

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

23 giugno 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON
Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, la Sindaca Chiara APPENDINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: CONCESSIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TORINO, STRADA DELLA PELLERINA 22/7 ALLA COOPERATIVA SOCIALE PIERGIORGIO FRASSATI S.C. ONLUS. PROROGA SCADENZA CONTRATTUALE.

APPROVAZIONE.

Proposta della Vicesindaca Schellino e dell'Assessore Iaria.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 3 giugno 2016 (mecc. 2016 02732/131) è stato approvato il rinnovo della concessione - successivamente perfezionato con atto A.P. 2146 in data 1 agosto 2017 - dell'immobile denominato "Cascina Basse di Dora" e terreni limitrofi, sito in Torino Strada della Pellerina 22 int. 7 a favore della Cooperativa Pier Giorgio Frassati s.c.s Onlus, con scadenza al 30 novembre 2027.

La concessione del bene è stata approvata nei termini previsti dal Regolamento n. 214 della Città di Torino recante disposizioni relative alla concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni, che prevede che le Circoscrizioni o i diversi plessi organizzativi della Città propongano o istruiscano le concessioni di immobili comunali nei confronti di Enti o Associazioni, le cui finalità costitutive rientrano nelle attività di loro competenza.

L'esito delle istruttorie che i Servizi competenti sono tenuti a condurre nel rispetto delle norme del citato Regolamento, è recepito da un apposito Gruppo di Lavoro Interassessorile coordinato dalla Divisione Patrimonio, Partecipate Facility e Sport.

La Cooperativa sociale Pier Giorgio Frassati s.c.s Onlus, è una cooperativa di tipo A che progetta e gestisce servizi socio-sanitari, educativi, socio-assistenziali e sanitari.

Come stabilito dal proprio Statuto, è un'impresa sociale senza scopo di lucro operante principalmente nel territorio metropolitano torinese, che persegue da tempo finalità civiche e solidaristiche.

La Cooperativa Frassati si è infatti costituita già nel 1976, diventando operativa nei primi mesi del 1977; nel 1993 si è divisa in due cooperative, in ottemperanza alla Legge n. 381 del 1991 che disciplinava la materia giuridica in merito alla cooperazione sociale: sono nate così due cooperative distinte e autonome, da un lato di "Servizi alla persona" e dall'altro di "Produzione lavoro". La prima rivolge il proprio impegno ad attività di progettazione e gestione di servizi sociali ed assistenziali, rivolti principalmente a persone con fragilità, mentre la seconda, cooperativa sociale di tipo B, progetta e gestisce attività imprenditoriali finalizzate all'inserimento lavorativo quale mezzo di integrazione o reinserimento sociale rivolto a soggetti svantaggiati o vulnerabili.

Presso il complesso in discorso trovano attualmente sede il Centro di Attività Diurna Cascina la Luna e il Progetto Fattoria Sociale.

Parte dei locali della Cascina la Luna situati a piano terra (cucina, sala pranzo, bagni e zona laboratorio/attività) sono utilizzati dagli utenti del Centro Attività Diurne, in regime di accreditamento. Si tratta di persone che presentano disabilità medio-lievi di tipo psichico, cognitivo e relazionale che svolgono attività agricole, di falegnameria, creative, laboratori rivolti all'autonomia ed al benessere psico-fisico.

Nel corso del rapporto concessorio è stato inoltre avviato, presso gli spazi assegnati, un ulteriore progetto, denominato Cascina Luna “Fattoria Sociale”, elaborato per raggiungere due scopi, ovvero, porre in essere una nuova agricoltura rispettosa dell’ecosistema, e parallelamente, grazie all’ausilio della supervisione degli operatori del centro diurno, sviluppare percorsi di ortoterapia rivolti agli utenti del centro oltre a laboratori didattici aperti alle scuole. La condizione di interazione tra i giovani ospiti e altre realtà assume quindi una valenza terapeutica e rende possibile l’apertura della struttura al territorio. La sostenibilità economica del progetto, infine, è stata ricavata dalla vendita dei prodotti orticoli coltivati.

Adiacenti alla struttura vengono così utilizzati dalla Cooperativa Frassati 6.000 mq di terreno grazie ai quali si è così sviluppato uno dei primi progetti di Fattoria Sociale nella Provincia di Torino. I soggetti disabili, insieme ad agronomi ed operatori del servizio producono ortaggi e fiori: le coltivazioni, la manutenzione degli spazi, la raccolta e la vendita dei prodotti sono strumenti educativi, formativi e riabilitativi inseriti in un più ampio percorso di crescita delle persone che vi partecipano.

Oltre alle attività sociali menzionate, la rimanente porzione della Cascina ospita le attività amministrative e societarie della Cooperativa stessa.

La Divisione Politiche Sociali e Rapporti con le aziende Sanitarie, pertanto, in considerazione della valutazione effettuata rispetto alle attività promosse dalla Cooperativa concessionaria, propose l’istruttoria relativa alla concessione dell’immobile in oggetto in capo alla Cooperativa Pier Giorgio Frassati recante l’applicazione di un canone annuo pari al 30% del valore di mercato stimato da Servizio Valutazioni in Euro 53.600,00 per quanto attiene all’area dedicata ad ospitare le attività sociali, e viceversa con applicazione di un canone annuo pari al 100% del valore di mercato quantificato in Euro 9.400,00 per quanto attiene la porzione del bene riservata alle attività amministrative della Cooperativa, addivenendo così alla determinazione di un canone annuo complessivo pari ad Euro 25.480,00. In considerazione dell’onerosità degli interventi preventivati a cura della Cooperativa la durata della concessione fu stabilita in anni 12, pertanto con scadenza al 30 novembre 2027.

In esito alla positiva ricaduta di tali iniziative, la Cooperativa Piergiorgio Frassati ha comunicato alla Città l’intendimento di implementare le attività intraprese.

La progettualità proposta è stata motivata dalla necessità di offrire più adeguati servizi a gruppi di soggetti più vulnerabili della popolazione - per lo più di giovane età - che presentano una buona capacità cognitiva, ma con importanti problematiche emotive e relazionali, che comportano gravi difficoltà di adattamento.

La pianificazione degli interventi presentata dalla Cooperativa tende a favorire il raggiungimento della maggior autonomia possibile da parte dei soggetti seguiti grazie alla loro partecipazione attiva. In parallelo la Cooperativa intende, inoltre, attivare ulteriori laboratori dedicati alla “gestione delle relazioni con gli altri” o di tipo “creativo” e implementare le occasioni di reciproco scambio con il territorio attraverso, ad esempio, progetti di Alternanza scuola-lavoro, l’inserimento di soggetti in borsa-lavoro o reinserimento lavorativo.

La Cooperativa si propone infine di offrire all'associazionismo locale la fruizione di uno spazio per incontri o eventi, nonché organizzare eventi divulgativi di tema ambientale o inerenti all'agricoltura.

In ragione dell'espansione delle proprie attività la Cooperativa ha pertanto richiesto alla Città una revisione delle condizioni contrattuali vigenti, motivando tale richiesta in ragione dei consistenti interventi programmati utili alla valorizzazione del bene nonché necessari a consentire una migliore offerta dei servizi promossi. Nello specifico la richiesta presentata dalla Cooperativa alla Città ha come oggetto una proroga del rapporto contrattuale, funzionale all'ammortamento delle risorse economiche che saranno investite per l'adeguamento degli spazi alle nuove funzioni.

La richiesta avanzata è stata proposta al Gruppo di Lavoro Interassessorile nella seduta del 29 settembre 2019 che a fronte dell'ingente investimento preventivato pari a circa Euro 1.356.000,00 tenuto conto delle risultanze di una preliminare analisi svolta dagli uffici, ha ritenuto congruo approvare una proroga della concessione pari ad anni 19 a decorrere dalla data di naturale scadenza della concessione in essere, che è fissata al 30 novembre 2027, ovvero a tutto il 30 novembre 2046, fermo restando l'ammontare del canone annuale pari a Euro 25.480,00. Il gruppo ha ritenuto comunque opportuno che si procedesse a richiedere un parere tecnico al Servizio Edifici Comunali circa la proposta progettuale presentata

La Divisione Patrimonio, Partecipate Facility e Sport ha dato atto che la proposta è stata approvata dal Gruppo di Lavoro Interassessorile nella sopra citata seduta.

In coerenza alla richiesta espressa dal Gruppo di Lavoro Interassessorile la documentazione presentata dalla Cooperativa inerente i lavori di manutenzione preventivati è stata sollecitamente sottoposta all'esame del competente Servizio Edifici Comunali che con comunicazione in data 6 maggio 2020 ha rilasciato parere di congruità, richiedendo altresì che vengano presentati alla Città i preventivi riguardanti le voci "a corpo" presenti sul computo metrico. Sarà pertanto cura della suddetta Cooperativa, ai fini della stipula dell'atto di proroga della concessione, provvedere alla trasmissione di tale documentazione. Si specifica che i lavori proposti dalla Cooperativa verranno effettuati nell'interesse esclusivo del concessionario stesso, che li eseguirà per poter sfruttare il servizio rivolto alla cittadinanza. Pertanto dall'esecuzione di detti lavori non deriverà un interesse economico immediato e diretto del Comune di Torino alla loro realizzazione, poiché l'Ente stesso detiene unicamente un interesse istituzionale a offrire un servizio alla cittadinanza, come sopra descritto.

Si attesta inoltre che non sussiste correlazione alcuna tra l'importo dei lavori, quale dichiarato dalla Cooperativa, e l'importo del canone, ovvero che la determinazione del canone stesso era stata effettuata in maniera indipendente dall'importo dei lavori che verranno eseguiti. Tale determinazione è, infatti, correlata all'esito dell'apposita valutazione patrimoniale dell'impianto effettuata dal competente Servizio Valutazioni della Divisione Patrimonio espresso nella relazione di perizia sopra richiamata, ed in relazione all'abbattimento definito in relazione all'istruttoria completata ai sensi del vigente Regolamento 214.

Si attesta altresì che la spesa per l'esecuzione dei lavori di cui al capoverso precedente sarà interamente ammortizzata dal concessionario e che al momento della riconsegna dell'impianto alla Città alla scadenza del periodo di concessione non si prevede un valore residuo dei lavori eseguiti, atteso che l'ulteriore durata della concessione stessa è stata calcolata in rapporto al periodo necessario per l'ammortamento dell'investimento proposto dal concessionario.

Resta fermo pertanto l'interesse del Comune al mantenimento del valore attuale del bene allo scadere della concessione.

Preso atto di tutto quanto sopra riportato, si attesta che l'importo di Euro 1.356.000,00 indicato dall'Associazione in relazione alla realizzazione di opere ed interventi di miglioria presso il compendio "Cascina Basse di Dora" non debba essere assoggettato ad IVA.

Si evidenzia che all'attualità non risultano situazioni pendenti di morosità nei confronti della Città.

Si precisa che, in quanto Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale (ONLUS), non è soggetta al rilascio della dichiarazione prescritta dall'art. 6 della Legge 30 luglio 2010, n. 122.

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. 1).

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

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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa che si intendono qui integralmente richiamate, la proroga della durata di anni 19 dalla data della sua naturale scadenza fissata al 30 novembre 2027 - ovvero a tutto il 30 novembre 2046 - della concessione alla

Cooperativa Sociale Pier Giorgio Frassati s.c.s Onlus - Cod. Fisc. 02165980018 - dell'immobile di proprietà comunale sito in Torino, Strada della Pellerina 22, interno 7, della superficie di mq 1.231,22 circa NCEU Foglio 1117 n. 52 sub 1,2,3,4,5,6,7 e dei terreni limitrofi della superficie di mq 23.099,48 circa identificati al CT Foglio 1117 particelle 46,39,52,41,25. Bene presente nell'inventario dei beni immobili della Città di Torino alla Pratica 55 Bene Indisponibile;

- 2) di dare atto che la proroga della concessione è assentita con applicazione del medesimo canone precedentemente applicato, comprensivo degli aggiornamenti annualmente maturati, pari a Euro 25.480,00/anno, a fronte di un valore di mercato pari a Euro 63.000,00/anno;
- 3) di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si provvederà a dare esecuzione a quanto disposto con il presente provvedimento;
- 4) 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.

La Vicesindaca
Sonia Schellino
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

L'Assessore all'Urbanistica,
Edilizia, LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Divisione Patrimonio, Partecipate,
Facility e Sport
Antonino Calvano
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

La Direttrice
Divisione Servizi Sociali,
Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro
Monica Lo Cascio

(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica

La Dirigente dell' Area
Margherita Rubino
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 34 firmato in originale:

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

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 26 giugno 2020 al 10 luglio 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 6 luglio 2020.