



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

ATTO N. DEL 257

Torino, 16/05/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Gabriella NARDELLI

Rosanna PURCHIA

Francesco TRESSO

Carlotta SALERNO

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Chiara FOGLIETTA - Paolo MAZZOLENI - Giovanna PENTENERO - Jacopo ROSATELLI

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: CONCESSIONE IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA PETTINATI 10 ALL'ASSOCIAZIONE A.G.S.T. AUGUSTO GRILLI SPETTACOLI TORINO. RILOCALIZZAZIONE DA IMMOBILE SITO ALL'INTERNO DEL PARCO MICHELOTTI, DENOMINATO "ACQUARIO RETTILARIO". REVOCA DELIBERAZIONE G.C. 16.6.2020 MECC. 2020 01322/131

Con deliberazione della Giunta Comunale del 18 giugno 2019 (mecc. 2019 02427/131) è stato approvato il diciannovesimo elenco di immobili liberi da destinare, mediante procedura ad evidenza pubblica, in concessione ad Associazioni ed Enti senza scopo di lucro, ai sensi dell'allora vigente Regolamento n° 214. Tra questi, era compreso l'immobile sito all'interno del Parco Michelotti, corso Casale altezza civico 15, denominato "Acquario-Rettillario".

Con determinazione dirigenziale in data 15 luglio 2019 (mecc. 2020 43136/131) è stata approvata l'indizione della procedura ad evidenza pubblica n. 2/2019, per la concessione, tra gli altri, del bene di cui trattasi.

L'Associazione "Augusto Grilli Spettacoli Torino Associazione Culturale" (A.G.S.T.), che è stato

l'unico soggetto ad aver partecipato alla procedura, ha proposto un articolato progetto di rifunzionalizzazione del bene per destinarlo ad attività teatrali e museali tipicamente promosse dall'Associazione stessa.

Nella riunione del Gruppo di Lavoro Interassessorile del 27 settembre 2019 di esame delle istanze pervenute, il Gruppo ha ritenuto opportuno affidare l'istruttoria della richiesta all'Area Verde, proponente, in condivisione con l'Area Cultura, avuto riguardo delle competenze di ciascuno, atteso che il Rettilario è ubicato all'interno del Parco Michelotti e le attività proposte ricadevano in ambito culturale.

Visto che l'immobile necessita di consistenti interventi di recupero, l'Associazione nella proposta ha preventivato per la realizzazione del proprio progetto un investimento complessivo di Euro 2.860.000,00 (inizialmente l'importo previsto ammontava a Euro 3.570.000,00) per una durata del piano di investimenti stimata in 19 anni. Trattandosi di un impegno economico di grande portata, è parso opportuno ai Servizi citati approfondire l'istruttoria richiedendo delle specifiche all'Associazione, in merito alle proprie disponibilità economiche e alle fonti di finanziamento; in conseguenza, quest'ultima ha dichiarato di poter coprire tale esposizione in parte con fondi provenienti dalla Fondazione Marionette Grilli ed in parte con sponsor e finanziamenti provenienti da privati.

Poiché nel corso della successiva seduta del 29 maggio 2020 la proposta è stata approvata dal Gruppo di Lavoro Interassessorile, con deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01322/131) è stata approvata la concessione all'Associazione A.G.S.T. dell'Acquario-Rettalario (Immobile sito in corso Casale 15 della superficie pari a circa 1.000 mq., oltre ad area pertinenziale esterna della superficie di circa 1.948 mq.), per una durata di anni 19 con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto di concessione, con l'applicazione di un canone annuo di Euro 7.219,15 a fronte di un valore di mercato complessivo stimato dal competente Ufficio Valutazioni in Euro 24.063,84. La concessione approvata prevedeva, come di consueto, che tutti gli interventi di manutenzione sia ordinari che straordinari - edilizi ed impiantistici - fossero posti in capo all'Associazione assegnataria, compresi quelli relativi all'area verde pertinenziale. In considerazione dell'ingente onere economico necessario per la rifunzionalizzazione dell'immobile e conseguente attivazione del progetto, il provvedimento deliberativo ha prescritto che il concessionario, a pena della revoca dell'assegnazione del bene, dovesse produrre, entro trenta giorni dalla data di contrattualizzazione della concessione, il cronoprogramma dei lavori e un dettagliato elaborato comprovante la sostenibilità ed il reperimento delle risorse economiche necessarie all'esecuzione del progetto; inoltre, è stato previsto che il medesimo provvedesse all'esecuzione degli interventi proposti entro 18 mesi dalla data di avvio degli stessi, salvo eventuali ragioni ostantive accertate anche dalla Città.

Sebbene la realizzazione del Rettalario non risalisse ad oltre 70 anni, lo stesso era comunque considerato un bene di valore documentario. Nelle more della formalizzazione della concessione, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, con nota prot. n. 13888 del 14 settembre 2020, ha dato avvio al procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale, in relazione all'intero compendio immobiliare "Parco Michelotti – ex Giardino zoologico di Torino – Corso Casale", secondo i seguenti profili: a. interesse artistico e storico delle aree a verde del Parco Michelotti, ai sensi degli articoli 10, commi 1 e 4, lettera f), e 12 del Codice dei beni culturali; b. interesse storico-relazionale e storico-identitario particolarmente importante dei fabbricati, non accatastati, insistenti sul medesimo compendio facenti parte dell'ex Giardino zoologico di Torino, ai sensi degli articoli 10, comma 3, lettera d) e 13 del medesimo Codice. Con Decreto del Mibac, Segretariato Regionale per il Piemonte del 3 settembre 2021 n°214 *ritenuto che i fabbricati facenti parte dell'ex Giardino zoologico di Torino, ... (Casa dei grandi felini), .. (Casa degli orsi e felini), ..(Casa delle scimmie), ..(Casa degli elefanti e delle giraffe), .. (Acquario - Rettalario) e .. (Casa degli ippopotami), e la Civica Biblioteca "Alberto Geisser", ..., rivestano interesse storico-relazionale e storico-identitario particolarmente importante ai sensi dell'articolo*

10, comma 3, lettera d) del Codice dei beni culturali, in quanto significativa testimonianza del primato di Torino nel campo della cultura zoologica e degli studi veterinari e sulla fauna esotica in Italia, palinsesto di alcune delle migliori architetture del secondo Novecento cittadino, sulle quali svetta, anche per le soluzioni tecnologicamente innovative, l'Acquario Rettillario progettato da Enzo Venturelli nel 1957-1960, spazio ricreativo e di affezione privilegiato, sia pure nella sua breve vita (poco più di trent'anni dal 1955 al 1987), nel cuore dei torinesi, i primi; prima biblioteca di quartiere della città, la seconda.....," il compendio immobiliare denominato "Parco Michelotti – ex Giardino zoologico di Torino – Corso Casale", è stato dichiarato di interesse artistico, storico, storico-relazionale e storico-identitario particolarmente importante ai sensi degli articoli 10, commi 1, 3 lettera d) e 4 lettera f), 12 e 13 del Codice dei beni culturali e come tale è stato sottoposto a tutta la normativa in esso contenuta.

Il provvedimento assunto dal MiBac ha costituito occasione per un ripensamento complessivo delle destinazioni del Parco Michelotti che, senza snaturarne l'elevato valore ambientale e la ricchezza del patrimonio arboreo, ne valorizzi sia gli aspetti naturalistici sia la valenza storica sottolineata dalla Soprintendenza. Del resto, le Linee Guida approvate dalla precedente Amministrazione con deliberazione consiliare mecc. n. 2019 00029/46 del 29 aprile 2019 - che pure hanno trovato parziale attuazione mediante l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla valorizzazione del Verde, alla riqualificazione e al ripristino delle condizioni di sicurezza dell'area centrale del Parco, che ha così potuto essere riaperta al pubblico nel giugno del 2022 - non possono essere completamente attuate, in quanto incoerenti con il particolare vincolo cui è stato assoggettato il compendio immobiliare, riconosciuto di interesse artistico, storico, storico relazionale e storico identitario particolarmente importante: il Parco costituisce, infatti, *"una importante testimonianza delle vicende urbanistiche e sociali della città"* (art. 10 comma 4 lett. f del TUBC) mentre il complesso dell'ex Giardino zoologico *"costituisce una importante testimonianza in relazione al suo significato per la storia sociale, della scienza e della cultura architettonica contemporanea, e in relazione alla storia delle istituzioni pubbliche"* (art. 10 comma 3 lett. d del TUBC).

La diversa prospettiva di lettura del Parco scaturita dal provvedimento del MiBac, incentrata sul valore dell'identità del luogo quale palinsesto *"di alcune delle migliori architetture del secondo Novecento cittadino"*, induce quindi a rivedere le sue possibili destinazioni d'uso, secondo una vocazione di tipo culturale ed artistico maggiormente in asse con il provvedimento stesso, che consentano di preservare e valorizzare gli edifici ivi presenti in una prospettiva di riconversione dell'uso che tenga conto delle prescrizioni della Soprintendenza.

Nelle more del ridisegno dell'ambito e della futura progettualità dallo stesso scaturente, si è reso necessario aprire un dialogo con l'A.G.S.T. che, nella condivisione della necessità di avviare un diverso percorso di valorizzazione del Parco scaturita dal Decreto ministeriale, ha concordato sul disallineamento del proprio progetto rispetto al vincolo apposto e sulla conseguente nuova possibile identità degli immobili, da ipotizzare, ovviamente, nel rispetto dello spazio/contesto, ma in grado di rappresentare una diversa storytelling del Parco.

Si è giunti, di conseguenza, a concordare, con l'Associazione, la sua ricollocazione nell'immobile di proprietà comunale sito in via Pettinati 10 angolo via Zuretti. Si tratta di un fabbricato ad un piano f.t. - destinato dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici lettera "v", Spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport - della superficie catastale di mq. 1240, con area pertinenziale esterna sulla quale sono presenti una tettoia con struttura in ferro e copertura in plexiglass, un vano che ospita un forno a legna con camino e un basso fabbricato ad uso magazzino. Il Lotto - che è stato oggetto di una procedura ad evidenza pubblica per la costituzione del diritto di superficie trentennale nel 2018, priva di riscontro, nonché di una successiva asta pubblica n°20/2019 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenne, disertata – si presenta in stato di abbandono. L'Associazione ha di conseguenza adattato il proprio progetto alle minori dimensioni dell'immobile rispetto al Rettillario, ridenominandolo "Casa Gianduja" e confermando la realizzazione di un teatro, un laboratorio ed un museo per fini espositivi e di formazione didattica. L'adattamento progettuale, sempre incentrato

sulla creazione di un polo culturale inclusivo, dedicato al Teatro di Figura, comprensivo di un teatro per i burattini e le marionette, un laboratorio di idee, di progetti e di spettacolo, consente ora di fare del nuovo immobile un punto di ritrovo per il quartiere ospitante e per le famiglie, nel quale proporre un'esperienza culturale e formativa attraverso mostre, progetti, laboratori e spettacoli, nell'ottica della piena fruibilità culturale ma con particolare attenzione ai bambini e alle famiglie in difficoltà.

La proposta è ritenuta condivisibile dall'Amministrazione, nel perseguimento dell'interesse pubblico volto, da un lato, ad una diversa destinazione del Rettilaro e, dall'altro, alla costituzione di un punto di creatività nell'immobile di via Pettinati che possa diventare riferimento per il quartiere, con particolare focus sulle attività rivolte ai bambini e, al contempo, alla rifunzionalizzazione di una porzione immobiliare sottovalutata, suscettibile di progressivo degrado ma decisiva in quanto ad ubicazione, collocata, come è, alle spalle del Museo dell'Automobile e a poca distanza dall'ospedale dedicato proprio ai bambini.

Con il presente provvedimento si intende dunque approvare la concessione dell'immobile di via Pettinati 10, in sostituzione dell'Acquario-Rettilaro assegnato con deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01322/131), alle stesse condizioni di cui alla deliberazione medesima, vale a dire:

- 1) durata della concessione di anni 19;
- 2) entro trenta giorni dalla stipulazione della concessione, trasmissione del cronoprogramma dei lavori e di un elaborato indicante l'ammontare delle risorse economiche necessarie all'esecuzione degli interventi edilizi e impiantistici occorrenti per la rifunzionalizzazione dell'immobile e conseguente attivazione del progetto "Casa Gianduja", a pena di decadenza della concessione, tali interventi sono di esclusivo interesse del concessionario e riguardo ad essi la Città ha un interesse meramente istituzionale;
- 3) esecuzione degli interventi proposti per la rifunzionalizzazione dell'immobile entro 18 mesi dalla data di avvio degli stessi, salvo eventuali ragioni ostative accertate anche dalla Città;
- 4) interventi di ristrutturazione e successiva manutenzione ordinaria e straordinaria, allacciamenti per utenze e realizzazione/messa a norma di tutti gli impianti, a carico dell'Associazione;
- 5) manutenzione anche straordinaria dell'area verde a carico dell'Associazione, che dovrà concordare gli interventi con la Divisione Verde della Città;
- 6) qualsiasi spesa, di carattere strutturale, edilizio, impiantistico, catastale, per utenze e tasse (ad es. TARI) a carico dell'Associazione, come pure ogni onere e attività occorrente per i necessari permessi, atti, pareri, nulla osta e autorizzazioni di qualunque genere anche da parte di Enti terzi;
- 7) trasmissione all'Amministrazione di una relazione annuale sulle attività svolte, che dovranno essere concordate con la Divisione Cultura.

Tutte le suddette prescrizioni dovranno essere inserite nel contratto di concessione del bene e il relativo inadempimento costituirà causa di decadenza della concessione medesima.

Si intende che gli oneri per l'esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione saranno interamente ammortizzati dal concessionario e che al momento della riconsegna dell'immobile alla Città alla scadenza del periodo di concessione non si prevede un valore residuo dei lavori eseguiti.

Tali obblighi, che saranno inseriti nel testo contrattuale, costituiscono adeguata garanzia per assicurare la buona conservazione del bene fin dall'avvio del rapporto concessorio, ed inoltre che al termine del periodo di godimento e sfruttamento economico della concessione il bene riconsegnato alla Città non sia ammalorato.

Si attesta, inoltre, che non sussiste correlazione alcuna tra l'importo dei lavori che saranno eseguiti dall'Associazione A.G.S.T. e l'importo del canone *infra* indicato, ovvero che la determinazione del canone stesso è stata effettuata in maniera indipendente dall'ammontare dei lavori occorrenti sull'immobile. Tale determinazione è, infatti, correlata all'esito dell'apposita valutazione patrimoniale del bene, effettuata dal competente Ufficio Valutazioni della Divisione Patrimonio e in relazione all'abbattimento definito in relazione all'istruttoria completata con riguardo all'Acquario-

Rettulario.

Viste le diverse caratteristiche edilizie, impiantistiche, morfologiche dell'immobile rispetto all'Acquario-Rettulario, si è reso necessario procedere ad una nuova stima del canone di mercato, determinato in Euro 18.600,00/anno dal competente Ufficio Valutazioni (perizia n°55/2023), a cui viene applicata, vista l'identità delle attività proposte, la medesima percentuale di riduzione riconosciuta per l'Acquario-Rettulario pari al 70%, così determinandosi un canone annuo di Euro 5.580,00 fuori campo IVA (soggetto ad aggiornamento annuale Istat nella misura del 75%), il cui pagamento decorre dalla sottoscrizione del contratto di concessione o dall'eventuale consegna anticipata del bene.

Si fa presente che la costruzione dell'immobile non risale ad oltre 70 anni e pertanto la concessione non è soggetta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza. Nell'immobile non sono presenti utenze attive in capo alla Città.

Con il presente provvedimento si intende conseguentemente revocare la deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01322/131) dandosi atto che il nuovo procedimento, attivato d'intesa con l'Associazione, ha consentito di tutelare il suo legittimo affidamento mediante l'individuazione di un diverso immobile da dedicare alle proprie attività, alle stesse condizioni risultanti dall'esito dell'istruttoria assentita dal Gruppo Interdivisionale del 29 maggio 2020 e che, pertanto, non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'indennizzo di cui all'art. 21 quinquies della Legge 241/90.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Vista la deliberazione G.C. 2020 01322/131 del 16.6.2020 visto il Decreto del Mibac, Segretariato Regionale per il Piemonte 3 settembre 2021 n°214;

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

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di revocare la deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2020 01322/131 del 16 giugno 2020, avente ad oggetto "Concessione immobile di proprietà comunale sito in Torino all'intero del Parco Michelotti corso Casale altezza civico 15, denominato "Acquario Rettulario" all'Associazione Grilli Spettacoli Torino" ;
2. di approvare la concessione all'Associazione "Augusto Grilli Spettacoli Torino Associazione Culturale", con sede in Torino via Casalborgone 16/I, Codice Fiscale 09281230012, dell'immobile di proprietà comunale sito in Torino via Pettinati 10, angolo via Zuretti della superficie pari a circa 1240 mq., comprensiva di area pertinenziale esterna e manufatti ivi insistenti, censito al Catasto Fabbricati al F. 1402 part. 381 subb. da 1 a 7, e meglio identificato nella planimetria che si allega (**all. 1**), in sostituzione dell'immobile ex Acquario-Rettulario del Parco Michelotti assegnato con la predetta deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2020 (mecc. 2020 01322/131), alle condizioni tutte di cui al presente provvedimento; la durata sarà di anni 19, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto di concessione, con

- l'applicazione di un canone annuo nella misura di Euro 5.580,00 fuori campo I.V.A., a fronte di un valore di mercato complessivo, stimato dal competente Ufficio Valutazioni in Euro 18.600,00;
3. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, a cura della Divisione Patrimonio, si provvederà all'approvazione dell'atto di concessione nel quale troveranno disciplina i reciproci diritti ed obblighi delle parti;
 4. di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 2**);
 5. di dichiarare, attesa l'urgenza di addivenire alla rimessa in funzione dell'immobile di via Pettinati 10 che si trova in disuso, 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.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-257-2023-All_1-All_1_Planimetria_Delibera_rilocalizzazione_Via_Pettinati.pdf
2. DEL-257-2023-All_2-All.2_VIE_DEL_Rilocalizzazione_Via_Pettinati.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento