Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti 2019-40492/131
Area Patrimonio - Servizio Contratti Attivi di Mercato Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari
Prot. n. 4.80.DR/42/P-37

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 56
approvata il - 5 FEB. 2019

DETERMINAZIONE: COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA AURELIA 446 LOANO «COLONIA CITTÀ DI TORINO» ASSEGNAZIONE IN USO A TITOLO DI SUB-CONCESSIONE OVVERO A TITOLO DI DIRITTO DI SUPERFICIE / PROPRIETÀ SUPERFICIARIA. APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

La Città di Torino è proprietaria, nel territorio del Comune di Loano, di alcuni cespiti, in parte inutilizzati o sotto-utilizzati, tra i quali è dato annoverare il compendio immobiliare costituito da palazzina indipendente elevata a 3 piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato (individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al Foglio 16, particelle 513 e 609 graffate parte), della superficie catastale di m^2 2.312 circa (quale raffigurata nelle unite planimetrie – costituenti allegato 1 all'Avviso di cui *infra*), con annesse pertinenze (tra cui un basso fabbricato adibito a servizio igienico e un basso fabbricato ad uso deposito ed ampie aree cortilizie). Detti beni insistono su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Loano al Foglio 16, mappale 609, della superficie approssimativa di m^2 3.879 (quale rappresentata con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato 2 all'Avviso di cui *infra*). H h

Tale complesso immobiliare, utilizzato per lungo tempo direttamente dalla Città per i soggiorni didattici degli alunni delle scuole primarie del Piemonte, ha ospitato, sino al 2016, il Laboratorio Didattico sull'Ambiente Mediterraneo – Città di Torino e la Colonia della Città di Torino. Peraltro, necessitando l'immobile di significativi interventi di adeguamento impiantistico al fine del rinnovo del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), indispensabile per la prosecuzione dell'utilizzo del fabbricato, interventi che la Città non è stata in grado di sostenere, attesa l'attuale situazione delle finanze pubbliche, la stessa è stata costretta a sospenderne ogni fruizione a partire dall'anno scolastico 2016/2017.

Tuttavia, essendo l'Amministrazione fortemente interessata alla prosecuzione di dette attività ed essendo il Comune di Loano da tempo interessato all'apertura di un Ostello della gioventù sul proprio territorio (per agevolare l'arrivo di flussi di turismo giovanile) e a ricollocare in apposita sede unificata le proprie associazioni del centro culturale polivalente, tra le due Amministrazioni, in data 26 marzo 2018, si era pervenuti alla sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa che prefigurava – al verificarsi di date condizioni – la possibilità per la Civica Amministrazione di attribuire l'immobile in concessione al Comune di Loano (con facoltà di sub-concedere a propria volta il bene), per destinarlo alle predette finalità, riservandosene la Città di Torino l'utilizzo esclusivo (limitatamente alla porzione Ostello), in periodi prestabiliti, per la prosecuzione dei soggiorni didattici di cui si è detto.

A seguito della predetta stipulazione le Amministrazioni si sono attivate al fine dell'adempimento delle obbligazioni poste in capo a ciascuna di esse. Nelle more dell'acquisizione di tutti gli elementi rilevanti ai sensi del predetto Protocollo d'Intesa, le stesse hanno, peraltro, concordato sull'opportunità di pubblicare un Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione della Colonia, al fine di verificare la sussistenza di operatori interessati all'apertura ed alla gestione - alle condizioni generali previste dal Protocollo d'Intesa (quanto alla citata riserva di utilizzo in favore della Città ed alla riserva di spazi a beneficio del Comune di Loano per la ricollocazione delle associazioni) – di un Ostello della gioventù presso lo stabile in discorso.

Quanto sopra anche in relazione a quanto disposto dall'art. 6 del più volte citato Protocollo d'Intesa, che prevede - quale giusta causa di recesso dalla concessione d'uso dell'immobile da stipularsi in favore del Comune di Loano, nell'ipotesi in cui l'Ente intenda avvalersi della facoltà di sub-concedere il bene - la mancata individuazione di un Soggetto gestore della struttura entro il termine di mesi 6 dalla sottoscrizione della concessione. Poiché nel frattempo il Comune di Loano ha maturato detto orientamento appare, infatti, evidente che l'assenza di interesse all'operazione delineata dal Protocollo d'Intesa da parte degli operatori economici rischierebbe di vanificare a monte lo sforzo profuso dalle Amministrazioni ed anche l'eventuale stipula della concessione in favore dell'Ente ligure, atteso che il medesimo, dopo 6 mesi, potrebbe sciogliersi dall'obbligazione e frustrare, così, la possibilità per la Città di riattivare i soggiorni didattici.

In merito al testo dell'Avviso da pubblicarsi le Amministrazioni hanno convenuto che detto documento, ferme restando le linee guida delineate dal Protocollo d'Intesa, non sia meramente esecutivo dello stesso, ma sia idoneo a raccogliere da parte degli eventuali interessati – come meglio *infra* precisato - suggerimenti ed indirizzi.

Si è pertanto disposto che l'Avviso venisse strutturato per consentire la ricezione di manifestazioni di interesse all'acquisizione del compendio tanto a titolo di sub-concessione (in conformità a quanto previsto dal Protocollo che prevede la concessione della struttura in favore del Comune di Loano e l'eventuale sub-concessione in favore di terzi), quanto a titolo di diritto di superficie / proprietà superficiaria. Quanto sopra, in relazione all'entità degli investimenti che dovranno essere effettuati dall'assegnatario sull'immobile, atteso che quest'ultimo dovrà farsi carico delle opere di adeguamento normativo ed impiantistico necessarie all'ottenimento del C.P.I. e della manutenzione straordinaria dell'intero complesso per tutta la durata dell'affidamento, circostanze in funzione delle quali gli operatori economici potrebbero non ritenere sostenibile l'operazione se non in presenza di una sub-concessione d'uso di lunga durata o di un diritto reale.

Si è ritenuto altresì opportuno che l'Avviso venisse predisposto in modo che gli operatori possano manifestare il proprio interesse ad estendere la sub-concessione o il diritto di superficie / proprietà superficiaria anche al villino indipendente costituente l'attuale palazzina di custodia (ed alle aree ad essa pertinenziali – raffigurate con perimetro verde nell'estratto di mappa precitato – allegato 2), immobile ricompreso nel medesimo contesto territoriale, ma non incluso nell'ambito di quelli inclusi nel Protocollo d'Intesa.

Pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 00302/131 del 29 gennaio 2019, dichiarata immediatamente eseguibile, nel determinare le linee di indirizzo alle quali l'Avviso si sarebbe dovuto attenere, il predetto Organo ha dato mandato agli uffici competenti di procedere alla redazione del relativo schema, disponendo che il medesimo venisse pubblicato – per almeno 30 giorni - sul sito istituzionale dei comuni di Torino e Loano, al fine di

facilitare la più ampia partecipazione da parte degli eventuali interessati.

Alla luce di quanto sopra, con il presente provvedimento si intende perciò procedere all'approvazione dell'Avviso per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione della "Colonia Città di Torino" – allegato A – che, in conformità delle linee di indirizzo di cui si è detto predetermina già i divieti e le principali obbligazioni a cui sarà soggetto l'eventuale assegnatario, quali – a titolo esemplificativo - l'impossibilità di apportare (in mancanza di assenso della Città) modifiche essenziali nella consistenza e nella destinazione d'uso dei locali, per evitare di rendere eccessivamente difficoltosa la fruizione degli stessi da parte dell'Amministrazione per i soggiorni didattici e l'obbligo di non eccedere determinate tariffe per la mensa che dovrà essere messa a disposizione degli alunni che usufruiranno di detti soggiorni e dei docenti accompagnatori. Nell'Avviso in argomento si indicano, inoltre, le tariffe massime che l'assegnatario dovrà impegnarsi a praticare per i soggiorni in Ostello e precisati i requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e professionale che dovranno essere posseduti dall'operatore, in modo che le manifestazioni di interesse che potranno essere ricevute siano assistite dal maggior grado possibile di professionalità, serietà, affidabilità e solidità. Quanto sopra per l'indubbio pregiudizio che una cattiva gestione dell'Ostello o l'eventuale fallimento o rinuncia dell'assegnatario avrebbero sui soggiorni didattici della Città.

Si rappresenta come l'Avviso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non sia vincolante né per i partecipanti né per l'Amministrazione, trattandosi di procedimento esplorativo in ordine all'individuazione dei soggetti interessati e del titolo in virtù del quale i medesimi sarebbero disponibili a prendere in consegna la Colonia. Dei relativi esiti, pertanto, si terrà conto negli atti di programmazione dell'Amministrazione e, in particolare, per l'istruttoria dell'eventuale successivo bando di gara, tenuto anche conto che con D.P.C.R n. 5 del 17 gennaio 2019, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per la Liguria - ha dichiarato che il Compendio immobiliare oggetto del presente provvedimento (ad eccezione dell'attuale palazzina di custodia e dell'area ad essa pertinenziale) è meritevole del formale riconoscimento dell'interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

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;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 00892/131 del 20 marzo 2018;

Visto il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 26 marzo 2018 tra la Città di Torino ed il Comune di Loano;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 00302/131 del 29 gennaio 2019, dichiarata immediatamente eseguibile;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298.

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte,

1. di approvare lo schema di Avviso di Manifestazione di Interesse allegato (allegato A) con relative planimetrie ed estratto di mappa (allegati 1 e 2) da pubblicarsi sul sito istituzionale dei comuni di Torino e Loano, al fine di facilitare la più ampia partecipazione possibile;
2. di fissare alle ore 10,00 del giorno 14 marzo 2019 il termine per la ricezione delle manifestazioni di interesse;
3. di demandare ai successivi atti di programmazione dell'Amministrazione l'eventuale ulteriore seguito del procedimento;
4. di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle 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, come da dichiarazione allegata (allegato B);
5. 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.

Torino,

LA DIRIGENTE
Dott.ssa Magda IGUERA