



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE-PATRIMONIO

ATTO N. DD 7080

Torino, 07/11/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA CINQUANTENNALE SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TORINO, VIA PLAVA N. 75, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ASSISTENZA SOCIALE CON PREVALENTE ATTIVITA' SOCIO ASSISTENZIALE A RILIEVO SANITARIO RIVOLTA AD ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI (RSA) - APPROVAZIONE.

Con il presente provvedimento si intende indire un'asta pubblica per la costituzione del diritto di proprietà superficiaria cinquantennale sul compendio immobiliare di proprietà comunale sito in Torino, via Plava n. 75, con vincolo di destinazione d'uso ad assistenza sociale con prevalente attività socio assistenziale a rilievo sanitario, rivolta ad anziani non autosufficienti (RSA), da trasciversi in atto, attesa la destinazione a servizi pubblici impressa dal vigente P.R.G.C. all'area.

Quanto sopra in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 775 del 16 dicembre 2024, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2025-2027, contenente, tra l'altro, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 2025-2027", documento in ultimo modificato con deliberazione consiliare n. 435 del 21 luglio 2025.

L'asta di cui al presente provvedimento sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi del "Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città n. 397/2021 e, per quanto in esso non disciplinato, ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii., con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara, stimato dal competente Ufficio Valutazioni in €. 7.638.000,00 fuori campo I.V.A.

Il compendio in oggetto è costituito da un fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. Lo stesso è circondato da un'ampia area cortilizia pertinenziale, in parte adibita a parcheggio ed in parte utilizzata a giardino.

Al piano terra del fabbricato si trovano la reception, gli uffici, gli ambulatori, la palestra, una sala polivalente e altri locali di servizio e ad uso comune, oltre a sei mini alloggi da due posti letto ciascuno.

Al primo e al secondo piano si trovano le camere; ognuno dei due piani è diviso in due blocchi,

ciascun blocco presenta dieci camere doppie e una camera singola; ogni blocco dispone di propri locali comuni: un'infermeria, una sala per gli assistenti e un'area soggiorno pranzo.

Al terzo piano sono presenti ulteriori locali e una vasta terrazza. Al piano interrato sono, infine, ubicate le cucine, la lavanderia, gli spogliatoi del personale, magazzini e locali tecnici. La superficie commerciale totale è pari a mq. 7.947 circa.

La costruzione dell'edificio di cui trattasi è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale del 28 ottobre 1994 (mecc. n. 94 08407/30), in attuazione del programma per la realizzazione di 10 residenze protette per anziani non autosufficienti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 89 01312/30 in data 11 aprile 1989, successivamente integrato con l'inserimento dell'indicazione della realizzazione della residenza protetta per anziani non autosufficiente sul territorio dell'allora X^a Circoscrizione, in via Plava, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 89 13518/30 in data 31 ottobre 1989. Lo stesso appartiene al patrimonio indisponibile della Città in considerazione degli scopi sociali a cui lo stabile è destinato ed è assegnato alla competenza del Dipartimento Servizi sociali, socio sanitari e abitativi.

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1464, particella 262, subb. 1, 2, 3, 4 ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1464, mappale 262 e 271 parte.

Il medesimo ricade in zona destinata dal vigente P.R.G. a servizi pubblici "S" - lettera "a" - Attrezzature di interesse comune.

Attualmente l'immobile è occupato in forza di Convenzione stipulata tra la Città di Torino e l'allora Azienda Sanitaria Locale 1 di Torino (ora Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino") in data 1° dicembre 1999, in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale in data 26 ottobre 1999, mecc. n. 99 09260/19.

L'Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino" ha stipulato un contratto di affidamento del servizio di gestione di prestazioni sanitarie, assistenziali, alberghiere e amministrative della R.S.A. con una cooperativa sociale. La durata di tale contratto che originariamente era di 24 mesi decorrenti dal 1° luglio 2023, è stato prorogato - ad oggi - fino al 31 marzo 2026, come da nota dell'A.S.L. Città di Torino prot. n. 2025/0080559 del 30 maggio 2025.

Per una descrizione completa del compendio si rimanda alla relativa Scheda Tecnico-Patrimoniale allegata al Disciplinare di gara.

Tenuto conto della destinazione a Servizi Pubblici del Lotto e della sua provenienza, si intende determinare le principali clausole riguardanti la disciplina del diritto di proprietà superficiaria, le caratteristiche, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene e le ulteriori obbligazioni imposte al superficiario ed al soggetto gestore della struttura da includere nell'atto notarile, demandando la disciplina di dettaglio all'apposita Scheda Tecnico-Patrimoniale del bene.

Considerato che i servizi svolti devono rispondere a criteri stringenti e particolareggiati previsti per le autorizzazioni al funzionamento da parte della Regione Piemonte e per i successivi accreditamenti e considerato, altresì, che le relative tariffe sono predeterminate dalla normativa regionale, l'Amministrazione non intende ricorrere nell'espletamento della procedura di individuazione del superficiario a criteri di valutazione della qualità dell'offerta, ma esclusivamente al prezzo in rialzo sulla base d'asta che verrà offerto dai/dalle concorrenti. Non si ritiene, inoltre, di apporre particolari clausole relative allo svolgimento del servizio, il quale trova già la propria piena regolamentazione in disposizioni legislative nazionali e regionali, che disciplinano anche il regime tariffario.

La procedura di cui trattasi si svolgerà secondo quanto indicato nell'allegato "**Disciplinare**" - che con il presente provvedimento si intende approvare; al citato Disciplinare è allegata la **Scheda Tecnico-Patrimoniale** relativa al cespite - **Allegato 1**, che illustra le situazioni di fatto e di diritto note all'Amministrazione con riguardo all'immobile.

Al Disciplinare sono, altresì, allegati i fac-simile dell'istanza di partecipazione - **Allegato 2**, delle dichiarazioni sostitutive di certificazione - **Allegato 3/A** ed **Allegato 3/B** e dell'offerta economica - **Allegato 4**, specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una

semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa. L'**Allegato 5/A** al Disciplinare contiene, invece, l'elenco dei beni mobili di proprietà della Città di Torino presenti all'interno della struttura e che saranno messi a disposizione del soggetto superficiario a titolo di comodato gratuito per tutta la durata del diritto di proprietà superficiaria. Tale elenco ha valore puramente indicativo e non obbliga la Città a fornire i beni in esso indicati, né legittima il soggetto aggiudicatario a pretendere la fornitura. La presenza di eventuali arredi e/o attrezzature non funzionanti o non più rispondenti a normative vigenti al momento della consegna esonera la Civica Amministrazione da qualsivoglia responsabilità. Successivamente alla stipula dell'atto, in contraddittorio con il soggetto superficiario, l'ASL "Città di Torino", il gestore uscente e i competenti Servizi della Civica Amministrazione, sulla base dell'elenco di cui sopra, dovrà essere compiuta una ricognizione dei beni mobili presenti all'interno della struttura, che delinea l'effettiva consistenza di arredi e attrezzature di cui la stessa è dotata e sarà controfirmata da parte dei predetti soggetti. In assenza di sottoscrizione, farà fede l'elenco dei beni che verrà redatto dalla Città nell'immediatezza della consegna dell'immobile e consegnato all'aggiudicatario. Inoltre, il soggetto superficiario, eventualmente a seguito di confronto con il gestore uscente, prima dell'avvio della gestione dovrà procedere alla constatazione di eventuali arredi o attrezzature mancanti, ma funzionali al servizio, provvedendo al loro reintegro.

Si precisa che all'interno della struttura sono presenti degli oggetti di interesse culturale di proprietà dell'A.S.L. Città di Torino (come da elenco costituente **Allegato 5/B** al Disciplinare di Gara) che in parte allestiscono la Cappella. Gli stessi, in attesa di eventuale altra futura destinazione, pur rimanendo di proprietà dell'A.S.L. Città di Torino, potranno essere oggetto di eventuale comodato tra quest'ultima ed il soggetto superficiario.

Alla gara potranno partecipare persone giuridiche/ditte/imprese/società/enti in possesso dei requisiti di ordine generale, cioè che non si trovino in situazioni che comportino la limitazione, la sospensione o la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, così come meglio dettagliatamente descritto nell'allegato "**Disciplinare**".

L'offerente (salvo non intenda gestire direttamente la struttura) dovrà, inoltre, possedere, quale requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, quello di aver conseguito nel triennio precedente alla data di pubblicazione del bando un fatturato non inferiore ad €. 1.000.000,00 al netto dell'I.V.A. in attività di gestione di servizi sociali, sanitari o sociosanitari e strutture residenziali sociali o sanitarie.

I predetti requisiti dovranno essere mantenuti per tutta la durata contrattuale.

L'offerente (o l'eventuale diverso gestore) dovrà, infine, essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi delle norme di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68 o attestare la sua non assoggettabilità a detta legge.

Ai fini della possibilità di partecipazione alla gara ed in considerazione dello specifico vincolo di destinazione del compendio immobiliare, **a pena di esclusione, è fatto obbligo, da parte dei potenziali interessati, di effettuare un sopralluogo presso il compendio oggetto della presente procedura.**

Con la stipulazione dell'atto il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nel sottosuolo del compendio immobiliare, identificato al C.F. del Comune di Torino al C.F. al foglio 1464, part. 262 sub. 4, ospitante la cabina elettrica inventario n. 05226, in favore di IRETI S.p.A. (o altra società nella quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, ecc...), sino alla data di scadenza della predetta concessione d'uso, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

L'atto di costituzione della proprietà superficiaria dovrà essere stipulato entro il giorno 6 marzo 2026.

La data di stipula potrà essere posticipata esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate

all'aggiudicatario;

- ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'Istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Detta proroga non potrà comunque eccedere il termine del **27 marzo 2026**.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipulazione del contratto di costituzione del diritto di proprietà superficiaria.

Si precisa che l'atto di cui alla presente procedura è assoggettato all'imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad I.V.A.

Stante il vincolo di destinazione del Compendio immobiliare ad assistenza sociale con prevalente attività socio assistenziale a rilievo sanitario rivolta ad anziani non autosufficienti (RSA), il ricavato dovrà essere imputato su capitoli di entrata in conto capitale che finanzieranno spese in conto capitale, fatti salvi gli eventuali vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- 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 il vigente Regolamento di contabilità armonizzata;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 775 del 16 dicembre 2024;
- Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;
- Visto il Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città n. 397/2021.;

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 della procedura ad evidenza pubblica, con il metodo delle offerte segrete, per la costituzione del diritto di proprietà superficiaria cinquantennale sull'immobile di proprietà comunale indicato in premessa, con vincolo di destinazione ad assistenza sociale con prevalente attività socio assistenziale a rilievo sanitario rivolta ad anziani non autosufficienti (RSA), alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
2. di approvare l'allegato "Disciplinare" - con annessi Scheda Tecnico-Patrimoniale del Lotto oggetto della procedura (Allegato 1), fac-simile dell'Istanza di partecipazione (Allegato 2), fac-simile delle Dichiarazioni sostitutive di certificazione (Allegati 3/A e 3/B), fac-simile dell'Offerta economica (Allegato 4), elenco beni mobili di proprietà comunale (Allegato 5/A), elenco dei beni di interesse culturale di proprietà dell'A.S.L. Città di Torino che in parte allestiscono la Cappella (Allegato 5/B);

3. di demandare a successivi provvedimenti i necessari adempimenti tecnico-amministrativi e contabili eventualmente occorrenti;
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;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di utenza;
6. 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;
7. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta";

Dettaglio economico-finanziario

Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Paola Marengo