

Direzione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport
Area Patrimonio
Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni
Immobiliari
GP
0

2020 00666/131

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

18 febbraio 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA

Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Sergio ROLANDO
Alberto UNIA

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori Marco PIRONTI e Alberto SACCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: IMMOBILE DENOMINATO «COLONIA CITTÀ DI TORINO» SITO IN VIA AURELIA 446 - LOANO. AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VOLTE ALLA CONCESSIONE. APPROVAZIONE.

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

Com'è noto, con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2018 00892/131) del 20 marzo 2018, la Città ha approvato la stipulazione di un Protocollo d'Intesa con il Comune di Loano finalizzato all'utilizzo ed alla valorizzazione dei beni di proprietà dell'Amministrazione Civica situati nel territorio della Città di Loano.

Tra tali beni era, tra l'altro, ricompresa la "Colonia Città di Torino", compendio immobiliare ubicato al civico 446 della via Aurelia, 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 m² 2.312 circa, con annesse pertinenze (tra cui un basso fabbricato adibito a servizio igienico e un basso fabbricato ad uso deposito ed ampie aree cortilizie), immobile utilizzato sino ad epoca recente direttamente dalla Città per i soggiorni didattici degli alunni delle scuole primarie del Piemonte.

L'immobile necessita di significativi interventi di adeguamento impiantistico al fine del rinnovo del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), interventi che la Città non è all'attualità economicamente in grado di sostenere, ma la cui realizzazione risulta indispensabile per l'utilizzo del fabbricato, circostanza che ha indotto l'Amministrazione a sospenderne ogni fruizione a partire dall'anno scolastico 2016/2017.

Ciononostante, essendo l'Amministrazione fortemente interessata al riavvio di dette attività ed essendo il Comune di Loano da tempo interessato all'apertura di un Ostello della Gioventù (per agevolare l'arrivo di flussi di turismo giovanile in città) sul proprio territorio e a ricollocare in apposita sede unificata le proprie associazioni del centro culturale polivalente, le due Amministrazioni, in data 26 marzo 2018, erano pervenute alla sottoscrizione del citato Protocollo di Intesa (registrato al protocollo degli atti civici al n. 138 T 7 130/1 del 27 marzo 2018).

Detto Protocollo d'Intesa 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) nel periodo ottobre/novembre e febbraio/maggio (esclusi fine settimana e festivi) per la prosecuzione dei soggiorni didattici di cui si è detto.

Per ogni approfondimento al riguardo si demanda alle disposizioni del citato Protocollo d'Intesa, evidenziando che le medesime prevedevano (art. 5) che la durata del rapporto concessorio gratuito del bene in favore del Comune di Loano fosse da determinarsi in relazione ad una serie di elementi – valutabili in senso economico – in modo da garantire il sostanziale equilibrio dei reciproci vantaggi.

A seguito della predetta stipulazione le Amministrazioni si sono attivate al fine dell'adempimento delle obbligazioni poste in capo a ciascuna di esse e, in particolare, la Città

si è adoperata in vista dell'acquisizione di tutti gli elementi in grado di consentire la determinazione della durata del rapporto concessorio di cui si è detto in favore del Comune di Loano.

Nelle more dell'acquisizione di tali elementi le Amministrazioni 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.

Per dette finalità, con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2019 00302/131) del 29 gennaio 2019 si disponeva, pertanto, di addivenire alla pubblicazione del predetto Avviso, ravvisandosi l'opportunità che il medesimo - ferme restando le linee d'indirizzo delineate dal Protocollo d'Intesa di cui si è detto - non fosse meramente esecutivo dello stesso, ma fosse idoneo a raccogliere da parte degli eventuali interessati suggerimenti ed indirizzi.

In particolare si conveniva in merito al fatto che l'Avviso dovesse essere 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 d'Intesa), quanto a titolo di diritto di superficie / proprietà superficiaria e che gli operatori potessero 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, immobile ricompreso nel medesimo contesto territoriale, ma non incluso nell'ambito di quelli trattati dal Protocollo d'Intesa ed il cui mancato utilizzo - una volta cessato l'attuale servizio di custodia - avrebbe potuto far cadere il bene in uno stato di abbandono e degrado.

Con il medesimo provvedimento si disponeva che nell'avviso venissero già predeterminati i divieti e le principali obbligazioni da imporre all'eventuale assegnatario, quali 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, per evitare che la riserva di utilizzo della Colonia da parte dell'Amministrazione venga in gran parte svuotata dai costi eventualmente pretesi dal gestore per la fornitura del servizio di ristorazione (che verrà rimborsato dalla Città).

Si riteneva, infine, opportuno che nell'Avviso venissero precisati i requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e professionale che avrebbero dovuto possedere gli operatori eventualmente interessati ed indicate le tariffe massime che l'assegnatario avrebbe dovuto impegnarsi a praticare per i soggiorni in ostello, affinché le eventuali manifestazioni di interesse fossero 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 avuto sui soggiorni didattici della Città.

In esecuzione dei sopra citati provvedimenti, con determinazione dirigenziale (mecc. 2019 40492/131) del 5 febbraio 2019 si procedeva, quindi, ad approvare lo schema di Avviso di Manifestazione di Interesse da pubblicarsi sui siti istituzionali dei comuni di Torino e Loano, fissando al 14 marzo 2019 il termine per la ricezione di dette manifestazioni.

Entro tale termine perveniva, peraltro, una sola manifestazione d'interesse, che non era tuttavia accompagnata dalle dichiarazioni, dalle attestazioni e dai documenti previsti dall'Avviso, circostanza che imponeva alla Commissione d'Esame di disporre la relativa esclusione.

La diserzione di detto procedimento ha indotto l'Amministrazione ad analizzare attentamente le relative cause, individuando quelle più probabili nell'eccessivo rigore di talune clausole ivi contenute.

Si ha, infatti, motivo di ritenere che una mitigazione delle stesse, pur senza giungere alla relativa eliminazione, possa incentivare una maggiore partecipazione.

Appare quindi opportuno procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso, che si ritiene possa limitarsi a prefigurare l'attribuzione dell'utilizzo del bene in regime di semplice concessione amministrativa (e non quindi anche in diritto di superficie / proprietà superficaria che potrebbe risultare eccessivamente oneroso per gli operatori), includendo anche l'attuale palazzina di custodia e le aree ad essa pertinenti. Resta confermato che una porzione del fabbricato costituente la Colonia (e nella specie quella individuata con perimetro giallo nell'unita planimetria – allegato 1) pur essendo inclusa nell'ambito degli immobili oggetto di concessione dovrà essere destinata in sub-concessione gratuita in favore del Comune di Loano o ad Enti ed Associazioni da questo individuati per una durata da determinarsi. Quanto sopra, in conformità alle disposizioni di cui al più volte citato Protocollo d'Intesa sottoscritto tra la Città di Torino ed il Comune di Loano il 26 marzo 2018, che sebbene sia ormai scaduto, i due Enti hanno intenzione di rinnovare a nuove condizioni, fermo restando il sostanziale equilibrio dei reciproci vantaggi quantificati in senso economico.

Alla luce di quanto precede si autorizzano conseguentemente gli uffici competenti alla redazione dello schema di Avviso esplorativo per acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione dell'intero complesso immobiliare già costituente la "Colonia Città di Torino", le aree e gli edifici ad essa pertinenti ed accessori, ed alla pubblicazione di detto per estratto su un quotidiano nazionale ed un quotidiano locale della Regione Liguria, oltre che – per almeno 60 giorni – sui siti istituzionali dei comuni di Torino e Loano, al fine di facilitare la più ampia partecipazione.

Il medesimo dovrà continuare a prevedere la riserva di utilizzo gratuita di spazi da parte della Città di Torino all'interno della Colonia e dovrà predeterminare, per i motivi anzidetti, i divieti, le principali obbligazioni da imporre all'eventuale assegnatario, quali l'impossibilità di

apportare – in mancanza di assenso della Città – modifiche essenziali nella consistenza e nella destinazione d'uso dei locali 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. Detto avviso dovrà prevedere, mitigandoli rispetto al precedente, anche i requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e professionale che dovranno essere posseduti dagli operatori eventualmente interessati ed indicate le tariffe massime che l'assegnatario dovrà impegnarsi a praticare per i soggiorni in ostello.

Tale Avviso non sarà comunque vincolante né per i partecipanti né per l'Amministrazione, trattandosi di procedimento esplorativo in ordine all'individuazione dei soggetti interessati a prendere in concessione il bene. Dei relativi esiti si terrà conto negli atti dell'Amministrazione e, in particolare, per l'istruttoria delle eventuali successive procedure, in caso di pluralità di manifestazioni di interesse.

Si rappresenta che dal punto di vista operativo, salve le spese di pubblicazione dell'avviso di manifestazione d'interesse, non risultano al momento maggiori oneri per la Città, atteso che i sopralluoghi richiesti dai soggetti eventualmente interessati dovrebbero essere svolti dal Comune di Loano – attraverso proprio personale – e senza alcun addebito per la Civica Amministrazione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 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. 2019 00302/131) del 29 gennaio 2019;

Visti gli esiti dell'Avviso di Manifestazione di Interesse approvato con determinazione dirigenziale (mecc. 2019 40492/131) del 5 febbraio 2019;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

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

- 1) di demandare agli uffici competenti la redazione dello schema di Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione del complesso immobiliare costituente la "Colonia Città di Torino", sita in Loano, quale individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al Foglio 16, particelle 513 e 609 graffate, ed insistente su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Loano al Foglio 16, mappali 613 e 609 (la palazzina principale è rappresentata nella planimetria costituente allegato - **all. 1**, mentre l'intero lotto è raffigurato nell'estratto di mappa costituente allegato - **all. 2**). Detto Avviso dovrà attenersi alle linee di indirizzo delineate nella narrativa del presente provvedimento e non sarà vincolante né per i partecipanti né per l'Amministrazione, trattandosi di procedimento esplorativo;
- 2) di disporre che la pubblicazione di detto Avviso debba avvenire per estratto su un quotidiano nazionale ed un quotidiano locale della Regione Liguria e, per almeno 60 giorni, sui siti istituzionali dei comuni di Torino e Loano, al fine di facilitare la più ampia partecipazione possibile;
- 3) di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali tutti gli adempimenti tecnici, e amministrativi che si renderanno necessari al fine dell'eventuale ulteriore seguito del procedimento;
- 4) di dare atto che del relativo esito si terrà conto negli atti di programmazione dell'Amministrazione e, in particolare, per l'istruttoria delle eventuali successive procedure, in caso di pluralità di manifestazioni di interesse;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) del 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 (**all. 3**);
- 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.

L'Assessore all'Urbanistica
Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio
Antonino Iaria

L'Assessora all'Istruzione
e all'Edilizia Scolastica
Antonietta Di Martino

Il Direttore
Divisione Patrimonio,
Partecipate e Appalti
Antonino Calvano

p. Il Direttore
Divisione Servizi Educativi
(Giuseppe Nota)
Il Dirigente dell'Area Educativa
Enrico Bayma

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Funzionaria in P.O. con delega
Servizio Contratti Attivi di Mercato,
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari
Simonetta Cei

La Dirigente
Area Patrimonio
Margherita Rubino

Il Dirigente
Area Educativa
Enrico Bayma

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 6 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 24 febbraio 2020 al 9 marzo 2020;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 5 marzo 2020.