



DIVISIONE SERVIZI EDUCATIVI

ATTO N. DEL 740

Torino, 03/08/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dall'Assessore Marco Alessandro GIUSTA, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Antonino IARIA

Maria LAPIETRA

Marco PIRONTI

Alberto UNIA

Sergio ROLANDO

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO e la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Roberto FINARDI - Francesca Paola LEON - Alberto SACCO

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: CONCESSIONE IMMOBILE COMUNALE SITO IN TORINO IN STRADA CUORGNE', 109 DENOMINATO COMPENDIO CASCINA FALCHERA AL CONSORZIO KAIROS S.N.C.. APPROVAZIONE E ASSEGNAZIONE VANTAGGIO ECONOMICO.

Proposta dell'Assessore Di Martino e dell'Assessore Iaria.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2019 05402/007 del 16/12/2019, è stata avviata la procedura di concessione patrimoniale del complesso immobiliare denominato "Cascina Falchera", ubicato in strada provinciale Torino Cuorgnè n. 109, specificando ulteriormente gli indirizzi già adottati con propria deliberazione dell'8 ottobre 2018 (mecc. 2018 03883/007), e che qui si richiamano integralmente.

La citata deliberazione n. 2019/05402 ha stabilito di adottare il Regolamento n. 214 della Città di

Torino recante disposizioni relative alla concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni, e di procedere al bando pubblico per l'assegnazione della concessione in oggetto.

Pertanto, sebbene nel corso del procedimento, concluso in aprile, è stato approvato il nuovo regolamento n. 397, con deliberazione del C.C. del 12 aprile 2021, esecutivo ai sensi di legge, per l'assegnazione del compendio Cascina Falchera sono state adottate le norme ed i criteri del citato reg. 214/95, ed i relativi parametri di valutazione.

ITER, incaricata del procedimento, ha svolto l'istruttoria di valutazione dei progetti pervenuti, ai sensi del citato Regolamento Comunale n. 214 per la concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni, tramite un gruppo tecnico di valutazione, appositamente costituito con disposizione organizzativa n. 2/2021 e coordinato dal Direttore .

Gli esiti di tali valutazioni sono state, quindi, sottoposte al Gruppo di Lavoro Interdivisionale che, nella seduta del 17 giugno 2021, ha ratificato il procedimento del bando di assegnazione ed ha espresso parere favorevole alla proposta di concessione che di seguito viene sinteticamente descritta.

Il 23 aprile si sono chiusi i termini per la presentazione delle proposte di concessione, a seguito del bando pubblico, approvato con determinazione dirigenziale n. 19/B dell'8 ottobre 2020 n. mecc. 2020/8310, per la concessione del complesso Cascina Falchera, ad Enti e Associazioni, ai sensi del citato regolamento comunale n. 214/1995.

Al bando hanno risposto due raggruppamenti di enti no profit e precisamente:

- ATS Esserci, in nome e per conto di: Esserci scs, Pandora scs onlus, CISV Solidarietà scs, Associazione Aladino, Aliante ODV. Seven arts APS, Associazione Articolo 47- liberi dal debito. Prot. n. 278/078 e 279/078 22 aprile 2021, e successiva integrazione prot. n. 357/078 del 27 maggio 2021.

- Consorzio KAIROS, in nome di Crescere Insieme scs, Ecosol scs, Educare scs Impresa sociale, Liberitutti.

Prot. n. 284/078 e 285/078 del 23 aprile 2021, e successive integrazioni prot. n. 390/078 del 4 giugno 2021.

Le proposte sono state prese in esame procedendo alla valutazione di merito di ogni singolo progetto verificando, prioritariamente, la rispondenza dei progetti alle linee guida indicate nelle deliberazioni del Consiglio Comunale con le citate deliberazioni mecc. 2018 03883/007 dell'8/10/2018 e mecc. 2019 05402/007 del 16/12/2019, con le quali si stabilivano i criteri e l'avvio della procedura di concessione patrimoniale in questione, in particolare il primo provvedimento n. 03883/007 ha definito la vocazione di Cascina Falchera individuando "*quali elementi fondamentali, di:*

1) garantire l'obiettivo prioritario della Città di conferma della vocazione della struttura a Cascina didattica, come nucleo della pedagogia del fare, con attività didattiche destinate alle scuole di ogni ordine e grado prevedendo la riserva di spazi e servizi educativi a favore della Città sia durante il periodo scolastico che nella stagione estiva, con disponibilità a co-progettare congiuntamente con la Città stessa i servizi suddetti;

2) caratterizzare la Cascina come luogo ad elevato livello di sostenibilità ambientale, sia dal punto di vista delle funzioni che saranno proposte, sia dal punto di vista delle caratteristiche strutturali della Cascina medesima.

Le proposte degli interessati potranno, a livello indicativo e non esaustivo, prevedere attività ed azioni da svolgersi e da realizzarsi all'interno delle ulteriori, seguenti possibili funzioni:

- cascina urbana, come polo di eccellenza legato alle tematiche dell'agricoltura, dell'ambiente, del cibo e della sostenibilità;

- turismo scolastico nazionale e internazionale;

- luogo di incontro per eventi di carattere scientifico, culturale, sociale e di animazione; - green hostel e ristorante come asset strategici di un piano imprenditoriale di qualità; - punto di

informazione e promozione della alimentazione vegetariana e vegana, garantendo e privilegiando negli spazi gestiti un'alternativa vegetariana e vegana nei menù;

- spazio privilegiato per il cibo di qualità, con possibilità di essere anche mercato di presidi agro-alimentari, centro di appoggio di Gruppi di acquisto, luogo di formazione sul cibo e sulla cucina;

- tappa del circuito "Corona di delizie in bicicletta";

- spazio del quartiere.

In sede di bando dovranno essere favorite le realtà consociative promuovendo la partecipazione di diverse realtà territoriali””

Nel corso delle attività di valutazione, di cui è stato redatto apposito verbale dei lavori, depositato agli atti di ITER, si sono sviluppati tutti gli approfondimenti necessari alla valutazione dei progetti e sono stati, inoltre, svolti incontri di confronto con gli altri servizi della città interessati alla, a vario titolo. Sono stati acquisiti, inoltre, agli atti del citato verbale dei lavori del gruppo di valutazione alcuni pareri formali da tali Servizi.

Ritenuto, a conclusione di tale procedimento di valutazione, di assegnare la Concessione del Compendio Cascina Falchera, sito in strada Cuornè, 109, per una durata di anni 19, al consorzio Kairos s.c.s., con sede via Lulli, 4 - Torino- P.IVA 08134210015, per essere risultato maggiormente rispondente agli obiettivi posti dal Consiglio Comunale, ed assicurando pienamente la conferma della vocazione di una cascina didattica.

Per quanto riguarda il canone dovuto dal concessionario la citata deliberazione consentiva di modulare le condizioni contrattuali del canone stesso in relazione alle caratteristiche progettuali ed alle destinazioni d'uso delle aree del compendio. Ne consegue, pertanto, che l'abbattimento del canone viene applicato alla sola quota di attività riconosciute di carattere associativo, fermo restando l'applicazione di corrispettivi di mercato per quanto attiene le attività economiche.

Le attività economiche accessorie allo svolgimento delle attività principali della Cascina Falchera (attività puntualmente elencate nel predetto articolo 3 comma 16 delle NUEA del P.R.G.), saranno ammesse entro il limite del 49% della SLP esistente purché strettamente funzionali alla vocazione principale dell'immobile e previa disponibilità a forme di convenzionamento di interesse dell'Amministrazione, così come stabilito dalla citata deliberazione C.C. mecc. 2019 05402/007 del 16/12/2019.

La ripartizione di tali attività sono state definite di concerto con il concessionario e comunicate al gruppo interdivisionale per l'inserimento a verbale, come segue:

- Le attività associative descritte nel progetto costituiscono il 70% per cento dell'intera attività del concessionario, di cui quota parte risultano compatibili con le attività di servizio riportate alla lettera "v", specificate all'art. 3, punto 7 comma 15 delle NUEA, e precisamente: "giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero". Per le attività non ricomprese al suddetto comma 15, si richiama altresì l'Art. 65 ter delle N.U.E.A. del vigente PRGC che recita: "fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica è comunque ammesso il cambio o l'inserimento di attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7 purché derivante da un progetto di opera pubblica approvato dalla Città o soggetto a specifica convenzione urbanistica". Pertanto per tali attività si provvederà alla stipula di specifica/e convenzione/i.
- Le attività economiche concertate e dichiarate dal concessionario interessano una quota del 30% dell'intera SLP, rispettando dunque i limiti consentiti dalla citata deliberazione consiliare ed ai sensi dell'art. 3, punto 7 comma 16 delle NUEA secondo il quale "Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3)".

Pertanto il canone di mercato di Euro 126.960,00, in seguito agli abbattimenti previsti, risulta così

composto:

per Euro 26.661,60 per la quota associativa (importo al netto dell'abbattimento al 30 %)

per Euro 38.088,00 per le attività economiche (quota soggetta al canone di mercato).

per un canone complessivo annuo di Euro 64.749,60, da corrispondere in rate mensili anticipate nelle forme indicate nel disciplinare di concessione.

A fronte di quanto esposto occorre, pertanto, approvare l'attribuzione dei vantaggi economici al consorzio Kairos s.n.c., nella forma della riduzione del canone di concessione, nella misura di complessivi Euro 62.210,40.

L'immobile necessita di consistenti interventi di recupero e il Consorzio in questione ha, pertanto, proposto interventi di efficientamento energetico e di risanamento per un ammontare presunto di complessivi Euro 2.488.000,00, avvalendosi degli incentivi governativi vigenti, previa autorizzazione delle opere da parte della Città e nulla osta della competente Soprintendenza. Per tali opere straordinarie il concessionario è tenuto a presentare dettagliata progettazione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle aree verdi di pertinenza è posta a carico del concessionario, così come le utenze di energia elettrica, acqua, riscaldamento, TARI, che saranno direttamente intestate al concessionario, entro il termine di 30 gg., di seguito indicate.

Si tratta di n. 3 tre contatori enel e precisamente:

- n. IT020E00039836 ad uso dell'intero complesso della Cascina;
- n. IT020E00039837 ad uso dell'alloggio di un custode;
- n. IT020E00039838 ad uso dell'alloggio del custode attualmente in servizio presso la Cascina;

Il riscaldamento della Cascina è fornito da un impianto, gestito da IREN, installato in locale al piano terra con accesso diretto dall'esterno: cod. A17U01001 di cui verrà consegnato relativo libretto impianto al concessionario che ne assume la conduzione.

L'erogazione dell'acqua è assicurata da un unico contatore n. 401600255, posto all'interno di un pozzo su strada Cuorgnè, per l'uso esclusivo, dove arrivano anche le derivazioni dell'impianto antincendio.

Si dà mandato al direttore di ITER di procedere, nelle more della stipula del contratto, con la consegna anticipata del bene per consentire al concessionario di espletare le ordinarie attività di insediamento e la progettazione degli interventi straordinari proposti e la programmazione delle attività in progetto, concertando con iter stesso il relativo cronoprogramma.

La specifica disciplina di tutti i rapporti patrimoniali inerenti la concessione in oggetto sarà successivamente regolata da apposito atto di concessione da sottoscrivere tra le parti.

Si precisa che, in quanto Organizzazione Non Lucrativa il Consorzio Kairos non è soggetto al rilascio della dichiarazione prescritta dall'art. n. 6 della Legge 30 luglio 2010, n. 122.

Si dà atto che il presente provvedimento ha ottenuto la validazione del Servizio gestione e controllo utenze, nel rispetto della deliberazione della Giunta Comunale del 31 luglio 2012 (mecc. 2012 04257/008).

Si dà atto, inoltre, che è stata acquisita apposita dichiarazione ai sensi dell'art. 1 comma 9 lett. e) Legge 190/2012 conservata agli atti del Servizio.

Si attesta, a seguito degli accertamenti svolti su tutti i soggetti appartenenti al consorzio Kairos, la non sussistenza di situazioni pendenti di morosità nei confronti della Città.

Si dà atto, infine che è stato avviato il procedimento di acquisizione informazioni antimafia ex art. 85 D. Lgs 159/2011, previsti nel caso di contratti di importo superiore a Euro 150.000,00.

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, per le motivazioni espresse in premessa, che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, la concessione al Consorzio Kairos, con sede legale a Torino, via Giambattista Lulli 8/7 - cap. 10148 - Partita IVA 08134210015, del Compendio Cascina Falchera di proprietà comunale sito in Torino, Strada Cuorgnè, 109, di cui all'allegata Planimetria (**All.1_A** e **All.1_B**), che si colloca nella Zona Periferica – microzona n° 28 «Corona Nord-Ovest», si compone di 7 fabbricati con annesso parco e terreni agricoli di pertinenza, la cui destinazione urbanistica prevista dal vigente PRG è ad “Aree per servizi – Aree a Parco – Parchi Urbani e Fluviali - P24”. Il complesso della Cascina è inserito nel Gruppo 4 del PRGC come “edificio di valore documentario”, dichiarato di interesse culturale con Decreto n. 180 del 19/09/2018, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 1026 part. 37 corrispondente al catasto terreni al Fg. 1026 part. da 5 a 13 e 19, quale individuato nella Planimetria allegata al presente Disciplinare (all. n.1 a e B). Bene presente nell'inventario dei Beni Immobili della Città di Torino alla Pratica di inventario n. 24 classificata come bene "Demaniale - Fabbricati ad uso istituzionale di valore culturale, storico e artistico", per una durata di anni 19 con un canone annuo di euro 64.749,60, sottoposto agli adeguamenti di legge;
2. di approvare l'attribuzione dei vantaggi economici nella forma della riduzione del canone di concessione nella misura di complessivi Euro 62.210,40, pari al 70%, relativamente alla sola quota di canone destinato alle attività associative;
3. di dare atto che ITER con successiva determinazione dirigenziale, si provvederà all'approvazione dell'atto di concessione;
4. di autorizzare il direttore di ITER a procedere, nelle more della stipula del contratto, con la consegna anticipata del bene per consentire al concessionario di espletare le ordinarie attività di insediamento e progettazione degli interventi straordinari proposti e la programmazione delle attività in progetto, concertando con iter stesso il relativo cronoprogramma;
5. il presente atto non rientra, per natura o contenuti, tra quelli assoggettati alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**All. 2**);
6. di dichiarare, attesa l'urgenza, 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, al fine di avviare quanto prima la presa in consegna da parte del Concessionario per procedere alla progettazione esecutiva degli interventi straordinari di efficientamento energetico e rendere operativa la struttura. Tutto ciò per rendere la struttura agibile e funzionante in vista delle attività extrascolastiche già dal prossimo anno scolastico.

Proponenti:

L'ASSESSORA
Antonietta Di Martino

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Giuseppe Nota

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

L'ASSESSORE
Firmato digitalmente
Marco Alessandro Giusta

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Giuseppe Ferrari

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-740-2021-All_1-All_1_A_CascinaFalchera.pdf
2. DEL-740-2021-All_2-All_1_B_CascinaFalchera.pdf
3. DEL-740-2021-All_3-ALL_2_VIE.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento