

Codice A1111C

D.D. 23 novembre 2021, n. 791

Legge regionale n. 22/2021. Cessione in proprietà all'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino di aree di proprietà regionale del Comprensorio 1 dell'ambito ZUT 12.32 (ex Avio-Oval) per la realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino e contestuale acquisizione in proprietà alla Regione Piemonte della porzione dell'immobile di via Giolitti n. 36.



ATTO DD 791/A1111C/2021

DEL 23/11/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A11000 - RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale

OGGETTO: Legge regionale n. 22/2021. Cessione in proprietà all'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino di aree di proprietà regionale del Comprensorio 1 dell'ambito ZUT 12.32 (ex Avio-Oval) per la realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino e contestuale acquisizione in proprietà alla Regione Piemonte della porzione dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino di proprietà dell'A.O.U., sede del Museo regionale di Scienze Naturali. Spesa di euro 37.220.963,13 (cap. 210392/2021), di euro 1.870.963,13 (cap. 210392/2022) e di euro 1.870.963,14 (cap. 210392/2023). Entrata di euro 35.350.000,00 (cap. 44970/2021).

Premesso che:

- con D.P.G.R. n. 75 del 27.12.2017 è stato approvato l'Accordo di Programma sottoscritto in data 15.11.2017 tra la Regione Piemonte, il Comune di Torino, l'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, l'Università degli Studi di Torino, la F.S. Sistemi Urbani S.r.l. e la F.S. Italiane S.p.A., recante modifica all'A.d.P. approvato con D.P.G.R. n. 8/2010, per la realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino nell'ambito Parco della Salute e sede Regione Piemonte (ex ambito Avio-Oval), nonché per la definizione di un programma di natura urbanistica per l'ambito dei Presidi Ospedalieri della Città della Salute e della Scienza di Torino;
- l'Accordo di Programma sottoscritto il 15.11.2017 prevede che il nuovo Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione sia parte del più ampio progetto di trasformazione dell'ambito ZUT 12.32 (ex Avio-Oval) e sia localizzato su aree, ricadenti nel Comprensorio 1, attualmente di proprietà della Regione Piemonte;

- con D.G.R. n. 12-6322 del 28.12.2017 è stata prevista la cessione a titolo oneroso all'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino delle aree di proprietà regionale destinate alla realizzazione del nuovo Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione, che dovranno essere sottoposte, prima dell'avvio degli interventi di edificazione, ad interventi di bonifica della matrice suolo, da parte dell'Azienda medesima;
- la citata D.G.R. n. 12-6322 del 28.12.2017, nel dare mandato alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio di eseguire la perizia di stima dei beni regionali di cui è prevista la cessione all'A.O.U., ha inoltre previsto la possibilità di addivenire, in esito alla valutazione di stima e all'importo risultante, ad un contratto di permuta o permuta mista a vendita;
- l'Azienda Ospedaliera Universitaria, in considerazione della presumibile rilevante entità del corrispettivo della cessione delle aree, ha da subito manifestato nella corrispondenza intercorsa e nelle interlocuzioni avviate l'intendimento di addivenire al pagamento del corrispettivo del valore delle aree oggetto di cessione mediante trasferimento della proprietà di immobile nella titolarità della medesima, di interesse per la Regione all'acquisizione al proprio patrimonio;
- in esito alla proposta dell'Azienda, la Regione individuava come oggetto di possibile interesse all'acquisizione al patrimonio regionale, ferma restando la necessità di previa deliberazione autorizzativa della Giunta regionale, a titolo di *datio in solutum* per il pagamento del debito dell'Azienda per il corrispettivo della cessione delle aree e fatto salvo eventuale conguaglio in denaro, la porzione di immobile di proprietà dell'Azienda medesima sito in Torino, via Giolitti n. 36, attualmente adibita a Museo regionale di Scienze Naturali, in concessione novantennale alla Regione a decorrere dal 1979, senza previsione di canone e con gli oneri manutentivi, ordinari e straordinari, a carico della Regione medesima;
- l'interesse della Regione all'acquisizione della titolarità della suddetta porzione immobiliare che ospita il Museo regionale di Scienze Naturali trova il proprio fondamento nell'opportunità di consolidare nel tempo in capo alla Regione medesima la titolarità del bene mediante formalizzazione di un diritto di natura reale, al fine di garantire la prosecuzione nel tempo dell'attuale destinazione d'uso e anche dell'utilità di non disperdere gli investimenti realizzati dalla Regione a partire dagli anni Ottanta sulla porzione immobiliare oggetto attualmente di concessione, cui consegue l'attuale stato manutentivo del bene, che per la maggior parte risulta ottimo proprio in ragione degli investimenti regionali, finalizzati all'iniziale ristrutturazione totale e successivamente al mantenimento in efficienza del bene. Dei suddetti investimenti realizzati la Regione ha tuttavia richiesto all'Azienda la valorizzazione mediante scomputo del loro valore dal valore di mercato della porzione immobiliare;
- le perizie predisposte dai professionisti incaricati dalla Regione, per le aree di proprietà regionale, e dall'Azienda Ospedaliera Universitaria per la porzione dell'immobile sede del Museo hanno individuato, rispettivamente, in euro 35.350.000,00 il valore delle aree regionali e in euro 46.100.000,00 il valore della porzione immobiliare che ospita il Museo;
- entrambe le perizie sono state inviate per l'espressione del parere di congruità all'Agenzia del Demanio. A seguito di chiarimenti e integrazioni la Commissione dell'Agenzia del Demanio per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, attese le finalità pubbliche delle aree regionali e della porzione immobiliare oggetto di valutazione e, per quanto riguarda quest'ultima, la sua particolare destinazione, ha ritenuto in linea di massima sostanzialmente accettabile la metodologia e il criterio estimale adottati dai tecnici valutatori;
- i costi scorponabili dal valore della porzione immobiliare di proprietà dell'Azienda, per gli

investimenti effettuati dalla Regione, ammontano ad euro 5.137.110,60, con riferimento a quelli oggettivamente indispensabili per l'agibilità strutturale dell'immobile, a prescindere da quelli correlati alla destinazione d'uso;

- in considerazione della sottoposizione a tutela, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dell'immobile "Ospedale Maggiore San Giovanni Battista", sito in Torino, via Giolitti n. 36, di cui fa parte la porzione immobiliare destinata a sede del Museo regionale di Scienze Naturali, l'Azienda Ospedaliera Universitaria ha richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, organo del Ministero della Cultura, il rilascio dell'autorizzazione, ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., all'alienazione della porzione immobiliare sede del Museo. In data 9.07.2021 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha rilasciato parere endoprocedimentale favorevole, con prescrizioni;
- in data 2 agosto 2021 il Segretario regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte/Presidente della Commissione regionale per il Patrimonio culturale del Piemonte ha rilasciato, con prescrizioni, l'autorizzazione ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. n. 42/2004 all'alienazione della porzione dell'Ospedale Maggiore San Giovanni Battista, corrispondente all'odierno Museo regionale di Scienze Naturali – via Giolitti n. 36, catastalmente identificata al Foglio 1281, particella 143 subalterno 4 e particella 247 subalterno 4, graffate;
- con legge regionale n. 22 del 29.07.2021 è stata disposta la cessione in proprietà all'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino delle aree di proprietà regionale del Comprensorio 1 dell'ambito ZUT 12.32 (ex Avio-Oval), destinate alla realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino, per la somma di euro 35.350.000,00 e la contestuale acquisizione in proprietà alla Regione Piemonte, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, della porzione che ospita il Museo regionale di Scienze Naturali dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino, di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino. La citata legge regionale assicura la copertura finanziaria dell'operazione mediante iscrizione delle somme occorrenti nel bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2021, 2022 e 2023);
- con deliberazione della Giunta regionale n. 29-3758 del 3.09.2021 è stata:
 - a. autorizzata, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 22 del 29.07.2021, la stipula e sottoscrizione da parte del Direttore della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio o del Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, del contratto per la cessione in proprietà all'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, con sede in Torino, corso Bramante n. 88/90, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, delle aree di proprietà regionale del Comprensorio 1 dell'ambito ZUT 12.32 (ex Avio-Oval) destinate alla realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino, di cui all'Accordo di Programma sopra citato, approvato con D.P.G.R. n. 75 del 27.12.2017, al prezzo di euro 35.350.000,00, come congruito dalla Commissione dell'Agenzia del Demanio, previo frazionamento a cura ed onere della Regione, al fine della corretta individuazione dei confini catastali del Comprensorio 1 da cedere previo scorporo delle aree destinate alla viabilità, contratto con il quale verrà disposta la contestuale acquisizione in proprietà alla Regione Piemonte, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e in conformità alle prescrizioni del Segretario regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte/Presidente della Commissione regionale per il Patrimonio culturale del Piemonte, della porzione che ospita il Museo regionale di Scienze Naturali dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino, di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria, per un valore di euro 40.962.889,40 (quale risultante

dallo scorporo dal valore di euro 46.100.000,00, congruito dalla Commissione dell'Agenda del Demanio, del valore degli investimenti strutturali eseguiti dalla Regione, quantificato in euro 5.137.110,60);

- b. disposto che una quota del valore di cessione della suddetta porzione immobiliare, pari ad euro 35.350.000,00, sia imputata a titolo di *datio in solutum* per il pagamento del prezzo di cessione delle suddette aree di proprietà regionale da destinare al Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino, senza esborso in denaro, per tale quota, da parte della Regione per l'acquisizione in proprietà della suddetta porzione immobiliare;
- c. dato atto che, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 22 del 29.07.2021, trattandosi di immobili con valori differenti e al fine di assicurare l'integrale riconoscimento all'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino del valore di euro 40.962.889,40 della suddetta porzione dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino, verrà corrisposto un conguaglio a favore dell'Azienda medesima dell'importo di euro 5.612.889,40, da versarsi dalla Regione Piemonte mediante pagamento in tre rate annuali, la prima e la seconda di euro 1.870.963,13 ciascuna e la terza dell'importo di euro 1.870.963,14, a decorrere dal 2021;
- d. dato atto che l'impegno di spesa di euro 40.962.889,40 per l'acquisizione in proprietà da parte della Regione della suddetta porzione dell'immobile in Torino, via Giolitti n. 36, sarà disposto:
 - per euro 37.220.963,13 mediante utilizzo dei fondi stanziati sul capitolo 210392 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2021), che presenta la necessaria disponibilità, di cui euro 35.350.000,00 da incassare con mandato di pari importo versato in quietanza d'entrata nel bilancio regionale, previo accertamento in entrata di pari importo, afferente al valore delle aree di proprietà regionale oggetto di cessione all'Azienda Ospedaliera Universitaria, accertamento da disporsi sul capitolo 44970 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2021), ed euro 1.870.963,13 per il pagamento, nel corso del 2021, della prima rata del conguaglio da corrispondersi all'Azienda medesima;
 - per euro 1.870.963,13 per l'annualità 2022 e per euro 1.870.963,14 per l'annualità 2023, per il versamento all'Azienda Ospedaliera Universitaria delle ulteriori rate del conguaglio, mediante utilizzo dei fondi stanziati sul capitolo 210392 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2022 e 2023), che presenta la necessaria disponibilità;
- e. preso atto che gli oneri notarili ed ogni imposta e tassa connessi al trasferimento della proprietà delle aree regionali e della porzione dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino che ospita il Museo regionale di Scienze Naturali saranno a carico dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, che ha provveduto al conferimento dell'incarico notarile;
- f. autorizzato l'avvio delle procedure per ricomprendere nella proprietà della Regione Piemonte anche la Chiesa e la relativa sacrestia facenti parte del complesso storico dell'antico Ospedale Maggiore di San Giovanni Battista, rinviando all'esito dell'istruttoria e delle trattative tra le Parti le decisioni in ordine ai tempi e alle modalità di acquisizione in proprietà alla Regione dei beni in questione;
- g. autorizzata nell'immediato, solo nei limiti delle dotazioni finanziarie disponibili ed a seguito di trasferimenti statali a tal fine deputati, la stipulazione di un contratto di comodato/concessione d'uso gratuito alla Regione della Chiesa e relativa sacrestia facenti parte del complesso storico dell'antico Ospedale Maggiore di San Giovanni Battista, rinviando all'esito dell'istruttoria e

delle trattative tra le Parti le decisioni in ordine ai tempi e alle modalità di acquisizione in proprietà alla Regione dei beni in questione;

h. demandata alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio l'adozione di tutti gli atti necessari a dare attuazione al provvedimento.

Ritenuto di impegnare, per l'acquisizione in proprietà da parte della Regione della suddetta porzione dell'immobile in Torino, via Giolitti n. 36, sul capitolo 210392 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2021, essendo la stipulazione dell'atto pubblico che disporrà i suddetti trasferimenti immobiliari prevista entro il 2021) a favore dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, con sede in Torino, corso Bramante n. 88 (C.F. 10771180014, cod. ben. 261231) la somma di euro 37.220.963,13, di cui euro 35.350.000,00, afferente al valore delle aree di proprietà regionale oggetto di cessione all'Azienda Ospedaliera Universitaria, da incassare con mandato di pari importo versato in quietanza d'entrata nel bilancio regionale, previo accertamento in entrata di pari importo, ed euro 1.870.963,13 per il pagamento, nel corso del 2021, della prima rata del conguaglio da corrispondersi all'Azienda medesima;

ritenuto di impegnare a favore dell'Azienda medesima sul capitolo 210392 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2022 e 2023) le somme di euro 1.870.963,13 e di euro 1.870.963,14, occorrenti per il versamento all'Azienda Ospedaliera Universitaria, rispettivamente nel corso del 2022 e del 2023, della seconda e della terza rata del conguaglio per l'acquisto della proprietà della porzione dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino;

ritenuto di accertare sul capitolo 44970 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2021) la somma di euro 35.350.000,00 da incassare con mandato di pari importo versato in quietanza d'entrata nel bilancio regionale, afferente al valore delle aree di proprietà regionale oggetto di cessione all'Azienda Ospedaliera Universitaria;

dato atto che gli impegni di cui sopra sono assunti secondo il principio della competenza finanziaria potenziata di cui al D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i. (allegato n. 4.2), che le relative obbligazioni sono imputate agli esercizi nei quali esse vengono a scadenza e che sul predetto capitolo 210392 (annualità 2021, 2022 e 2023) risulta alla data del presente provvedimento una sufficiente iscrizione contabile di cassa;

dato atto che l'accertamento assunto con il presente provvedimento non è stato già assunto con precedenti atti;

ritenuto di demandare ad un successivo provvedimento dirigenziale l'approvazione dello schema di atto pubblico che sarà predisposto dal notaio incaricato dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, per la cessione in proprietà all'Azienda medesima delle suddette aree di proprietà regionale destinate alla realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino e per la contestuale acquisizione in proprietà alla Regione della porzione, attualmente di proprietà dell'A.O.U., dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino, sede del Museo regionale di Scienze Naturali;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- gli artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs. n. 165 del 30.03.2001 e s.m.i.;
- gli artt. 17 e 18 della L.R. n. 23 del 28.07.2008 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 118 del 23.06.2011 e s.m.i.;
- la L.R. n. 7 del 12.04.2021;
- la L.R. n. 8 del 15.04.2021;
- la L.R. n. 21 del 29.07.2021;
- il Regolamento regionale n. 9 del 16.07.2021;
- la D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016 Approvazione della "Disciplina del sistema dei controlli interni. Parziale revoca della D.G.R. n. 8-29910 del 13.4.2000";
- la D.G.R. n. 1-3082 del 16 aprile 2021 "Approvazione del piano triennale di prevenzione della corruzione per gli anni 2021-2023 della Regione Piemonte";
- la D.G.R. n. 1-3155 del 19.04.2021 "Legge regionale 15 aprile 2021 n. 8 "Bilancio di previsione finanziario 2021-2023". Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento e del Bilancio Finanziario Gestionale 2021-2023. Disposizioni di natura autorizzatoria ai sensi dell'art. 10, comma 2 del D.Lgs. 118/2011 s.m.i.";
- la D.G.R. n. 28-3386 del 4.6.2021 "Legge regionale 15 aprile 2021, n. 8 "Bilancio di previsione finanziario 2021-2023". Disposizioni in merito all'impegnabilità degli stanziamenti di competenza del bilancio finanziario gestionale 2021-2023";
- la D.G.R. n. 1-3361 del 14.06.2021 "Parziale modifica della disciplina del sistema dei controlli interni approvata con D.G.R. 17.10.2016 n. 1-4046";

determina

- di impegnare a favore dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, con sede in Torino, corso Bramante n. 88 (C.F. 10771180014, cod. ben. 261231), per l'acquisizione in proprietà da parte della Regione della porzione dell'immobile in Torino, via Giolitti n. 36, sede del Museo regionale di Scienze Naturali, sul capitolo 210392 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 la complessiva somma di euro 40.962.889,40 (quale risultante dallo scorporo dal valore di euro 46.100.000,00 della porzione immobiliare, congruito dalla Commissione dell'Agenzia del Demanio, del valore degli investimenti strutturali eseguiti dalla Regione, quantificato in euro 5.137.110,60), come di seguito dettagliato:
 - a. euro 37.220.963,13 sul capitolo 210392 (annualità 2021, essendo la stipulazione dell'atto pubblico che disporrà i suddetti trasferimenti immobiliari prevista entro il 2021) di cui 35.350.000,00, afferente al valore delle aree di proprietà regionale oggetto di cessione all'Azienda Ospedaliera Universitaria da incassare con mandato di pari importo versato in quietanza d'entrata nel bilancio regionale, previo accertamento in entrata di pari importo, ed euro 1.870.963,13 per il pagamento, nel corso del 2021, della prima rata del conguaglio da corrispondersi all'Azienda medesima;
 - b. euro 1.870.963,13 sul capitolo 210392 (annualità 2022) ed euro 1.870.963,14 sul capitolo 210392 (annualità 2023), per il versamento all'Azienda Ospedaliera Universitaria, rispettivamente nel corso del 2022 e del 2023, della seconda e della terza rata del conguaglio per l'acquisto della proprietà della porzione dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino;

- di accertare sul capitolo 44970 del bilancio finanziario gestionale 2021-2023 (annualità 2021) la somma di euro 35.350.000,00 da incassare con mandato di pari importo versato in quietanza d'entrata nel bilancio regionale, afferente al valore delle aree di proprietà regionale oggetto di cessione all'Azienda Ospedaliera Universitaria;
- di dare atto che le transazioni elementari sono rappresentate nell' "Appendice A" parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di dare atto che gli impegni di cui sopra sono assunti secondo il principio della competenza finanziaria potenziata di cui al D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i. (allegato n. 4.2), che le relative obbligazioni sono imputate agli esercizi nei quali esse vengono a scadenza e che sul predetto capitolo 210392 (annualità 2021, 2022 e 2023) risulta alla data del presente provvedimento una sufficiente iscrizione contabile di cassa;
- di dare atto che l'accertamento assunto con il presente provvedimento non è stato già assunto con precedenti atti;
- di demandare ad un successivo provvedimento dirigenziale l'approvazione dello schema di atto pubblico, che sarà predisposto dal notaio incaricato dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Città della Salute e della Scienza di Torino, per la cessione in proprietà all'Azienda medesima delle suddette aree di proprietà regionale destinate alla realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino e per la contestuale acquisizione in proprietà alla Regione della porzione, attualmente di proprietà dell'A.O.U., dell'immobile di via Giolitti n. 36 in Torino, sede del Museo regionale di Scienze Naturali.

La presente determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. d) del D.Lgs. n. 33/2013.

IL DIRIGENTE (A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili,
economato e cassa economale)
Firmato digitalmente da Alberto Siletto