

REGISTRO GENERALE Determinazioni		
Numero	Data	Id
64	07-06-2024	9379

OGGETTO: AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO EX ART. 77, COMMA 1, D.LGS. 36/2023 FINALIZZATA ALLA SCELTA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E ALLA SUCCESSIVA PREDISPOSIZIONE DEGLI ATTI PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX COLONIA MARITTIMA" IN LOANO DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO. APPROVAZIONE.

La Città di Torino è proprietaria, nel territorio del Comune di Loano, del compendio immobiliare sito in via Aurelia n. 446 costituito da una palazzina indipendente elevata a 3 piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato per una superficie catastale di mq. 2.312 circa, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al foglio 16, particelle 613 e 609 graffate.

Ne costituiscono pertinenze due bassi fabbricati (l'uno adibito a servizio igienico e l'altro a deposito) ed un villino indipendente utilizzato quale "palazzina di custodia". Tali immobili insistono su un'area della superficie catastale di mq. 3.980, adibita, per la parte libera da costruzioni, parte ad area verde, parte a cortile.

Il compendio immobiliare descritto è stato utilizzato, sino ad epoca recente, direttamente dalla Città di Torino quale sede dei soggiorni didattici per gli alunni e le alunne delle scuole primarie. Infatti durante il triennio 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016, nel periodo ricompreso tra il 1° ottobre ed il 31 maggio, il medesimo ha accolto oltre 3.300 bambini e bambine partecipanti al Laboratorio Didattico sull'Ambiente Mediterraneo.

Purtroppo, necessitando l'immobile di significativi interventi di adeguamento impiantistico, al fine del rinnovo del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), indispensabili per la prosecuzione dell'utilizzo del fabbricato, la Città, all'epoca non in grado di sostenere le spese, è stata costretta a sospenderne ogni fruizione a partire dall'anno scolastico 2016/2017.

Ciononostante, dal 2018 sono state poste in essere una serie di procedure finalizzate alla valorizzazione e all'utilizzo dell'Ex Colonia Marittima, non essendo venuto meno l'interesse dell'Amministrazione ad offrire a bambini e bambine delle scuole torinesi soggiorni didattici per conoscere e sperimentare l'ambiente marino e il territorio circostante.

In particolare, la Giunta Comunale con la deliberazione n. 892/131 del 20/03/2018 ha approvato la stipula del Protocollo d'Intesa tra le Città di Torino e Loano per l'utilizzo e la valorizzazione del complesso immobiliare ex Colonia Marittima.

Infatti, essendo l'Amministrazione fortemente interessata alla prosecuzione delle attività laboratoriali per le scuole torinesi 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, tra le due Amministrazioni si era pervenuti alla sottoscrizione del predetto Protocollo d'Intesa, che 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.

A seguito della predetta stipulazione, le Amministrazioni hanno concordato sull'opportunità di pubblicare un Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione dell'ex Colonia, al fine di verificare la sussistenza di operatori interessati all'apertura ed alla gestione – alle condizioni generali previste dal Protocollo d'Intesa, ossia la riserva di utilizzo in favore della Città di Torino e la riserva di spazi a beneficio del Comune di Loano per la ricollocazione delle associazioni– di un Ostello della gioventù presso lo stabile in discorso.

Alla luce di quanto esposto, ritenuto opportuno procedere alla pubblicazione del predetto Avviso, la Giunta Comunale con deliberazione n. 302/131 del 29/01/2019 ha demandato agli uffici competenti la redazione dello schema di Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione della "Colonia Città di Torino", sita in Loano.

In particolare, la Giunta precisava 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 di Intesa), quanto a titolo di diritto di superficie/proprietà superficiaria. Tanto si chiedeva, in relazione all'entità degli investimenti che dovevano essere effettuati sull'immobile dall'assegnatario, atteso che quest'ultimo avrebbe dovuto farsi carico delle opere di adeguamento normativo ed impiantistico necessarie all'ottenimento del C.P.I. e della manutenzione straordinaria dell'intero complesso per tutta la durata dell'affidamento.

Con il medesimo provvedimento, inoltre, 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 torinese per i soggiorni didattici, e l'obbligo di non eccedere nella determinazione delle tariffe per la mensa a disposizione degli alunni che dovevano usufruire di detti soggiorni e dei docenti accompagnatori per evitare che la riserva di utilizzo della Colonia da parte dell'Amministrazione venisse in gran parte svuotata dai costi eventualmente pretesi dal gestore per la fornitura del servizio di ristorazione.

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 della sopracitata deliberazione di Giunta Comunale, con determinazione dirigenziale (mecc. 2019 40492/131) del 5 febbraio 2019 si procedeva, quindi, ad approvare lo schema di Avviso di Manifestazione di Interesse 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. La Giunta Comunale, infatti, con deliberazione n. 666/131 del 18/02/2020 ha ritenuto che una

mitigazione delle stesse, pur senza giungere alla relativa eliminazione, potesse incentivare una maggiore partecipazione. E' apparso quindi opportuno procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso per l'attribuzione dell'utilizzo del bene in regime di semplice concessione amministrativa (e non quindi anche in diritto di superficie / proprietà superficiaria). Restava confermato che una porzione del fabbricato costituente la Colonia, pur essendo inclusa nell'ambito degli immobili oggetto di concessione, dovesse 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.

Alla luce di quanto illustrato, la Giunta autorizzava 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.

Il medesimo doveva continuare a prevedere la riserva di utilizzo gratuita di spazi per la Città di Torino all'interno della Colonia e doveva predeterminare i divieti, le principali obbligazioni da imporre all'eventuale assegnatario, quali l'impossibilità di apportare modifiche essenziali nella consistenza e nella destinazione d'uso dei locali e l'obbligo di non eccedere nella determinazione delle tariffe per la mensa a disposizione degli alunni e dei docenti accompagnatori durante i laboratori didattici.

Detto avviso doveva infine prevedere e mitigare, rispetto al precedente, sia i requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e professionale, richiesti agli operatori eventualmente interessati, sia le tariffe massime che l'assegnatario doveva impegnarsi a praticare per i soggiorni in ostello.

Pertanto con determinazione dirigenziale n. 1520 del 21 maggio 2020, veniva approvato il nuovo Avviso che fissava alle ore 10,00 del 15 settembre 2020 il termine ultimo per l'acquisizione delle istanze.

La procedura purtroppo non ebbe il risultato auspicato poiché nessuna domanda di partecipazione pervenne nel termine indicato.

Preso atto delle numerose vicende amministrative sopra descritte che hanno interessato l'immobile di cui trattasi negli ultimi anni e al fine di evitare ulteriori infruttuose procedure con costi a carico dell'Amministrazione, si intende ora procedere ad una consultazione preliminare di mercato ex art. 77 del D.lgs. 36/2023 per valutare la tipologia di procedura competitiva e le condizioni da applicarsi per la gestione del complesso immobiliare ex Colonia Marittima Città di Torino in Loano.

Obiettivo dell'Avviso è quello di avviare una consultazione degli operatori economici del mercato per individuare soluzioni che possano risultare economicamente sostenibili ai fini della gestione del vasto complesso di Loano.

In particolare con la consultazione si intende raccogliere proposte sulle possibili modalità di utilizzo del complesso individuando gli interventi necessari e le modalità di realizzazione più adeguate. In questo modo si potrà arricchire il quadro conoscitivo della Città, tenuto conto dei vigenti strumenti di pianificazione e di programmazione, per poter valutare attività, funzioni e strategie economiche capaci di sostenere la rifunzionalizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze.

Posto che ai sensi della circolare prot. 9649 del 26/11/2012 il presente provvedimento non comporta oneri di utenza e non è pertinente alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico dettate dalla circolare del 19/12/2012 prot. n. 16298, in applicazione alla deliberazione della Giunta Comunale del 16/10/2012 n. mecc. 05288/128.

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa e non ha rilevanza contabile.

Il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione Internet "Amministrazione trasparente".

Richiamati i principi contabili in materia di imputazione delle spese di cui al D.Lgs. 118/2011 così come integrati e corretti con D.L.vo 126/2014.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

Visti gli artt. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

Visti gli artt. 182, 183 e 191 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 3 del D. Lgs 118/2011 e s.m.i.;

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità armonizzata;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate

DETERMINA

- di avviare, per le motivazioni in premessa indicate, che fanno parte integrante del presente atto, la consultazione preliminare del mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023 finalizzata alla scelta della procedura competitiva e alla successiva predisposizione degli atti per la gestione del complesso immobiliare ex Colonia Marittima Città di Torino in Loano;

- di approvare l' Avviso di consultazione preliminare del mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023 finalizzata alla scelta della procedura competitiva e alla successiva predisposizione degli atti per la gestione del complesso immobiliare Ex Colonia Marittima in Loano di proprietà della Città di Torino (ALL. 1), parte integrante della presente determinazione e i suoi allegati:

- Modello A) Istanza per la partecipazione alla consultazione (ALL. 1A);
- Relazione tecnica, con la descrizione dell'immobile, l'inquadramento urbanistico, le consistenze, le planimetrie e alcune immagini dell'immobile (ALL. 2A);

- di prevedere che tale Avviso sarà pubblicato per almeno 30 giorni sul sito della Città di Torino nonché sul sito internet di ITER e di proporre la sua pubblicazione anche sul sito istituzionale del Comune di Loano;

- di attestare che il servizio oggetto della consultazione rientra nelle competenze d'acquisto attribuite dal Regolamento per la disciplina dei contratti della Città di Torino n. 386 al Servizio scrivente;

- di nominare Responsabile del Procedimento la dott.ssa Rosanna Melgiovanni;

- di dare atto che il presente provvedimento:

- ai sensi della circolare prot. 9649 del 26/11/2012 non comporta oneri di utenza;
- non è pertinente alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico dettate dalla circolare del 19/12/2012 prot. n. 16298, in applicazione alla deliberazione della Giunta Comunale del 16/10/2012 n. mecc. 05288/128;
- non comporta impegni di spesa e non ha rilevanza contabile;
- è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione Internet "Amministrazione trasparente";

- di attestare che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;

- di dichiarare ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale in capo al sottoscritto.

Torino, 07-06-2024

La Responsabile di ITER
DOTT.SSA ROSANNA MELGIOVANNI

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005