Direzione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport 2020 02576/131
Area Patrimonio
GC
0

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

24 novembre 2020

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

Antonietta DI MARTINO	Francesca Paola LEON
Roberto FINARDI	Marco PIRONTI
Marco GIUSTA	Sergio ROLANDO
Antonino IARIA	Alberto SACCO
Maria LAPIETRA	Alberto UNIA

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: IMMOBILI DI C.SO SICILIA 12 E VIA STAMPATORI 1. CONCESSIONE AL CIRCOLO RICREATIVO DIPENDENTI COMUNALI ASD E DEFINIZIONE DEI RECIPROCI IMPEGNI. APPROVAZIONE.

Proposta degli Assessori Iaria e Rolando.

Con deliberazione della Giunta Comunale approvata in data 30 aprile 1997 (mecc. 1997 02597/04) la Città regolava i rapporti relativi all'utilizzo, da parte del Circolo ricreativo e assistenziale dei dipendenti comunali, di due immobili di proprietà comunale, il primo sito in C.so Sicilia 12 e il secondo sito in via Stampatori 1, entrambi in Torino.

Lo schema di tali rapporti era informato ad un utilizzo in parte relativo alle finalità statutarie del Circolo e in parte ad attività di supporto ad iniziative ed attività dell'Amministrazione concordate tra le parti.

In particolare, a fronte dell'impegno del Circolo di gestire attività a supporto della Città e a sostenere iniziative dell'Amministrazione, la Città consentiva che presso gli immobili venisse svolta – senza oneri in denaro – l'attività ricreativa prevista dallo Statuto del Circolo a favore dei dipendenti.

Secondo gli accordi allora assunti, le predette modalità di gestione si sarebbero perpetuate sino al momento della loro disdetta.

La necessità di informare le modalità di impiego dei beni già citati a schemi negoziali idonei a garantire - soprattutto sul piano delle attività ospitate e della gestione e manutenzione dei locali - una maggior chiarezza nelle reciproche obbligazioni ha indotto la Città a procedere al riordino dei rapporti con il Circolo relativamente ai predetti beni, secondo un modello di concessione onerosa – ancorché, per la parte prevalente, con corrispettività diversa dal denaro – di entrambi gli immobili.

Allo scopo di favorire tale riordino, le Parti hanno concordato le nuove modalità di gestione, secondo uno schema di accordo che qui viene qui di seguito descritto in sintesi.

Con l'intesa sottoscritta in data 20 agosto 2020 la Città e la parte sindacale, nonché il Presidente dell'Associazione CRAL CRDC-ASD (in seguito, Circolo Dipendenti) sono state individuate e formalizzate le attività che il Circolo stesso si impegna a svolgere e gestire a supporto o per incarico dell'Amministrazione, ponendosi come struttura organizzativa della Città per lo svolgimento di attività che integrano a tutti gli effetti i fini istituzionali del Comune. Tale attività dovrà essere svolta in concreto e verificata secondo un monitoraggio periodico, sulla base di richieste e programmi definiti dall'Amministrazione. Risolvendosi in un vantaggio diretto per la Città, l'attività in parola si concreta quale parte prevalente ed integrante del sinallagma contrattuale, costituito – sul fronte del Comune – dalla disponibilità in uso del bene per le finalità statutarie del Circolo che si estendono oltre a quelle definite dall'intesa e che comprendono anche attività non avente carattere di interesse specifico e diretto dell'Amministrazione.

Come si vede dal documento recante la predetta Intesa, allegato al presente provvedimento per formarne parte essenziale ed integrante (**all. 1**), le attività che il circolo si impegna a compiere a favore del Comune sono numerose ed assorbenti, ragionevolmente rappresentative dell'assoluta prevalenza delle attività ospitate presso gli immobili,

residuandone sostanzialmente l'attività sportiva che il Circolo si impegna in ogni caso a svolgere a tariffe agevolate e concordate con la Città, nonché l'attività di ristorazione sulla quale ci si soffermerà poco oltre.

Per quanto attiene al canone applicabile al rapporto concessorio, esso è stato calcolato sulla base del valore locativo commerciale dei due immobili, individuato in Euro 177.000,00 annui per l'immobile di c.so Sicilia e di Euro 36.000,00 annui per l'immobile di via Stampatori. Poiché l'immobile di via Stampatori dovrà essere interamente destinato ad ospitare attività poste in essere dal Circolo a favore del Comune, resta da individuare la quota ragionevolmente attribuibile alle attività previste dall'Intesa presso l'immobile di c.so Sicilia, che – visto il loro numero e la loro ampiezza – devono essere ragguagliate ad almeno il settanta percento dell'utilizzo dell'insieme. A tale scopo il disciplinare di concessione dovrà prevedere il divieto di destinare i locali di via Stampatori ad attività non ricomprese in quelle previste dal protocollo di intesa già citato, mentre per la struttura di c.so Sicilia il concessionario dovrà impegnarsi a dare conto, a chiusura di ogni esercizio, mediante apposita relazione documentata, descrittiva delle attività condotte, che almeno il settanta percento delle attività espletate nell'anno sia riconducibile a quelle indicate nel contesto della più volte citata intesa. Il diverso utilizzo dei locali di via Stampatori e l'inadeguatezza della relazione a dimostrare l'utilizzo prevalente, nella misura indicata, dell'immobile di c.so Sicilia costituiscono giusta causa di revoca del rapporto concessorio.

Avuta considerazione di quanto sopra, il corrispettivo relativo all'immobile di via Stampatori è integralmente costituito dall'attività posta in essere dal Circolo a favore del Comune, mentre per l'immobile di c.so Sicilia, una quota pari al 30 percento dell'attività espletata deve ritenersi attribuibile alle attività rivolte a favore del Circolo.

Sul predetto importo deve trovare applicazione l'abbattimento massimo consentito del 90% in ragione della disciplina relativa alla gestione sociale degli impianti sportivi, sulla base delle relative previsioni Regolamentari. Il carattere di universalità e socialità che il sodalizio garantisce e soprattutto l'esclusione, per il livello dei vincoli e controlli che si dirà, impongono di assegnare alla concessione il massimo livello attribuibile alle strutture sportive. Il canone conseguentemente applicabile è pari a Euro 5.310,00 annui, soggetti a rivalutazione Istat nella misura del 75% del relativo indice.

Per quanto riguarda le spese di utenza elettrica e afferente al riscaldamento, esse sono poste a carico del concessionario secondo i medesimi criteri di cui sopra, tenendo conto che la riduzione prevista dalla disciplina per la gestione sociale degli impianti sportivi sarà stabilita nella misura dell'80%, ovvero nel rispetto del limite massimo previsto dal vigente Regolamento per la gestione sociale degli impianti sportivi. Ogni altra utenza è posta totalmente a carico del concessionario.

La manutenzione degli immobili – prevista interamente a carico del Comune secondo i pregressi rapporti – sarà posta a carico del concessionario per quanto attiene alla manutenzione ordinaria e alla manutenzione straordinaria, mentre saranno a carico della Città le opere che

eccedono detta categoria di interventi, ferma restando la competenza della Città ad intervenire, a tutela del suo patrimonio, in ogni caso di urgenza e pericolo.

La collocazione in capo al circolo della manutenzione nei termini di cui sopra costituisce con evidenza uno spostamento rilevante di alcuni degli oneri di maggior incidenza nei rapporti concessori e obbligherà il sodalizio, in precedenza esentato da tali gravami, ad un importante impegno sul fronte economico. A questo riguardo occorre però considerare che il Circolo, nel contesto dell'immobile di corso Sicilia potrà esercitare attività di bar e/o ristorante, circostanza che richiederebbe con evidenza una ben diversa valorizzazione delle condizioni economiche della concessione, laddove non rilevasse una diversa e consistente redistribuzione – che invece qui si prospetta – degli oneri relativi agli immobili nel passaggio tra la precedente gestione e quella che si prefigura con l'approvazione della presente deliberazione. E' quindi necessario stabilire una stretta relazione tra le entrate che il circolo conseguirà in relazione alle attività relative al bar e al ristorante – laddove il Circolo intenderà mantenere tali attività – e la loro destinazione, nel senso che essa dovrà comunque essere riferita al potenziamento delle prerogative pubbliche della concessione. In particolare, l'entrata relativa al bar e al ristorante – che dovrà essere rilevata, quale che sia la modalità di gestione di tali compendi, distinguendola, anche in via extracontabile, dalle altre entrate del circolo – dovrà in via prioritaria essere destinata alla manutenzione e a migliorie sull'immobile. Al Comune dovrà essere annualmente rendicontata l'entrata in questione e la relativa spesa per adeguamenti dell'immobile, mentre l'eventuale eccedenza di entrata dovrà essere destinata al servizio delle attività cui il sodalizio si è impegnato in funzione dell'intesa sottoscritta con la Città. Laddove, dalla documentazione di rendicontazione, risultasse un'ulteriore eccedenza non documentata, il Comune avrà diritto di esigere che questa sia riversata nelle casse comunali.

Per quanto attiene all'attività sportiva del sodalizio, l'applicazione delle misure previste dalla disciplina comunale per la gestione sociale degli impianti sportivi impone – come già si è accennato - che il circolo svolga la propria attività rispettando i principi di universalità, socialità, non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità, peraltro coerenti con le idealità e i contenuti dello statuto del sodalizio.

Il Circolo è pertanto impegnato ad applicare le tariffe stabilite dal Comune per la gestione sociale degli impianti sportivi, a rendere accessibile a chiunque le strutture sportive di cui dispone, prevedendone l'accesso secondo il criterio della priorità della richiesta, a riservare gratuitamente alla Città – secondo modalità e tempistiche da definire in accordo tra le parti – spazi adeguati per la realizzazione di eventi o iniziative di natura istituzionale. Sempre in accordo fra le parti in ordine alle modalità, il Circolo è inoltre impegnato a favorire l'accesso alle strutture sportive mediante opportune convenzioni, alle Circoscrizioni e, mediante queste ultime a scuole enti del terzo settore operanti in ambito sociale e socio- assistenziale.

Per quanto attiene alla durata del rapporto concessorio, con nota del 6 ottobre 2020 conservata agli atti d'ufficio, il Presidente del Circolo si è impegnato ad avviare una serie di importanti adeguamenti manutentivi, di cui si ritiene ragionevole assicurare l'ammortamento.

Si è pertanto ritenuto di stabilire la durata della concessione in otto anni decorrenti dalla sottoscrizione del suo testo. La determinazione della durata nel senso indicato, idonea a garantire che le manutenzioni realizzate si risolvano in un esclusivo beneficio per il concessionario, esclude in radice che possa ravvisarsi, nei lavori realizzati, un corrispettivo in natura a favore del Comune concedente.

Il disciplinare di concessione, conclusivamente, dovrà contenere le reciproche obbligazioni sin qui richiamate nella presente deliberazione, oltre che prevedere l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile per le attività svolte presso i due immobili in questione nonché a garanzie dei rischi locativi, mentre si ritiene ragionevole prevedere – visto il complesso delle obbligazioni gravanti sul concessionario – che le altre garanzie siano assicurate dal Comune mediante il mantenimento della polizza già attiva sul complesso dei suoi beni.

A garanzie del pagamento del canone il concessionario dovrà inoltre prestare cauzione o fidejussione per un importo pari al dovuto di tre mesi di canone.

Il Circolo ricreativo è inoltre tenuto al pagamento delle somme dovute a titolo di indennità di occupazione a far data dalla comunicazione con la quale è stato dato preavviso del riordino dei rapporti concessori.

Occorre ora proporre, pertanto, alla Giunta Comunale, anche letti, per i profili rilevanti in parte qua, gli artt. 32 comma 8 della Legge 724 del 1994 e 70 e 71 del D.Lgs. 117/2017, l'approvazione della concessione degli immobili di c.so Sicilia 12 e di via Stampatori 1 sopra indicati al Circolo Dipendenti Comunali per la durata di otto anni decorrenti dalla firma della presente convenzione, nel rispetto dei termini e condizioni fin qui indicati.

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;

D E L I B E R A

1) di approvare la concessione degli immobili di c.so Sicilia 12 e via Stampatori 1 al Circolo Ricreativo Dipendenti Comunale ASD nei termini e condizioni previste nella parte introduttiva del presente provvedimento, qui da intendersi compiutamente richiamate;
2) di demandare ai competenti uffici la formalizzazione della concessione di cui al punto precedente, il cui testo dovrà comprendere specificamente le obbligazioni delle parti approvate con il presente provvedimento, nonché ogni ulteriore formalità necessaria a rendere perfetto ed efficace il relativo rapporto;
3) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 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 attestazione allegata (**all. 2**);
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.

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

L'Assessore al Bilancio
Tributi, Suolo Pubblico
Personale, Anagrafe
Sergio Rolando

Il Direttore
Divisione Patrimonio, Partecipate,
Facility e Sport
Antonino Calvano

Il Direttore
Divisione Personale
Giuseppe Ferrari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 70 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Ferrari

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 30 novembre 2020 al 14 dicembre 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 10 dicembre 2020.