

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 9 aprile 2019)

OGGETTO: ESTERNALIZZAZIONE IN GESTIONE SOCIALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DENOMINATO "VILLA GLICINI" SITO IN VIALE CEPPI 5. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Finardi.

L'impianto sportivo comunale sito in viale Ceppi 5, conosciuto come "Villa Glicini", fu sede storica ottocentesca della prima "Società Ginnastica di Torino", diventando dal 1954 sede dell'altrettanto storica attività del "Club Scherma Torino". La struttura, che nel corso del XX secolo è stata acquisita al patrimonio della Città di Torino, è costituita dalla "Palazzina dei Glicini", un immobile storico e prestigioso di circa 2.500 metri quadrati di superficie coperta, compreso in un lotto di circa 5.000 metri quadrati e situato all'interno del Parco del Valentino, a due passi dall'omonimo Castello e dalla Promotrice delle Belle Arti.

L'impianto, come meglio descritto nel seguito, è composto da n. 2 campi tennis in terra rossa, illuminati, n. 1 campo da calcetto in sintetico, scoperto e illuminato, n. 1 piscina estiva scoperta e n. 3 palestre (una interrata, di ampie dimensioni e dedicata alla disciplina della scherma, e due collocate al primo piano della palazzina, dedicate alla ginnastica e al fitness/attrezzistica, comprensive di spogliatoi e locale sauna), oltre che di una parte destinata ad uso commerciale, comprendente bar e ristorante con dehors esterno.

Il complesso sportivo "Villa Glicini" risulta certamente uno dei più prestigiosi impianti sportivi della città, sito in una posizione di grande pregio all'interno del Parco del Valentino. L'impianto è sottoposto ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Lo stato di conservazione della struttura è molto buono a motivo anche del fatto che la Città, già prima del rinnovo della concessione del 2005, aveva deliberato l'esecuzione di importanti opere di ristrutturazione e messa a norma di "Villa Glicini", inizialmente per un importo di Euro 2.000.000,00, successivamente e in corso d'opera lievitata fino a un investimento complessivo di Euro 3.419.668,00 di cui: Euro 2.110.404,00 per lavori edili a cura dell'ex Servizio Edilizia Sportiva ed Euro 1.309.264,00 per lavori impiantistici effettuati da Iren.

La Città, con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 marzo 2005 (mecc. 2005 00174/010), esecutiva dal 4 aprile 2005, ha approvato la concessione in regime di gestione sociale a favore del CST (Club Scherma Torino) per il periodo compreso dal 4 aprile 2005 al 3 aprile 2015.

Con deliberazione del 15 novembre 2011 (mecc. 2011 05554/010), esecutiva dal 29 novembre 2011, la Giunta Comunale ha approvato la proroga della durata della concessione fino al 31 dicembre 2021, accogliendo le richieste avanzate dal concessionario, al fine di consentire al medesimo di avere i requisiti per partecipare al Bando regionale Legge Regionale n. 93/1995 - Invito per la concessione di contributi relativi a interventi per l'impiantistica sportiva - anno 2011, in applicazione dell'articolo 8 comma 7 del Regolamento Comunale n. 295, che prevede per l'appunto la possibilità di prorogare la durata delle concessioni per il tempo strettamente necessario a consentire l'accesso da parte del concessionario ai finanziamenti regionali.

Nei mesi scorsi si è accertato che la durata di tale proroga era stata determinata in modo erroneo, in quanto la si era commisurata sull'ipotesi, poi risultata non corrispondente ai fatti, che il concessionario avesse richiesto un finanziamento regionale volto all'abbattimento degli interessi di un mutuo (periodo minimo di possesso richiesto dalla Regione: pari alla durata del mutuo), quando invece la richiesta aveva riguardato puramente un finanziamento a fondo perduto, poi effettivamente ottenuto (periodo minimo di possesso richiesto dalla Regione: 6 anni).

Per tali ragioni, e in considerazione della valutazione degli interessi coinvolti e primariamente dell'interesse pubblico, con deliberazione in data 5 marzo 2019 (mecc. 2019 00614/010), dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta Comunale ha approvato l'accertamento e modifica della durata della concessione al CST riconducendo la proroga al termine legittimo del 31 dicembre 2016, con conseguente decadenza del concessionario Club Scherma Torino, prevedendo la riconsegna dell'impianto al termine dell'attuale stagione sportiva, al 31 agosto 2019.

Con determinazione dirigenziale in data 8 marzo 2019 (mecc. 2019 41047/010), si è preso atto di quanto approvato dalla Giunta Comunale con il provvedimento deliberativo sopra citato.

Alla luce di quanto sopra esposto, occorre pertanto procedere all'approvazione dell'esternalizzazione in gestione sociale dell'impianto in oggetto, evidenziato nelle n. 6 (sei) allegate planimetrie (all. 1 - n. ), costituito, come da relazione di perizia del 26 maggio 2015, prot. 7240, elaborata dal Servizio Valutazioni della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde, e conservato agli atti del Servizio Gestione Sport, da:

- un fabbricato composto da:
  - piano interrato con tribune per il pubblico adibito a palestra di scherma (idonea fino a 12 pedane), con relativi locali accessori, sala d'armi, spogliatoi, docce e servizi;
  - piano terra con bar-ristorante con uso di salone interno, servizi igienici, magazzino, dehors esterno ed ex alloggio custode (che si estende anche al piano ammezzato);
  - piano primo con una palestra per ginnastica adiacente ad un'altra palestra idonea per il fitness/attrezzistica, spogliatoi, servizi igienici e terrazza solarium;

- secondo piano (sottotetto) con spogliatoi, servizi igienici, locale sauna e terrazza solarium;
- area esterna composta da:
  - 2 campi da tennis in terra rossa, illuminati;
  - 1 campo da calcetto in sintetico con impianto di illuminazione per l'uso serale;
  - piscina estiva all'aperto;
  - spogliatoi, servizi igienici e deposito;
  - parcheggio.

L'area complessiva risulta di metri quadrati 5.200 circa, di cui metri quadrati 2.500 di fabbricati. E' identificata al catasto fabbricati: foglio 1336, particella 36, sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

L'istituto della concessione di servizi pubblici in regime di gestione sociale, come previsto dal vigente Regolamento Comunale n. 295, consente di armonizzare la necessità di utilizzo dell'impianto per fini pubblici con l'esigenza di conferire efficienza alla gestione, anche attraverso il contributo del Comune in termini di compartecipazione alle spese per utenze e riduzione del canone concessorio, a fronte della gestione sociale effettuata dal concessionario.

In considerazione delle finalità sociali che devono connotare l'impianto sportivo pubblico e delle potenzialità economico-gestionali che caratterizzano la struttura "Villa Glicini", conformemente alla già citata relazione valutativa ed estimativa prodotta dal Civico Ufficio del Patrimonio, questa Amministrazione individua le seguenti linee guida che dovranno informare la procedura di esternalizzazione e lo schema di convenzione:

- al fine di garantire la continuità della storica tradizione dell'impianto e di salvaguardare la pratica, la formazione e l'eccellenza agonistica nella relativa disciplina, lo sport caratterizzante Villa Glicini dovrà rimanere la Scherma, e pertanto la palestra grande non potrà essere destinata ad altre attività se non saltuariamente, in modo secondario e in orari particolari (ginnastica dolce, eccetera). Sono da prevedersi per tale componente adeguati obiettivi di ricaduta sociale, in sede di Bando e successivamente di Convenzione (esempio: tariffe promozionali per determinate categorie, partecipazione gratuita a iniziative cittadine quali: PasSporTo e/o Progetti scolastici, eccetera);
- le strutture impiantistiche dedicate al Tennis e al Calcio a cinque riguardano attività sportive di pubblico interesse e dovranno pertanto essere vincolate al regime tariffario previsto dall'Amministrazione e garantire adeguati ritorni sul piano sociale, che saranno definiti dal Bando di Gara (esempio: Estate Ragazzi con posti in Convenzione, attività formative e promozionali nei confronti delle scuole, eccetera). Potranno, relativamente a queste parti dell'impianto, essere ammesse soluzioni impiantistiche diverse, su proposta dei concorrenti, qualora compatibili con la "mission" dell'impianto e fermo restando il loro carattere di pubblico interesse;
- le palestre dedicate al fitness e all'attrezzistica, la sauna, la piscina estiva (che per le sue caratteristiche dimensionali e strutturali non può essere considerata idonea all'attività agonistica), potranno rappresentare la componente sportiva "di mercato", funzionale al

raggiungimento degli equilibri economico-finanziari e in grado di effettuare una proposta agli utenti libera da particolari vincoli e clausole sociali o tariffarie, se non quelle generali richieste dalla normativa. Per quanto riguarda questa componente dell'impianto, il concessionario dovrà corrispondere l'intera quota relativa alle utenze e dovrà corrispondere il canone patrimoniale per intero. Sono ammesse proposte di modifica, innovazione e ristrutturazione in sede di gara, purché compatibili con la struttura e la sua destinazione;

- il Bar Ristorante con le sue aree di pertinenza rappresenta la parte propriamente commerciale dell'impianto, potrà essere gestito direttamente dal concessionario o attraverso terzi, secondo quanto prevede il Regolamento. Le spese di utenza e il canone patrimoniale interamente a carico del concessionario.

La gara sarà esperita ai sensi dell'articolo 164 e seguenti della Parte III, Titolo I Capo I del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i. e relativi atti attuativi, conformemente alle disposizioni, per quanto compatibili, contenute nelle Parti I e II del succitato D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i. relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione alla concessione e delle offerte, alle modalità di esecuzione.

In particolare, la procedura suddetta avverrà con le modalità specificate nel Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città n. 386, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 febbraio 2019, esecutiva dal 4 marzo 2019.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 95 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Per quanto non espressamente previsto nei citati decreti e nei relativi atti attuativi, ai sensi dell'articolo 30, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., alle procedure di affidamento e alle altre attività amministrative in materia di contratti pubblici si applicano le disposizioni di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241; alla stipulazione del contratto e alla fase di esecuzione si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i. l'oggetto prevalente della concessione è la gestione sociale dell'impianto sportivo sopra citato, da destinare ad attività sportive coerenti con la destinazione dell'impianto stesso e con la proposta progettuale presentata.

Al bando di concessione potranno partecipare, ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento Comunale n. 295, Federazioni Sportive nazionali, Enti di Promozione Sportiva, Società e Associazioni Sportive Dilettantistiche, Discipline Sportive associate, Enti non commerciali e Associazioni senza fini di lucro che perseguono finalità formative, ricreative e sociali nell'ambito dello sport e del tempo libero.

I soggetti partecipanti dovranno dimostrare capacità economico-finanziaria, tecnico-professionale e operativa adeguate alle attività da realizzare; in caso di raggruppamento

temporaneo di soggetti, si applica quanto previsto dall'articolo 48 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

La durata della concessione avrà una durata minima di 5 (cinque) anni, a decorrere dalla data di stipulazione del contratto cui seguirà la tempestiva consegna dell'impianto attestata da apposito verbale. La durata potrà essere prolungata fino ad anni 20 (venti) qualora il soggetto affidatario, nel progetto di gestione dell'impianto sportivo, dimostri di voler investire risorse per la realizzazione di opere di ristrutturazione, ampliamento o miglioria conformemente alla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica. In questo caso la determinazione della durata dell'affidamento in gestione sarà adeguatamente ponderata e motivata proporzionalmente all'ammontare dell'investimento previsto, documentato da un piano economico-finanziario e dallo stato patrimoniale (business plan) presentati in sede di offerta, relativi alla gestione dell'impianto e finalizzati alla promozione dell'attività sportiva e all'implementazione e miglioramento dell'impianto stesso. Dal Piano Economico Finanziario dovrà risultare la capacità finanziaria da parte dell'aggiudicatario di realizzare gli investimenti proposti.

La Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde - Servizio Valutazioni, con nota in data 26 maggio 2015, prot. 7240, ha stimato la valutazione del canone di mercato ai sensi della Legge 537/1993 in Euro/anno 80.000,00, oltre I.V.A. a termini di legge, per la parte ad uso sportivo e un valore pari a Euro/anno 46.600,00, oltre I.V.A. a termini di legge, per la quota parte commerciale, per un totale di Euro/anno 126.600,00, oltre I.V.A a termini di legge, salvo ulteriori aggiornamenti estimativi.

Nella valutazione peritale la "parte commerciale" comprende anche la componente ad uso sportivo "di mercato" (fitness, attrezzistica, sauna, piscina estiva).

In sede di gara (offerta economica) i concorrenti potranno offrire una minore percentuale a proprio carico per quanto riguarda il canone che dovrà essere compresa:

- tra il 100% ed il 20% per la parte sportiva di pubblico interesse;
- la componente sportiva "di mercato" e la componente "commerciale" saranno gravate del 100% del canone patrimoniale.

Il canone dovrà essere versato in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto. La prima rata dovrà essere versata entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione del contratto, mentre le successive rate dovranno essere versate nei termini comunicati dall'Ufficio Cassa dell'Area Sport e Tempo Libero.

L'onere relativo alle utenze viene posto a carico del concessionario, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto, come segue:

- i costi relativi alle forniture di acqua potabile, energia elettrica e riscaldamento relativi alla parte sportiva di interesse pubblico dell'impianto potranno essere abbattuti in sede di gara (offerta economica) con una minore percentuale a carico del concessionario, che dovrà essere compresa tra il 100% ed il 35% del costo complessivo;
- i costi relativi alle forniture delle utenze riferite alle sale riunioni, alle componenti sportive "di mercato" e alle parti commerciali presenti presso l'impianto (bar-ristorante, palestra ginnastica, palestra attrezzi, sauna, piscina all'aperto) graveranno al 100% sul

concessionario. Questi dovrà installare appositi contatori o dispositivi di misurazione entro 1 mese dalla consegna dell'impianto.

Eventuali aumenti dei costi delle utenze derivanti da interventi di manutenzione od incrementi di servizio effettuati dal concessionario saranno interamente a carico del medesimo.

Durante la concessione saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria a norma di legge dell'intero complesso, dei manufatti, delle attrezzature, delle recinzioni e ogni altra manutenzione connessa con la gestione degli stessi. Il concessionario dovrà, annualmente, produrre dettagliata relazione scritta al Servizio Gestione Sport circa gli interventi effettuati.

Il concessionario metterà gratuitamente a disposizione della Città il complesso sportivo nelle mattine dei giorni feriali a favore delle attività dei Servizi Sociali, dei Centri socio-terapeutici, delle Comunità Alloggio ed Educativa Territoriale, delle scuole, o di altri soggetti indicati dal Servizio Gestione Sport per particolari attività di educazione fisica che non possono svolgersi nelle palestre scolastiche, o per impossibilità di utilizzo delle strutture scolastiche che potranno usufruire gratuitamente degli impianti sportivi comunali e delle relative attrezzature, che saranno pertanto a loro completa disposizione.

Il concessionario dovrà:

- garantire servizi e attività, coerenti con le finalità sociali di cui all'articolo 29 del Regolamento Comunale n. 295, che saranno definiti nel Bando di Gara e quantificati in sede di Offerta tecnica;
- mettere a disposizione gratuitamente l'impianto per iniziative organizzate o patrocinate dalla Città per un numero di giornate annue da definirsi in sede di gara;
- realizzare corsi di avviamento alla scherma gratuiti o a tariffa promozionale destinati a classi delle scuole secondarie di I grado, da quantificarsi in sede di gara;
- realizzare attività gratuite di minimo n. 8 incontri, con istruttori qualificati, per soggetti disabili da quantificarsi in sede di gara;
- inserire nelle proprie attività ragazzi segnalati dal Servizio Gestione Sport in collaborazione con i Servizi Sociali o analoghe attività legate alla promozione dell'agio da quantificarsi in sede di gara.

L'importo della gara è stato stimato in Euro 2.030.320,00, al netto dell'I.V.A.. Tale importo è stato calcolato tenendo conto di una stima degli introiti derivante dal rendiconto di gestione del concessionario uscente dell'anno precedente, moltiplicata per il periodo minimo di concessione (5 anni).

Il presente provvedimento è adottato nel rispetto della deliberazione della Giunta Comunale del 31 luglio 2012 (mecc. 2012 04257/008), come da visto del Servizio Controllo Utenze e Contabilità Fornitori notificato in data 5 aprile 2019 (all. 2 - n.                   ).

In riferimento alla Circolare del 30 luglio 2013 prot. 9573 inerente alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, il documento allegato riporta il parere positivo espresso dalla Commissione in data 5 aprile 2019 (all. 3 - n.                   ).

Tutto ciò premesso,

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

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;

### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Per i motivi espressi in narrativa e che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare l'esternalizzazione della concessione in gestione sociale dell'impianto sportivo comunale sito in viale Ceppi 5, ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento Comunale n. 295;
- 2) di approvare le linee guida per la gestione sociale dell'impianto sportivo comunale di viale Ceppi 5 come evidenziato in narrativa;
- 3) di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali l'indizione della gara per l'individuazione del concessionario a mezzo delle procedure previste dalla normativa vigente. Le spese a carico della Città troveranno capienza nei fondi appositamente impegnati dai Servizi competenti;
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALLO SPORT  
E TEMPO LIBERO  
Roberto FINARDI

IL DIRIGENTE  
AREA SPORT E TEMPO LIBERO  
Luca PALESE

IL DIRETTORE  
DIVISIONE SERVIZI CULTURALI  
E AMMINISTRATIVI  
Emilio AGAGLIATI

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica

LA DIRIGENTE  
SERVIZIO GESTIONE SPORT  
Susanna RORATO

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---