



CITTA' METROPOLITANA TORINO

COMUNE DI BRICHERASIO**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32**

Approvato alle ore 20.45 del 02/11/2017

OGGETTO: COSTITUZIONE USUFRUTTO SU IMMOBILE COMUNALE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI F. 23 N. 357, SUB. 101 - 358, SUB. 101 - 357, SUB. 102 - E AREA DI PERTINENZA CENSITA AL CATASTO TERRENI AL F. 23 N. 357- 358/B - 70/B - 847 - 850 PER REALIZZAZIONE STRUTTURA DI COHOUSING - "APPROVAZIONE STATUTO FONDAZIONE "CASA RUTH COHOUSING"

L'anno duemiladiciassette addì due del mese di novembre alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, del quale sono membri i Signori:

Cognome e Nome	Presente		Presente
1. MERLO Ilario - Sindaco	Sì	8. MORINA Dario - Consigliere	Sì
2. BALLARI Simone - Vice Sindaco	Sì	9. PICOTTO Giorgio - Consigliere	Sì
3. BIANCIOTTO Aldo - Consigliere	Sì	10. CHIAPPERO Daniela - Consigliere	Sì
4. DEMARIA Imelda - Assessore	Sì	11. CARELLA Mauro - Consigliere	Giust.
5. MARCELLO Giacomo - Assessore	Sì	12. FALCO Mauro - Consigliere	Sì
6. MERLO Fulvia - Consigliere	Sì	13. GRANATA Antonio - Consigliere	Sì
7. MORERO Vanessa - Assessore	Sì		
		Totale Presenti:	12
		Totale Assenti:	1

Assume la presidenza il Sindaco Sig. MERLO Ilario

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig. ZULLO dott. Raffaele

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

L'edificio interessato dall'intervento di cohousing sito in Via Bell Ville è sempre stato utilizzato per fornire servizi alla popolazione, prima come orfanotrofio femminile, come si evince dal testo scritto da Bolla Pietro e Pellice Gianfranco: "Bricherasio dalle origini ad oggi": *"nato all'inizio del secolo scorso per ospitare le "figlie povere" di Bricherasio, dopo la guerra si era ridotto ad alloggiare appena una decina di "orfanelle", tutte provenienti da altri comuni, ed assistite da due suore giuseppine. Così all'inizio degli anni '60 ne fu decisa la soppressione, e dopo un lungo periodo di abbandono nei suoi locali, costituiti da due ampi stanzoni (uno serviva da laboratorio e ricreazione al piano terreno, l'altro da dormitorio comune al piano superiore per le orfane) e da altre stanze accessorie"*;

Nel 1971 con decreto del Presidente della Repubblica 13 aprile 1971 n. 498, l'orfanotrofio viene dichiarato estinto ed il residuo patrimonio devoluto all'asilo infantile, poi denominato "Scuola Materna Serena";

Fino alla costruzione dell'attuale Scuola Media avvenuta nella seconda metà degli anni '70, l'edificio è stato altresì utilizzato per una sezione della Scuola Media. Le altre sezioni erano dislocate alla Scuola Elementare e all'ex asilo infantile sito in Via Brignone;

I locali dell'edificio in seguito, sono stati altresì utilizzati al piano terreno, dall'ASL per fornire servizi ai cittadini, fino allo spostamento degli ambulatori in Via Brignone;

Con atto stipulato in data 2/11/2016 presso lo studio notarile Mauro Paschetta c'è stato il trasferimento gratuito dell'immobile al Comune di Bricherasio conseguente a devoluzione dell'intero patrimonio della "Scuola Materna Serena" con annesso l'edificio dell'ex orfanotrofio;

Atteso che con nota prot. 9745 del 11/9/2017 a firma della Sig.ra Comba Adriana è stata richiesta la creazione sull'immobile suddetto di un cohousing (coabitazione solidale) al fine di realizzare n. 8 unità abitative ad uso privato al Piano terreno e Piano I° oltre a spazi di uso comune al piano seminterrato (ed inoltre sia al piano terra sia al primo piano vi sono tre monolocali e un bilocale forniti di bagno e angolo cottura);

Atteso che la struttura verrebbe *"abitata da un gruppo di individui, anziani, uniti dal desiderio di ricreare il senso del buon vicinato nel luogo dove vivono..."* e che quindi *"si intende creare opportunità di vivere con maggior dialogo, minor spesa e minor spreco di energia, intende inoltre, la casa come un luogo integrato nell'ambiente del paese che lo circonda, in cui l'esigenza dell'abitazione della singolarità si compenetra con l'esigenza della socializzazione e della collaborazione reciproca per il conseguimento di una qualità di vita alta, naturale, sostenibile"*;
Dato atto che l'iniziativa sarà realizzata e gestita a mezzo di una costituenda fondazione di natura privata avente scopo benefico;

Ricordato che la struttura è di proprietà comunale a destinazione sociale, in quanto di derivazione ex IPAB ai sensi delle L.R. n. 2/78 e n. 20/82, e che con il presente provvedimento viene salvaguardata la funzione originaria in quanto ha un carattere prettamente sociale;

Ritenuto creare a favore della costituenda Fondazione, che investe nel progetto di recupero una cifra di circa 700.000,00 Euro, un diritto di usufrutto trentennale rinnovabile, al fine di garantire le parti con un istituto civilistico che fornisce maggiori garanzie rispetto ad un semplice comodato d'uso;
Dato atto che il futuro contratto di usufrutto dovrà parimenti garantire l'Ente, in caso di scioglimento anticipato della fondazione, delle richieste di cui all'art. 985 "miglioramenti" e

dell'art. 986 "addizioni" del Codice Civile, che dovranno essere spunti dal futuro contratto di usufrutto;

Vista la documentazione tecnica la quale si compone dei seguenti elaborati:

- Proposta Dott.ssa Comba Adriana per progetto coabitazione solidale (cohousing)
- Bozza Statuto
- Tav. 1 – Estratti, planimetrie, calcoli planovolumetrici
- Tav. 2 – Stato di fatto – Piante, Prospetti, Sezioni
- Tav. 3 – Progetto – Piante, Prospetti, Sezioni

Visto lo schema di Statuto della costituenda Fondazione;

Dato atto che dal seguente provvedimento non derivano spese dirette per l'Amministrazione comunale;

Dato atto del parere tecnico in merito alla conformità urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico;

Sottolineato che tale iniziativa risulta particolarmente interessante per l'Ente in quanto nel rispetto della derivazione sociale dell'immobile, lo stesso potrà ottenere una degna ristrutturazione (intervento che sarebbe difficilmente realizzabile dal Comune con fondi propri);

Terminata l'esposizione, il Sindaco dichiara aperta la trattazione dell'argomento. Interviene il Consigliere di Minoranza Chiappero la quale fa una considerazione di carattere tecnico e più precisamente, in merito all'oggetto del deliberato ed al punto n. 3 dello stesso che prevede l'approvazione dello Statuto della costituenda Fondazione e, chiede "se il Comune è socio allora approva lo statuto, se non è socio non deve approvare lo statuto di una Fondazione privata, in qual caso potrà stipulare una convenzione con la Fondazione". Il Sindaco risponde che "il Comune non è socio in quanto la Sig.ra Comba mette a disposizione l'intero capitale per l'intervento, in futuro però potrà esserlo, relativamente allo Statuto questo viene allegato per una sua valutazione, in quanto è di massima e potrà essere modificato dal notaio". Il Consigliere di Minoranza Chiappero ribadisce "che se il Comune non è socio lo Statuto della Fondazione non deve essere approvato e pertanto nel deliberato e anche nell'oggetto della delibera non ne deve essere prevista l'approvazione; bisogna distinguere i ruoli, se il Comune non è socio deve fare una convenzione con la Fondazione come parte terza.

Interviene il Consigliere di Minoranza Granata il quale puntualizza ulteriormente che il deliberato, prevede l'approvazione dello Statuto della Fondazione, e richiama le considerazioni fatte dal Consigliere Chiappero. Il Sindaco risponde "che è stato allegato alla proposta deliberativa lo Statuto per favorire una più ampia conoscenza e visione da parte dei cittadini". Il Consigliere Chiappero sottolinea "che lo Statuto è in bozza, ed un atto allegato ad una deliberazione non deve necessariamente essere approvato, quindi gli atti allegati non comportano l'automatica approvazione". Il Sindaco quindi dichiara: "mi sento di dare un parere favorevole allo Statuto e di allegarlo alla proposta". Il Sindaco aggiunge "che l'averlo allegato ha un senso perché il Sindaco fa parte del Consiglio di Amministrazione della Fondazione e quindi questo passaggio non è stato fatto a caso". Interviene il Consigliere di Maggioranza Picotto il quale sottolinea "una certa convergenza di idee" e quindi propone di "cassare l'approvazione dello statuto perché l'importanza del deliberato sta nella costituzione dell'usufrutto".

Il Sindaco propone di sostituire dal punto n. 3 del dispositivo le parole "e conseguentemente approvare" con le parole: "di esprimere parere favorevole alla bozza" espungendo inoltre le parole: "autorizzando sin da ora il Sindaco alla sua sottoscrizione".

Il Consigliere di Minoranza Chiappero ribadisce che “è improprio che il Consiglio Comunale sia chiamato ad approvare lo Statuto perché non centra niente, infatti si confondono i piani ed i ruoli dei soggetti”.

Interviene il Consigliere di Maggioranza Ballari il quale “porta l’attenzione sull’iniziativa in se, iniziativa che risulta essere interessante per il patrimonio comunale, l’immobile non risulta essere in condizioni ottimali, è importante avere un progetto valido per recuperarlo, dobbiamo quindi essere felici dell’iniziativa e ringraziare chi ha voluto collaborare”. Il Consigliere Chiappero aggiunge: “ritengo che gli aspetti tecnici siano comunque importanti, e la mia osservazione era già stata esposta nella conferenza dei Capigruppo”. Interviene il Consigliere di Minoranza Granata ed afferma: “il nostro Gruppo, pur considerando valida la proposta della Comba, ha delle perplessità: dal punto di vista generale è per il metodo, questa è l’unica offerta, la Minoranza ha da tempo chiesto notizie sull’intendimento del Comune ed ha proposto l’istituzione di un concorso di idee per poi fare una gara; chi ci dice che a lungo termine l’unica offerta sia la migliore?”. Nel merito si esprimerà il collega Consigliere Falco, comunque chiedo “con quali prerogative e requisiti gli otto alloggi potranno essere assegnati?”. Il Sindaco risponde: “secondo voi a fronte di un contributo di 700.000,00 € io avrei dovuto fare un bando per una alternativa?”. Io, Sindaco, l’accolgo a braccia aperte, voi invece avete dei dubbi o delle cose migliori da fare; con i chiari di luna che ci sono io non so chi potrebbe concorrere, certamente la Sig.ra Comba vuole una certa sicurezza con un usufrutto trentennale, questa comunque è una operazione che porta solo beneficio, noi non cerchiamo tutte le magagne”. Il Consigliere di Minoranza Granata evidenzia “che il problema sta nel metodo, infatti il Comune non ha avuto alternative e nutro anche dei dubbi sul fine sociale”. Il Sindaco ribadisce di aver accolto al volo l’opportunità ed il Consigliere di Maggioranza Picotto aggiunge che “è senz’altro un’occasione da cogliere al volo anche perché viene proposta da una fondazione senza fini di lucro, ma con un bando si sarebbe potuto verificare un investimento a scopo commerciale”. Interviene il Consigliere di Minoranza Falco il quale pone le sue osservazioni sul metodo: “si sarebbe dovuto procedere ad una gara ad evidenza pubblica dopo la proposta della Comba; con la gara il Comune avrebbe dettato le regole e le linee guida, la delibera doveva fornire quindi delle linee guida per conferire un bene pubblico, io non mi sento garantito da un usufrutto della durata di 30 anni, si dovevano stabilire le modalità di conferimento, la delibera non le prevede, inoltre il Comune avrebbe dovuto avere delle garanzie ulteriori per poi decidere nel merito; come facciamo a destinare per trenta anni l’immobile senza sapere le rette ed i metodi di assegnazione?”. Il Consigliere Picotto aggiunge “che in sede di stesura dell’atto di usufrutto potranno essere inserite alcune linee guida”. Il Sindaco, in chiusura, dichiara “di essere sorpreso dall’atteggiamento della Minoranza e della mancanza di fiducia nei confronti della Maggioranza e della Sig.ra Comba” sottolineando “che in questo momento non siamo in grado di porre regole mentre gli altri mettono i soldi”. Il Consigliere Falco infine chiede quali siano gli Organi preposti al controllo, il Sindaco risponde: “la Corte dei Conti”.

Dichiarata chiusa la trattazione il Sindaco richiede eventuali dichiarazioni di voto sulla proposta sindacale di approvare il presente punto posto all’o.d.g.;

Il Consigliere di Minoranza Sig.ra Chiappero Daniela a nome del Gruppo “Più Uniti per Bricherasio” rende la seguente dichiarazione di voto come da documento cartaceo agli atti:

“Il gruppo Più Uniti per Bricherasio esprimerà voto contrario a questa delibera non per contrarietà al progetto di co-housing in sé che, anzi, ci sembra meritevole di attenzione e di importante valore sociale, ma per le grandi perplessità suscitate dal metodo e dalle modalità di definizione e redazione di questa proposta di delibera.

Come espresso in fase di discussione dai componenti del nostro gruppo, il pur valido progetto di utilità sociale “Casa Ruth Cohousing” non viene qui, a nostro avviso, né valorizzato né sostenuto da una precisa e puntuale definizione di finalità, ruoli e garanzie.

Per esempio non vengono definite delle linee guida vincolanti per il gestore sulle modalità di gestione del servizio a garanzia dell’utilizzo di un immobile pubblico vincolato a finalità sociali

nell'interesse pubblico, come sancito dalla destinazione urbanistica dell'area prevista dal PRGC (cfr. "Relazione Estimativa" dell'immobile a firma della geom. Vilma Falco del 12/02/2016).

Riteniamo, inoltre, che quando un ente mette a disposizione un immobile di sua proprietà per uno scopo preciso ci debba essere a monte quanto meno una gara pubblica o un bando ad evidenza pubblica: cosa che in questo caso non è stato fatto.

Non stiamo parlando di mala fede dei soggetti coinvolti, ma di un'operazione vaga e poco indeterminata da parte di un ente pubblico che dovrebbe, prima di tutto, garantire e garantirsi che ogni suo atto sia destinato a soddisfare l'interesse pubblico, anche nel lungo periodo.

Non c'è bisogno di dire di no alla proposta di un privato, si tratta solo di definire meglio e con precisione tutta l'operazione a tutela del bene pubblico".

Il Consigliere di Maggioranza Sig. Picotto a nome del Gruppo "Progetto Civico per Bricherasio" legge la seguente dichiarazione di voto come da documento cartaceo agli atti:

"Il nostro gruppo esprime parere favorevole a questa proposta di deliberazione che va a ridare vita ad un fabbricato che ha segnato la storia di Bricherasio dapprima come Orfanotrofio in seguito come sede distaccata di scuola media e da ultimo come sede di distretto dell'Asl e degli ambulatori dei medici di base.

In tale periodo la struttura era di proprietà della scuola materna Serena e da circa un anno di proprietà comunale a seguito del passaggio del patrimonio della scuola Serena al comune.

Il fabbricato versa in gravi condizioni e necessiterebbe di urgenti interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza con un forte aggravio per le casse comunali.

E' importante accogliere la proposta di concessione di usufrutto alla Fondazione Casa Ruth Cohousing per la realizzazione di un progetto di coabitazione sociale e mi sento di ringraziare la benefattrice che ha scelto il nostro comune per realizzare il suo obiettivo.

Questo intervento oltre a risolvere il problema di decadenza del fabbricato, ad ultimazione potrà essere un fiore all'occhiello per la comunità bricherasiese dal punto di vista sociale, come ulteriore possibilità per gli anziani di vivere in condizioni favorevoli dal punto di vista economico e di socializzazione.

E' importante anche la collocazione di questa struttura, nelle vicinanze della locale casa di riposo, che a breve sarà trasformata da IPAB a fondazione e con la quale potranno svilupparsi eventuali collaborazioni e sinergie a tutto vantaggio della popolazione anziana ed in particolare dei residenti nelle due strutture".

Indi sulla proposta sindacale di approvare il presente punto all'o.d.g. con votazione palese la quale ha dato il seguente esito proclamato dal Presidente:

Presenti:	n. 12
Votanti:	n. 12
Astenuti:	zero
Voti favorevoli:	n. 9
Voti contrari:	n. 3 (Chiappero, Granata, Falco)

DELIBERA

- Di ritenere la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale al presente deliberato ai sensi dell'art. 3 L. 241/90 e s.m.i.;
- Di esprimere parere favorevole alla realizzazione sull'immobile comunale di derivazione ex IPAB, dell'intervento di cohousing di cui è caso, secondo le caratteristiche tecniche di massima espresse nella documentazione tecnica;

- Di esprimere parere favorevole alla bozza di Statuto della costituenda fondazione “Casa Ruth Cohousing”, avente fine sociale;
- Di istituire sull’immobile di proprietà censito al Catasto Fabbricati al F. 23 n. 357, sub. 101 e n. 358, sub. 101 – F. 23, n. 357, sub. 102 e Area di pertinenza censita al Catasto Terreni al F. 23, n. 357, n. 358/b, n. 847, n. 850, n.70/b, il conseguente diritto reale di usufrutto trentennale ai sensi dell’art. 979 del Codice Civile il cui contenuto dovrà comunque rispettare quanto detto in premessa in riferimento agli artt. 985 e 986 del Codice Civile autorizzando la Giunta alla sua formulazione definitiva.

La lettura e l’approvazione della presente deliberazione sono rimesse alla prossima riunione del Consiglio Comunale.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to: MERLO Ilario

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: ZULLO dott. Raffaele

PARERI DI CONFORMITA'

Ai sensi dell'art. dell'art. 3 comma 1 lett. b del D.L. n. 174/2012 convertito in Legge n. 213/2012, si sono acquisiti i seguenti pareri:

TECNICO: del Responsabile del Servizio Interessato:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to: ZULLO dott. Raffaele

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
F.to: CATALIN Sara

FINANZIARIO: del Responsabile dell'Area Finanziaria: ==

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del Comune per 15 giorni consecutivi dal 10/11/2017

Bricherasio, li 25/11/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA in data _____ ai sensi art. 134, comma 3, per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione

Li _____

F.to: IL SEGRETARIO COMUNALE

DICHIARAZIONE DI ESEGUIBILITA'

DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE 10/11/2017 in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art.134, comma 4, T.U. 267/2000

Li __10/11/2017

F.to: IL SEGRETARIO COMUNALE

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Li, 10/11/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
ZULLO dott. Raffaele