

Area Patrimonio

Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni

Immobiliari

MP

0/B

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

29 gennaio 2019

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Roberto FINARDI

Marco GIUSTA

Francesca Paola LEON

Paola PISANO

Sergio ROLANDO

Alberto SACCO

Sonia SCHELLINO

Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, l'Assessora Maria LAPIETRA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

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

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

In esecuzione di quanto disposto con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2018 00892/131) del 20 marzo 2018, la Città di Torino è pervenuta il 26 marzo u.s. alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa con il Comune di Loano (registrato al protocollo degli atti civici al n. 138 T 7 130/1 del 27 marzo 2018) 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 (quale raffigurata nelle unite planimetrie), con annesse pertinenze (tra cui un basso fabbricato adibito a servizio igienico e un basso fabbricato ad uso deposito ed ampie aree cortilizie), immobili utilizzati sino ad epoca recente direttamente dalla Città per i soggiorni didattici degli alunni delle scuole primarie del Piemonte e meglio rappresentati con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa.

Peraltro, necessitando l'immobile di significativi interventi di adeguamento impiantistico al fine del rinnovo del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), interventi che difficilmente la Città sarebbe in grado di sostenere attesa l'attuale situazione delle finanze pubbliche, ma la cui acquisizione risulta indispensabile per la prosecuzione dell'utilizzo del fabbricato, la stessa è stata costretta a sospendere ogni fruizione a partire dall'anno scolastico 2016/2017.

Ciononostante, essendo l'Amministrazione fortemente interessata alla prosecuzione 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, tra le due Amministrazioni si era, per l'appunto, 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.

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, fattori che, all'attualità, non risultano ancora del tutto definiti.

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.

Quanto sopra anche in relazione a quanto disposto dall'art. 6 del più volte citato Protocollo d'Intesa, che prevede - quale giusta causa di recesso dalla concessione d'uso dell'immobile da stipularsi in favore del Comune di Loano, nell'ipotesi in cui l'Ente intenda avvalersi della facoltà di sub-concedere il bene - la mancata individuazione di un Soggetto gestore della struttura entro il termine di mesi 6 dalla sottoscrizione della concessione. Poiché nel frattempo il Comune di Loano ha maturato detto orientamento appare, infatti, evidente che l'assenza di interesse all'operazione delineata dal Protocollo d'Intesa da parte degli operatori economici rischierebbe di vanificare a monte lo sforzo profuso dalle Amministrazioni ed anche l'eventuale stipula della concessione in favore dell'Ente ligure, atteso che il medesimo, dopo 6 mesi, potrebbe sciogliersi dall'obbligazione e frustrare, così, la possibilità per la Città di riattivare i soggiorni didattici.

Alla luce di quanto precede, concordandosi in merito all'opportunità di addivenire alla pubblicazione del predetto Avviso, appare opportuno (circostanza sulla quale concorda anche il Comune di Loano) che il documento, ferme restando le linee guida delineate dal Protocollo d'Intesa, non sia meramente esecutivo dello stesso, ma sia idoneo a raccogliere da parte degli eventuali interessati - come meglio *infra* precisato - suggerimenti ed indirizzi.

In particolare risulta appropriato che l'Avviso venga 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 che prevede la concessione della struttura in favore del Comune di Loano e l'eventuale sub-concessione in favore di terzi), quanto a titolo di diritto di superficie / proprietà superficiaria. Quanto sopra, in relazione all'entità degli investimenti che dovranno essere effettuati sull'immobile dall'assegnatario, atteso che quest'ultimo dovrà 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, circostanze in funzione delle quali gli operatori economici potrebbero non ritenere sostenibile l'operazione se non in presenza di una sub-concessione d'uso di lunga durata o di un diritto reale.

Risulta altresì opportuno che il medesimo venga predisposto in modo che gli operatori possano 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 (ed

alle aree ad essa pertinenti – raffigurate con perimetro verde nell'estratto di mappa precitato), 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 - potrebbe far cadere il bene in uno stato di abbandono e degrado.

L'Avviso dovrà, inoltre, già predeterminare i divieti e le principali obbligazioni a cui sarà soggetto l'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 ritiene, infine, opportuno che nell'Avviso vengano già indicate le tariffe massime che l'assegnatario dovrà impegnarsi a praticare per i soggiorni in ostello e precisati i requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e professionale che dovranno essere posseduti dall'operatore, così da fare in modo che le manifestazioni di interesse che potranno eventualmente pervenire siano 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 sui soggiorni didattici della Città.

Alla luce di quanto precede si autorizzano gli uffici competenti alla redazione dello schema di Avviso esplorativo per acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione della "Colonia Città di Torino", sita in Loano ed alla relativa pubblicazione – per almeno 30 giorni – sul sito istituzionale dei comuni di Torino e Loano, al fine di facilitare la più ampia partecipazione.

Si evidenzia come tale Avviso non sia vincolante né per i partecipanti né per l'Amministrazione, trattandosi di procedimento esplorativo in ordine all'individuazione dei soggetti interessati e del titolo in virtù del quale i medesimi sarebbero disponibili a prendere in consegna la Colonia. Dei relativi esiti si terrà, pertanto, conto, negli atti di programmazione dell'Amministrazione ed, in particolare, per l'istruttoria dell'eventuale successivo bando di gara, tenuto anche conto che non è ultimato il necessario procedimento presso la competente Soprintendenza.

Si rappresenta che dal punto di vista operativo non risultano al momento maggiori oneri per la Città, atteso che il Comune di Loano si è offerto di svolgere – attraverso proprio personale – e senza alcun addebito per la Civica Amministrazione i sopralluoghi richiesti dai soggetti eventualmente interessati.

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;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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;

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 acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione della "Colonia Città di Torino", sita in Loano (compendio raffigurato nelle unite planimetrie, **all. 1 e 2**), documento che dovrà attenersi alle linee di indirizzo fissate dal presente provvedimento; detto avviso, come anticipato in narrativa, 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 almeno 30 giorni – sul sito istituzionale 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 dell'eventuale successivo bando di gara;

- 5) di dare atto che non viene richiesto il parere di regolarità contabile in quanto il provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
- 6) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) 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 dichiarazione allegata (**all. 3**);
- 7) 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
al Bilancio, ai Tributi, al Personale,
al Patrimonio e al Decentramento
Sergio Rolando

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

Il Direttore
Divisione Patrimonio,
Partecipate e Appalti
Antonino Calvano

Il Direttore
Divisione Servizi Educativi
Giuseppe Nota

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Servizio Contratti Attivi di Mercato,
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari
Magda Iguera

Il Dirigente
Area Educativa
Enrico Bayma

Verbale n. 4 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

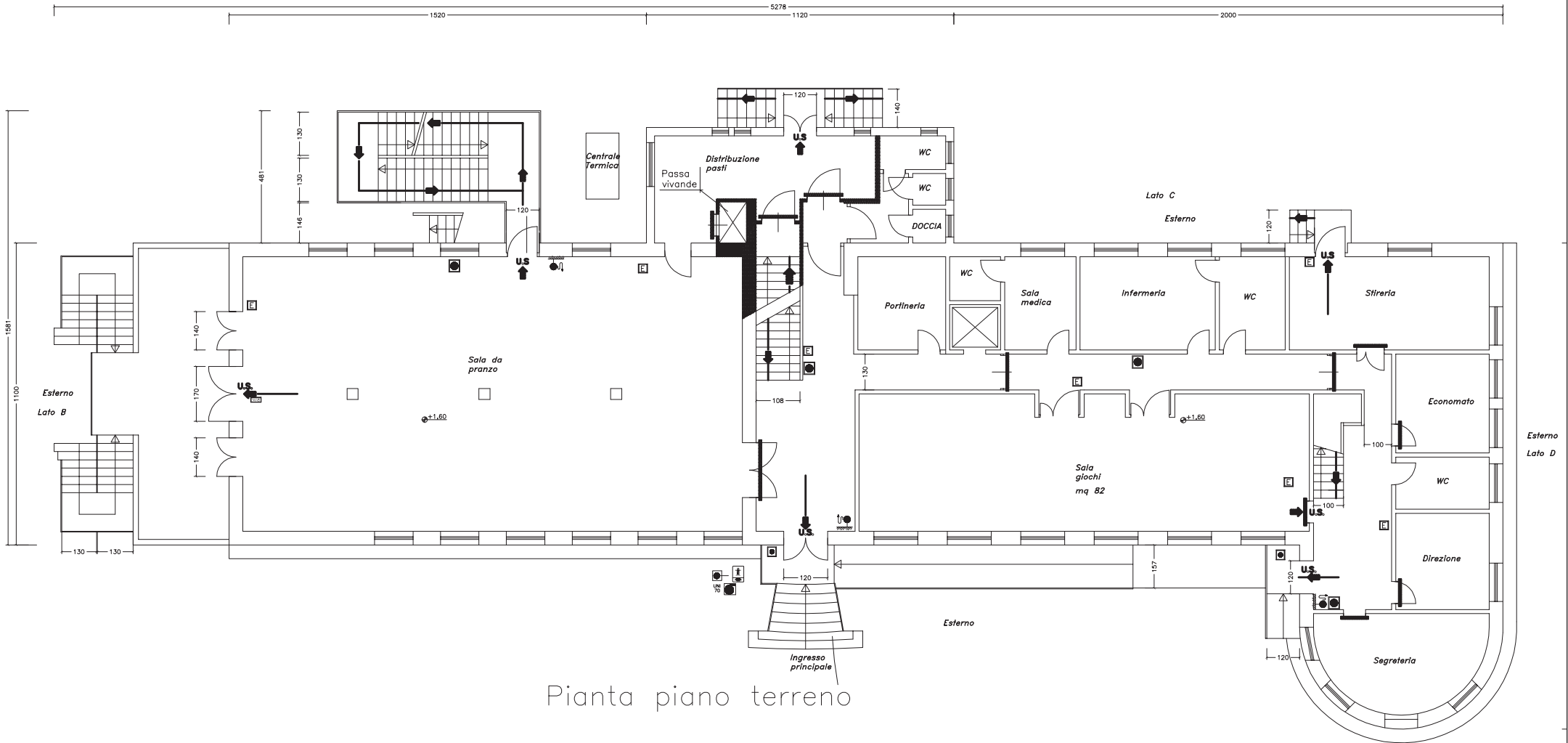
IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Flavio Roux

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 4 febbraio 2019.

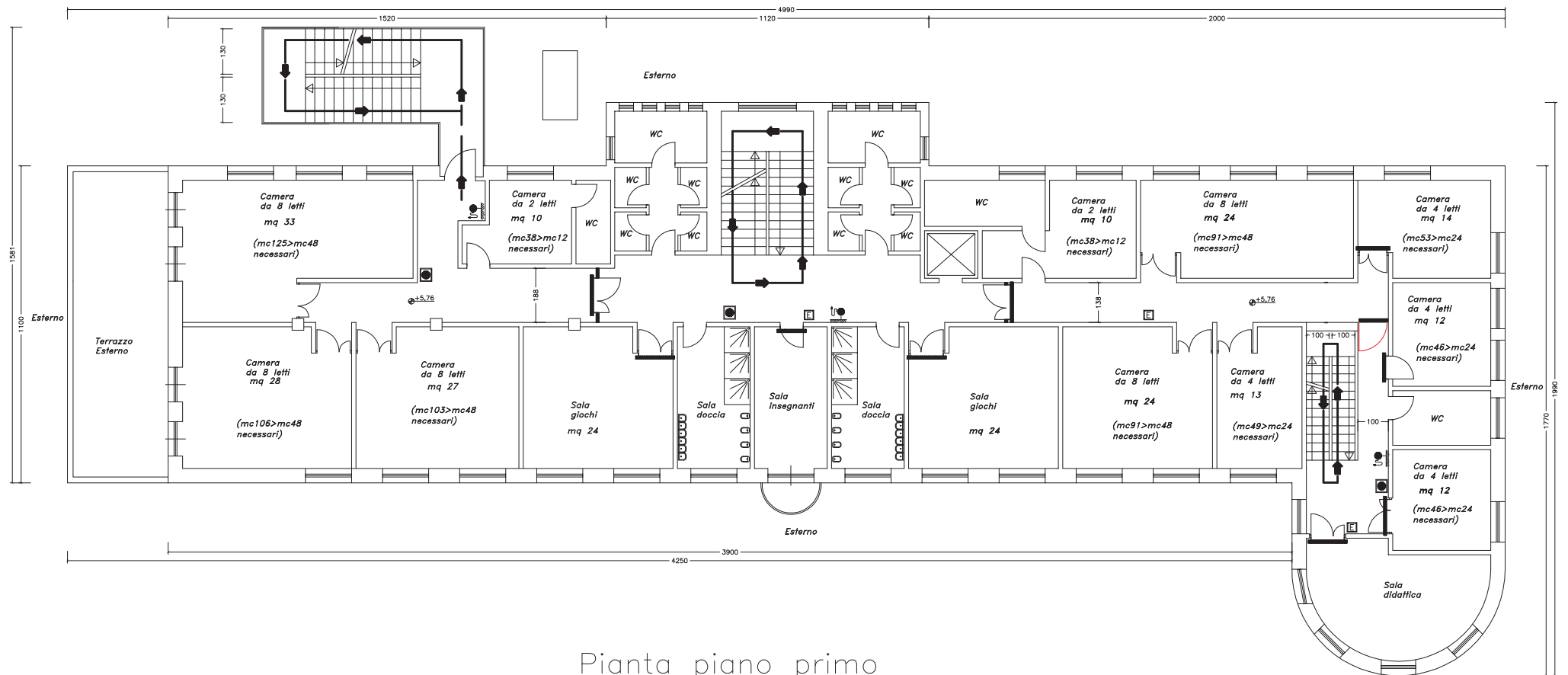
Allegato 1



Pianta piano interrato



Pianta piano terreno



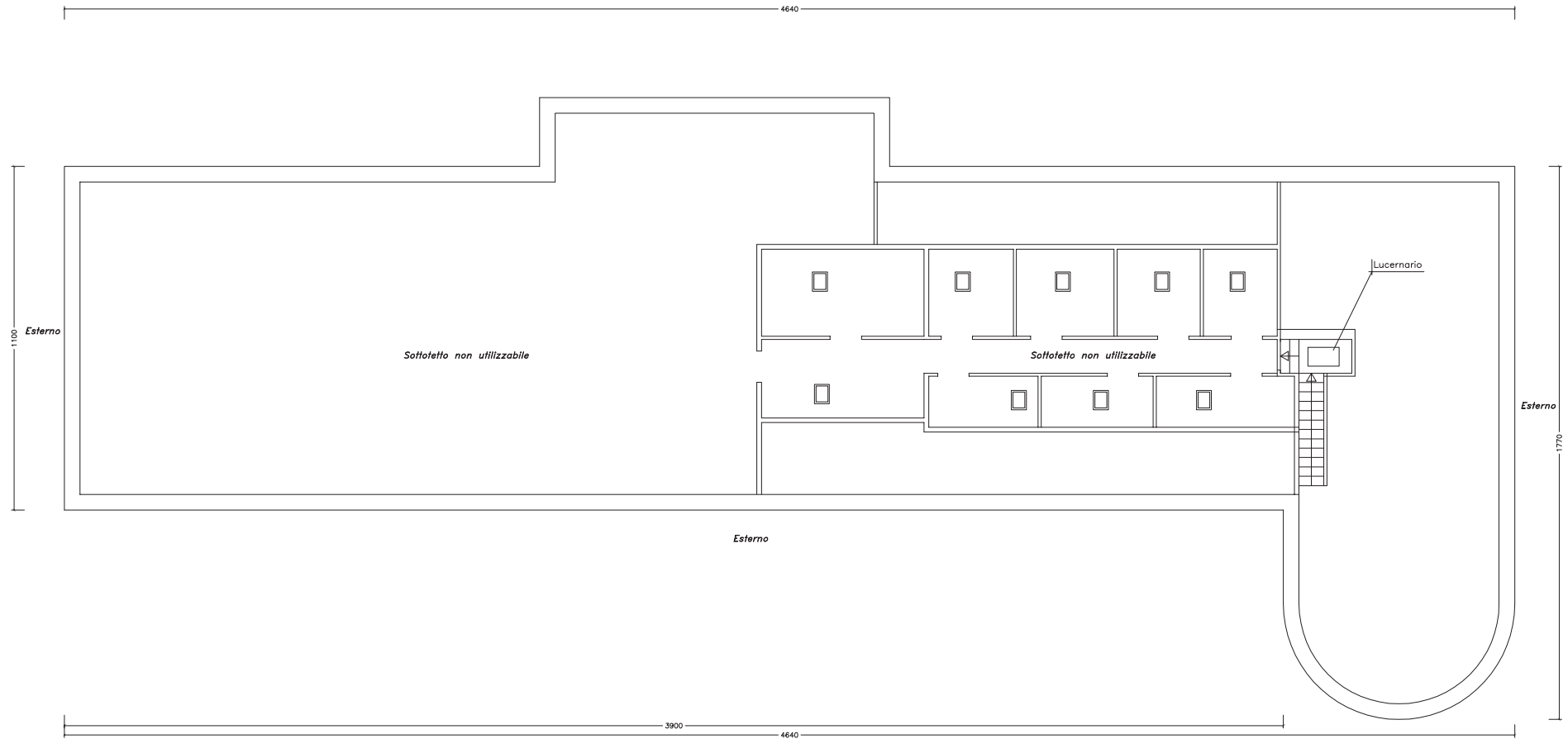
Pianta piano primo



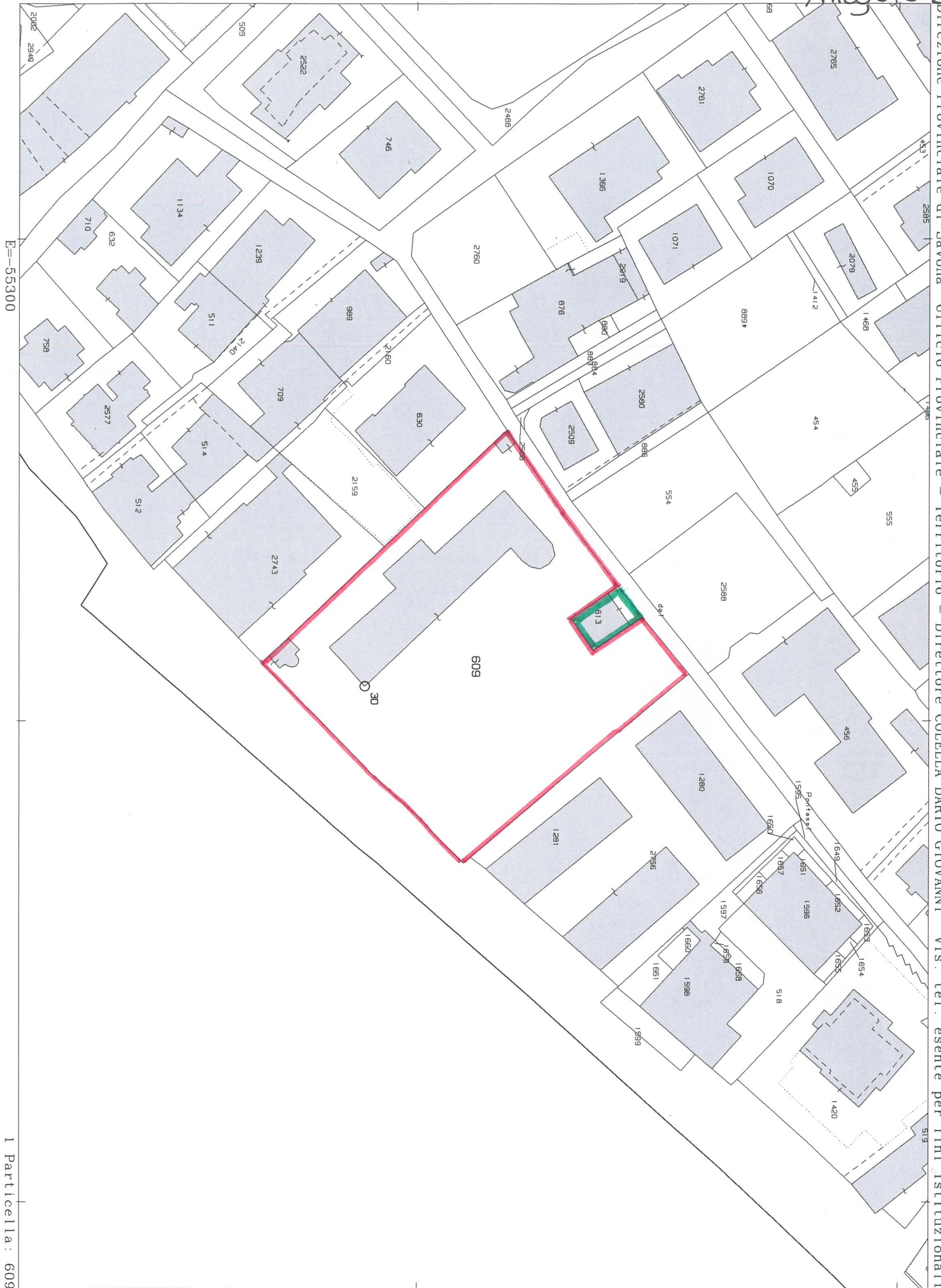
Pianta piano secondo

CITTA' DI TORINO
VIA AURELIA 446 - LOANO (SV)

SOGGIORNO SOCIO EDUCATIVO E DIDATTICO



Pianta piano sottotetto



E=-55300

I Particella: 609