



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI SOCIALI, SOCIO SANITARI E ABITATIVI
DIVISIONE INCLUSIONE SOCIALE
S. VIGILANZA, LOGISTICA E STRUTTURE SOCIALI**

ATTO N. DEL 318

Torino, 04/06/2025

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA	Francesco TRESSO
Paolo CHIAVARINO	Carlotta SALERNO
Chiara FOGLIETTA	Jacopo ROSATELLI
Paolo MAZZOLENI	Rosanna PURCHIA
Gabriella NARDELLI	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Marco PORCEDDA

Con l'assistenza della Vicesegretaria Generale Carmela BRULLINO.

OGGETTO: COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
SITO IN VIA VAGNONE 15 DA DESTINARE A HOUSING SOCIALE –
APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO FINALIZZATE A PERCORSO DI CO-
PROGETTAZIONE.

Il carattere emergenziale che ultimamente contraddistingue il tema abitativo richiede un progressivo potenziamento delle risposte, sia in termini di incremento delle risorse abitative per l'accoglienza temporanea di nuclei familiari e di persone in situazione di svantaggio e disagio, sia in termini di connessi percorsi di supporto e accompagnamento all'autonomia abitativa. L'evoluzione dei fenomeni di vulnerabilità legati al disagio abitativo rende necessarie non solo risposte incrementali rispetto alle opportunità di accoglienza, ma anche approcci innovativi alla problematica. Pertanto, obiettivo della Città è lo sviluppo di un sistema territoriale di opportunità differenziate, che possa intercettare e rispondere alle varie forme di domanda abitativa.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007 sono state approvate le

“Linee Guida per il social Housing in Piemonte”, che prevedono due macro tipologie di interventi, una relativa alle residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l’inclusione sociale, ed una relativa ad una situazione alloggiativa più stabile. Più precisamente, le residenze temporanee possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici, quali le trasformazioni dell’organizzazione del lavoro, l’irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell’organizzazione familiare, ovvero una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia, nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura. La loro principale caratteristica è costituita dalla necessità che il servizio abitativo sia integrato con servizi di accompagnamento sociale a gravidanza variabile in relazione alla marginalità considerata, fino alla possibilità per il beneficiario di essere inserito in progetti personalizzati di inclusione sociale e ricostruzione della rete di coesione sociale; l’altra tipologia costituisce un’ulteriore possibile soluzione all’esigenza di trovare una sistemazione alloggiativa stabile, a canoni inferiori a quelli del libero mercato per quei cittadini che, pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell’edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà, ovvero devono essere avviati ad un progetto di autonomia in uscita da altri percorsi di accoglienza.

Inoltre, le Linee Guida prevedono che, al fine di favorire il mix sociale e il consolidamento o la ricostruzione delle reti sociali, siano preferibili interventi che contemplino tutte o parte delle tipologie e delle destinazioni d’uso sopra indicate e siano possibilmente inseriti in più ampi contesti di edilizia residenziale pubblica o privata.

A partire dal 2011, nel quadro di programmi sperimentali per la realizzazione di "condomini solidali" riservati principalmente agli anziani, già presenti nel Piano Casa della Città 2009-2010 di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29 dicembre 2008 (mecc. 2008 03563/104), esecutiva dal 20 gennaio 2009, la Città ha iniziato a progettare e costruire l’immobile di via Vagnone 15, situato nell’isolato compreso tra via Vagnone, via Le Chiuse, via Tenivelli e via San Donato.

L’area è collocata in un contesto di storica urbanizzazione, ove sono presenti residenze, giardini pubblici, attività mercatali e commerciali. Sono altresì presenti, nelle vicinanze, i servizi sociali distrettuali di via Bogetto n. 3.

Alla luce dell’analisi dell’andamento demografico è emersa l’esigenza di fornire una soluzione abitativa a persone ultrasessantacinquenni autosufficienti, che costituiscono una fascia della popolazione in aumento e che potrebbero trarre un beneficio dalla convivenza in un ambiente caratterizzato da “mixité” sociale, sviluppando dinamiche relazionali positive tra gli anziani, i giovani e le famiglie con figli.

Pertanto, è un obiettivo prioritario della Città realizzare progetti che soddisfino il bisogno abitativo e, al contempo, consentano di accompagnare il percorso di vita di anziani autosufficienti e prevenano l’inserimento in strutture a più alta soglia di assistenza, come dimostrano recenti e innovative esperienze quali i Senior-Cohousing.

Tale obiettivo è stabilito anche nella più recente normativa in materia di politiche in favore delle persone anziane (Legge n. 33 del 23 marzo 2023 e D. Lgs. n. 29 del 15 marzo 2024), ove si mira a contrastare i fenomeni di solitudine sociale e deprivazione relazionale delle persone anziane attraverso la promozione di servizi di vita comunitaria e di coabitazione domiciliare (Cohousing). Il D.Lgs. n. 29 del 15 marzo 2024 “Disposizioni in materia di politiche in favore delle persone anziane, in attuazione della delega di cui agli articoli 3, 4 e 5 della Legge 23 marzo 2023 n. 33” ha fornito gli indirizzi finalizzati a promuovere l’invecchiamento attivo e la prevenzione della fragilità mediante percorsi integrati volti a contrastare l’isolamento e l’esclusione sociale delle persone anziane, anche con la creazione di nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (Senior Cohousing) e di coabitazione intergenerazionale, in particolare con i giovani, da realizzare secondo criteri di mobilità e accessibilità sostenibili,

nell'ambito, tra gli altri, di condomini solidali.

In risposta a tali obiettivi prefissati dal Governo, con Mozione n° 18/2025, approvata in data 7 aprile 2025, il Consiglio Comunale impegna il Sindaco e la Giunta Comunale sia a valutare la realizzazione di nuove forme di abitazione solidale, di domiciliarità e coabitazione solidale domiciliare per facilitare la creazione di comunità intergenerazionali, attivando un sistema delle cure per persone fragili che eviti ricoveri inappropriati, sia a facilitare il riconoscimento e l'introduzione di nuove forme di residenzialità condivisa attraverso l'adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) e del Regolamento Edilizio (RE), incentivando gli interventi edilizi che, rispettando criteri di sostenibilità, riqualificazione urbana e innovazione architettonica, introducano elementi di abitare condiviso, sia infine, a promuovere l'utilizzo di metriche di impatto sociale negli interventi di trasformazione urbana che propongono nuove forme di residenzialità, permettendo che gli impatti generati sul territorio siano valutati contestualmente ai valori economici e ai criteri tecnici.

L'avvio della residenza temporanea di via Vagnone, nell'immobile costruito dalla Città, permetterà quindi di sperimentare forme di Housing Sociale ad utenza mista che possano offrire risposte ad altri bisogni abitativi emergenti rappresentati, oltre che da anziani autosufficienti, tra l'altro, anche da studenti fuori sede, da giovani che lasciano la famiglia senza aver acquisito un'effettiva indipendenza economica, da persone con disabilità (D.Lgs. 62/2024, "Definizione della condizione di disabilità", della valutazione di base, di accomodamento ragionevole, della valutazione multidimensionale per l'elaborazione e attuazione del progetto di vita individuale personalizzato e partecipato") e da famiglie in cerca di una nuova soluzione abitativa a causa di sfratto o temporanee difficoltà, perseguendo obiettivi di qualità, anche in riferimento alle interazioni positive da garantire con il territorio in cui l'immobile è ubicato.

Con Determinazione Dirigenziale n. 3772 del 27/06/2024 è stata avviata una consultazione preliminare del mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023 finalizzata alla scelta della procedura competitiva e alla successiva predisposizione degli atti per la gestione del complesso immobiliare. Nell'ambito di tale consultazione, in data 25/09/2024 si è svolta una seduta collettiva con tutti i soggetti che hanno presentato l'istanza di partecipazione. In data 3/10/2024 si sono svolte sedute individuali con quattro enti che ne hanno fatto richiesta. Il confronto con gli enti ha permesso una lettura condivisa e partecipata delle esigenze e dei bisogni della collettività. Infatti, come illustrato nelle istanze progettuali ricevute e come trattato nel corso degli incontri, sono emerse prospettive relative alla durata della concessione, alle tipologie di beneficiari da inserire nella struttura, allo standard di personale necessario e alle possibili soluzioni per raggiungere la sostenibilità economica del progetto di Housing sociale.

Il procedimento relativo all'avviso di consultazione preliminare, ex art. 77, comma 1 del D.Lgs. 36/2023 è stato dichiarato concluso con D.D. 8259 del 12/12/2024.

Premesso quanto sopra, in esito alla consultazione preliminare descritta, con il presente atto la Civica Amministrazione ha dunque intenzione di approvare una procedura ad evidenza pubblica per individuare un Ente del Terzo Settore - selezionato in esito all'esame delle progettualità presentate, attraverso la modalità della co-progettazione ai sensi del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore), del D.M. n. 72 del 31 marzo 2021 e dell'art. 4 del Regolamento Comunale n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili - per realizzare un Housing sociale.

L'obiettivo del presente progetto è la sperimentazione di una tipologia di Housing sociale, descritto nelle sue linee essenziali dalla normativa regionale, caratterizzato da due elementi innovativi: la mixité sociale delle persone destinatarie e la diversificazione dei percorsi in termini di durata e di caratteristiche dell'eventuale supporto ed accompagnamento all'autonomia.

L'Amministrazione Comunale intende mettere a disposizione dell'Ente del Terzo Settore selezionato (di seguito anche "Gestore") l'immobile di proprietà comunale, di competenza del Dipartimento Servizi Sociali, Socio-sanitari e Abitativi, sito a Torino in Via Vagnone 15, al fine di garantire l'attuazione di progettualità di accoglienza a durata variabile rivolta a singoli e nuclei

familiari segnalati al Gestore da parte dei competenti Servizi dell'Amministrazione Comunale.

L'Housing in argomento dovrà rispettare quanto indicato nelle già citate "Linee guida per il social housing in Piemonte" e quanto previsto nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 775 del 16 dicembre 2024, in ordine alle ospitalità temporanee di persone e nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo.

Avviando il percorso di co-progettazione con il Terzo Settore, la Città individua i criteri per la selezione, tra quelle presentate dai partecipanti, della progettualità dell'Ente a cui verrà messo a disposizione l'immobile di via Vagnone 15.

I criteri di valutazione delle proposte che perverranno, adattati alla specificità del progetto rispetto a quelli stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale del 22 novembre 2022, n. 778, sono i seguenti:

- Qualità e coerenza della proposta in relazione alla tipologia di attività e interventi offerti, con particolare riferimento all'adozione di modalità innovative per la realizzazione del progetto;
- Congruenza tra la proposta progettuale e il piano economico, in relazione alle modalità operative e gestionali degli interventi e delle attività oggetto della co-progettazione e alla sostenibilità economica complessiva;
- Congruità del Cronoprogramma di tempestiva attivazione del progetto;
- Rapporto qualità-prezzo per l'offerta di arredo (allegare progetto di massima dell'arredo ed eventuali schede di prodotto);
- Qualità e varietà dell'offerta di attività rivolte al territorio, anche in collaborazione con la Circonscrizione;
- Articolazione del partenariato proponente il progetto e presenza di una rete di collaborazione con i soggetti no profit, pubblici e profit, con specifico all'oggetto progettuale, interazione con altri interventi in atto e Associazioni del territorio;
- Elementi progettuali volti a garantire il rispetto nell'offerta dei principi di pari opportunità e non discriminazione e a favorire l'accessibilità multifattoriale;
- Competenze del personale da impiegare: formazione, esperienze maturate;
- Coinvolgimento documentato di attività volontaria;
- Previsione di personale coabitante nella struttura.

L'utilizzo dei locali sopra indicati consentirà di reperire nuove risorse residenziali, rafforzando la rete di opportunità a disposizione dei cittadini in situazione di difficoltà abitativa, potenziando forme di empowerment di comunità e rispondendo non solo ai bisogni abitativi, ma anche alle necessità relazionali e di sostegno.

L'inserimento dei beneficiari nei predetti alloggi, per periodi previsti dal progetto individualizzato di ciascuno, consentirà loro sia di intraprendere percorsi di autonomia abitativa e di mantenimento nel tempo di sostenibilità economica, sia, contestualmente, di acquisire nuove competenze sociali e relazionali.

I destinatari delle unità immobiliari in esame verranno individuati dagli uffici competenti del Dipartimento Servizi Sociali Socio Sanitari e Abitativi prioritariamente tra:

- persone anziane, anche in condizioni di fragilità o prive di una rete familiare o per le quali la partecipazione a forme di coabitazione solidale, intergenerazionale, comporti il coinvolgimento in attività di volontariato e occasioni di socializzazione, anche finalizzate al benessere e alla prevenzione primaria e secondaria;
- persone adulte con bisogni specifici, anche a ridotta autonomia, giovani con una precaria indipendenza economica, studenti, care leavers, persone con disabilità con un proprio progetto individualizzato;
- famiglie in condizioni di temporanea difficoltà abitativa o che possano trarre vantaggio dalle dinamiche di reciprocità caratterizzanti il cohousing, anche in riferimento a nuclei monoparentali e alle opportunità aggregative ed educative per i figli e di conciliazione vita-lavoro.

Si prevede che particolare attenzione sia riservata ad anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti,

singoli o coppie a cui potrebbero essere destinati gli appartamenti bilocali. Anche le persone con disabilità potrebbero beneficiare dell'inserimento supportato da un progetto individualizzato.

L'Ente del Terzo Settore dovrà redigere un progetto, in integrazione con le risorse già presenti sul territorio, anche prevedendo le necessarie forme di accompagnamento che rendano possibile la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro dei beneficiari.

Costituirà inoltre elemento necessario del progetto di gestione la previsione di attività aggregative e socializzanti, di programmazione culturale e di promozione della salute, con servizi ed eventi rivolti alla comunità del territorio circostante e con il coinvolgimento di realtà associative da svolgere nelle sale comuni dell'immobile, anche in collaborazione con la Circoscrizione 4.

Inoltre, l'Ente del Terzo Settore potrà offrire ai beneficiari servizi e attività integrative, su loro richiesta, relativamente a specifiche esigenze.

Al fine di accompagnare lo sviluppo del modello organizzativo e gestionale, la messa a disposizione dell'immobile avrà una durata di anni 20, con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile al Gestore.

L'Ente co-progettante dovrà provvedere all'intestazione delle utenze e della tassa rifiuti relativa all'immobile.

La manutenzione ordinaria e quella straordinaria delle singole unità abitative, del complesso edilizio e degli impianti centralizzati saranno a carico dell'Ente Gestore.

Ai fini dello sviluppo progettuale e della qualificazione dell'accoglienza, l'Ente che, in esito alla fase di valutazione, la Città individuerà per la sperimentazione del progetto, avrà la disponibilità gratuita dell'immobile, ai sensi degli artt. 4 e 20 del Regolamento Comunale n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili.

Con nota prot. n. 69947 del 6 dicembre 2024 il competente Ufficio della Divisione Patrimonio ha trasmesso la relazione di perizia n. 314/2024, recante la stima del canone di mercato dell'immobile in oggetto, quantificata in 267.000,00 Euro/anno; la stima è stata sviluppata con metodo comparativo, tenendo conto delle singole unità costituenti il fabbricato e valutando la destinazione residenziale per i 32 alloggi, la destinazione terziaria per i piani terreno e interrato e il valore locativo di mercato per i posti auto scoperti.

Considerato lo specifico utilizzo dell'immobile a finalità di housing sociale i cui beneficiari sono individuati come sopra descritto, il suo valore d'uso e il conseguente vantaggio economico a favore dell'Ente Gestore si stimano, secondo i principi indicati nel D.M. 72/2021, in 37.200,00 Euro/anno, come specificato in apposita attestazione della Dirigente del Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali, conservata agli atti dello stesso.

L'ente che verrà selezionato sarà destinatario di un contributo, da definire in base al piano finanziario del progetto selezionato, fino ad un massimo di Euro 300.000,00 in conto capitale, messo a disposizione dalla Città ai sensi delle Linee Guida definite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 151 del 21 marzo 2022 (art. 2) da impiegare per il completo arredo dell'immobile. In ragione della natura pubblica del finanziamento, nell'acquisto degli arredi l'Ente co-progettante dovrà attenersi ai principi generali del Codice dei contratti pubblici (economicità, pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, concorrenza, risultato).

Si demanda a successivo provvedimento dirigenziale l'approvazione dello specifico Avviso, confermando la quota di cofinanziamento minimo obbligatorio a carico degli enti del Terzo Settore al 10%.

Si dà atto che la spesa derivante dal presente provvedimento relativa al completo arredo dell'immobile sarà pari al massimo a Euro 300.000,00 e troverà capienza mediante l'utilizzo di fondi confluiti nella quota accantonata e vincolata del risultato di amministrazione di cui alla richiesta al Dipartimento Risorse Finanziarie registrata al Prot. n. 26513 del 18/04/2025, fatta salva l'approvazione della Deliberazione consiliare di variazione di Bilancio e che la spesa per la gestione del progetto sarà contenuta nei limiti degli stanziamenti delle tre annualità del Bilancio di Previsione 2025-2027, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 778/2024, alla

Missione 12, Programma 04.

Il presente atto non rientra, per natura o contenuti, tra quelli assoggettati alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico (V.I.E.).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare le Linee di Indirizzo, espresse in premessa, per avviare il percorso di co-progettazione con Enti del Terzo Settore, demandando a successivo provvedimento dirigenziale l'approvazione dell'Avviso Pubblico, confermando la quota di cofinanziamento minimo obbligatorio a carico degli enti del Terzo Settore al 10%;
2. di prevedere la messa a disposizione gratuita per anni 20, ai sensi degli artt. 4 e 20 del Regolamento Comunale n. 397, all'ETS che verrà selezionato nella procedura di co-progettazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Torino, via Vagnone 15, di competenza del Dipartimento Servizi Sociali, Socio-sanitari e Abitativi, censito al C.F. al foglio 1178, particella 729, subb. 1 e 2 graffiati e al C.T. al foglio 1178, particella 729, appartenente al patrimonio indisponibile comunale e presente nell'inventario dei Beni Immobili della Città di Torino;
3. di dare atto che nel suddetto immobile sarà realizzato un intervento di Housing Sociale secondo le modalità previste dalle Linee Guida regionali e secondo quanto previsto nel D.U.P. 2025-2027 in ordine alle ospitalità temporanee di persone e nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo;
4. di approvare i criteri di valutazione delle proposte, indicati in narrativa, adattati alla specificità del progetto rispetto a quelli stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale n. 778 del 22 novembre 2022;
5. di dare atto che l'Ente co-progettante dovrà provvedere all'intestazione delle utenze e della Tassa Rifiuti relativa all'immobile e che la manutenzione ordinaria e quella straordinaria delle singole unità abitative, del complesso edilizio e degli impianti centralizzati saranno a carico del predetto Gestore;
6. di dare altresì atto che l'Ente che verrà selezionato sarà destinatario di un contributo, da definire in base al piano finanziario del progetto selezionato, fino ad un massimo di Euro 300.000,00 in conto capitale, messo a disposizione dalla Città, ai sensi delle Linee Guida definite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 151 del 21 marzo 2022 (art. 2) da impiegare per il completo arredo dell'immobile. In ragione della natura pubblica del finanziamento, nell'acquisto degli arredi l'Ente co-progettante dovrà attenersi ai principi generali del codice dei contratti pubblici (economicità, pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, concorrenza, risultato);
7. di dare atto che la spesa derivante dal presente provvedimento relativa al completo arredo dell'immobile, pari al massimo a Euro 300.000,00, troverà capienza mediante l'utilizzo di fondi confluiti nella quota accantonata e vincolata del risultato di amministrazione di cui alla richiesta al

Dipartimento Risorse Finanziarie registrata al Prot. n. 26513 del 18/04/2025, fatta salva l'approvazione della Deliberazione consiliare di variazione di bilancio e che la spesa per la gestione del progetto sarà contenuta nei limiti degli stanziamenti delle tre annualità del Bilancio di Previsione 2025-2027, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 778/2024, alla Missione 12, Programma 04;

8. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese di utenze; pertanto, lo stesso viene adottato nel rispetto della Deliberazione di Giunta Comunale del 31 luglio 2012 (mecc. 2012 04257/008);

9. di dichiarare che il presente provvedimento non è pertinente alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico dettate dalla Circolare del 19 dicembre 2012, prot. n. 16298, in applicazione alla deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 05288/128);

10. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito della Città;

11. di dare atto che il vantaggio economico attribuito dal presente provvedimento è quantificato in Euro 37.200,00 per ogni annualità, come meglio specificato nell'attestazione della Dirigente del Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali, conservata agli atti dello stesso;

12. di dare infine atto che la realizzazione delle attività progettuali è improntata al principio di sussidiarietà di cui all'art. 118 della Costituzione;

13. di dichiarare, attesa la prossima conclusione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo del fabbricato e la necessità di preservare l'immobile in questione da occupazioni abusive, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Jacopo Rosatelli

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Silvia Giunta

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Dario Maria D'Attoma per Antonino Calvano

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA VICESEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Carmela Brullino

