure all'intera cittadinanza dipenderà dalle caratteristiche del servizio stesso e dalla scelta che vorrà operare al riguardo l'aggiudicatario/soggetto gestore.

TIPOLOGIA UTENZA

Il concorrente si impegna a destinare la struttura a persone di età non inferiore ai cinquant'anni.

CANONI DI LOCAZIONE E CONVENZIONAMENTO UNITA' ABITATIVE

Il canone mensile per un trilocale arredato non dovrà eccedere euro 750 (comprendendosi in tale importo, in quanto gratuita, anche la fruizione da parte degli ospiti degli spazi e dei servizi di base sopra indicati). Di conseguenza, il canone per i bilocali e i monolocali dovrà essere inferiore a tale importo massimo.

Il canone, al netto delle imposte, utenze e spese condominiali, sarà soggetto a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità della struttura. Lo stesso potrà essere oggetto, a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione d'intesa con la Città, salvo eventi ad oggi imprevedibili che ne richiedano la revisione in data precedente. Il canone si intende comprensivo della fruizione di tutti i servizi di base sopra indicati, ad esclusione di quelli a pagamento.

Per quanto attiene ad ulteriori aspetti del convenzionamento, l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a garantire per una quota di appartamenti, pari al 10% di quelli realizzati, preferibilmente ripartita proporzionalmente per ciascuna tipologia, una riduzione del 20% sulla tariffa ordinaria definita dal Soggetto Attuatore/Gestore nel rispetto di quanto sopra indicato. Alla Città di Torino dovrà essere riservata la prelazione per individuare i soggetti con idonei requisiti di reddito, che potranno

usufruire di tale canone ridotto. Qualora la Città non proceda in tal senso entro 5 giorni dalla comunicazione di disponibilità dell'unità immobiliare da parte del Soggetto Attuatore/Gestore, resta l'obbligo per il Soggetto Attuatore di vincolare la quota del 10% a canone ridotto, con prelazione ai soggetti con redditi non superiori a quelli previsti dall'art. 2 del Regolamento della Regione Piemonte n. 14/R del 4 ottobre 2011 dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia sociale, s.m.i. (attuativo dell' articolo 19, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 - Norme in materia di edilizia sociale).

CONVENZIONAMENTO

A) ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere sottoscritto atto di vincolo di destinazione di durata trentennale, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, contenente l'impegno dell'operatore aggiudicatario, da assumersi per sé e propri aventi causa, a non modificare la destinazione a residenza collettiva per una durata di trent'anni. Detto atto di vincolo conterrà la seguente disciplina:

(i) alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie;

(ii) alla scadenza, qualora si verificano mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura a residenza collettiva, è riconosciuta facoltà di modificarne la destinazione mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione relativa ad altra attrezzatura di interesse pubblico, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario o suoi aventi causa presenteranno istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale.

B) CONVENZIONE ATTUATIVA

Entro 90 gg. dalla stipulazione del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e contestualmente all'atto di vincolo di cui sopra, dovrà essere sottoscritta convenzione attuativa per la disciplina del convenzionamento della struttura collettiva. Detta convenzione, di natura patrimoniale, oltre a comprendere gli impegni ed obblighi sopra indicati alle voci "Spazi d'uso comune e servizi", "Tipologia utenza" e "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative", conterrà la seguente disciplina:

(i) per tutta la durata del diritto di superficie, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della residenza collettiva e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore della residenza e/o dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel presente bando di gara e nella convenzione attuativa, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento di cui *infra*, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficiaria.

(ii) per tutta la durata del rapporto contrattuale il diritto di superficie sull'area e la proprietà superficiaria della soprastante struttura non potranno essere trasferite se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di trasferimento del diritto di superficie sull'area e della proprietà superficiaria della soprastante struttura - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi previsti, con ritrascrizione integrale di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

(iii) in caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone ed alla destinazione dei posti alloggio, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà al soggetto superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di

locazione massimo percepito dal gestore.

(iv) Fuori dai casi stabiliti dal paragrafo precedente, in caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla gestione dei servizi di cui sopra, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale pari al triplo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrisposti alla Città.

(v) In tutti i casi di reiterata inottemperanza degli obblighi previsti dal convenzionamento [come definiti al successivo paragrafo "Contributo di costruzione" punti (ii) e (iii)], il superficiario - o suoi aventi causa - è tenuto a corrispondere la differenza tra quanto versato in applicazione dell'art. 12 comma 6 del Regolamento n. 314 (come meglio *infra* dettagliato) e quanto dovuto in assenza di convenzione con riferimento alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza.

(vi) In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza collettiva e servizi annessi quale attrezzatura di interesse pubblico secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare la struttura nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno.

(vii) il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie. A tal fine il superficiario dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, le tipologie di utilizzatori suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di fruizione pubblica dei servizi.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo relativo agli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione per l'intervento oggetto di convenzionamento sarà effettuato con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione. Le attività non rientranti in regime di convenzionamento saranno assoggettate alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza. Per convenzionamento si intende (i) sia il regime tariffario convenzionato che l'aggiudicatario si impegna eventualmente a praticare per i servizi aperti a tutti i cittadini - importo che dovrà essere sensibilmente inferiore ai normali valori di mercato - (ii) sia il canone inferiore agli importi tariffari massimi indicati alla voce "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative" che l'operatore si impegni ad applicare - (iii) sia la quota di appartamenti, pari al 10% di quelli realizzati, preferibilmente ripartita proporzionalmente per ciascuna tipologia, per i quali sia prevista una riduzione del 20% sulla tariffa ordinaria definita dal Soggetto Attuatore/Gestore nel rispetto del limite massimo sopra indicato (per il resto si demanda a quanto sopra indicato).