

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

15 maggio 2015

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI
Enzo LAVOLTA
Stefano LO RUSSO

Claudio LUBATTI
Domenico MANGONE
Gianguido PASSONI

Assenti per giustificati motivi, oltre il Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori Maurizio BRACCIALARGHE - Stefano GALLO - Mariagrazia PELLERINO - Giuliana TEDESCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: DELIBERAZIONE C.C. MECC. 2014 06021/59 - "RIQUALIFICAZIONE DELL'EX ZOO AL PARCO MICHELOTTI E ATTIVAZIONE PROCEDURA DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE". PRECISAZIONE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE BANDO DI GARA.

Proposta dell'Assessore Lavolta,
di concerto con l'Assessore Passoni e l'Assessore Lo Russo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2014 06021/059), assunta in data 12 gennaio 2015 esecutiva dal 26 gennaio 2015, è stata approvata l'attivazione di una procedura di affidamento in concessione di valorizzazione trentennale a soggetti privati della porzione del Parco Michelotti un tempo occupata dal giardino zoologico di Torino (sita nella Circoscrizione Amministrativa n. 8-San Salvario Borgo Po, Cavoretto), finalizzata alla realizzazione di un polo permanente pluridisciplinare con finalità ludiche, scientifiche e didattiche.

L'area, identificata con contorno in colore verde nella tavola n. 1 allegata al presente provvedimento, delimitata dalla recinzione dell'ex zoo, ha una superficie complessiva pari a circa 31.260 mq. ed è identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio n. 1311 partt. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13p,14,15,16p,17,18,19,20,21,22,23.

Il Parco Michelotti nel suo complesso, può essere idealmente suddiviso in tre distinte zone: la prima è costituita dalla sponda fluviale (argine e percorso sterrato ciclopedonale), la seconda, oggetto della procedura di concessione di cui sopra, posta nella parte centrale, è costituita, come sopra detto, dall'area recintata dell'ex giardino zoologico, infine la terza, compresa tra corso Casale e la recinzione dell'ex zoo, è caratterizzata da ampie banchine prative all'interno delle quali sono presenti due fontane ora disattivate, una viabilità ciclo-pedonale asfaltata, alberate che costeggiano Corso Casale, oltre ad uno spazio centrale adibito a parcheggio.

L'ex Giardino Zoologico si articola a sua volta in un'area denominata Parco Giò dell'estensione di circa 8.600 mq, posta a Sud verso il Ponte della Gran Madre, ove un tempo erano presenti vasche e laghetti realizzati per gli animali dello zoo (Casa degli Struzzi, Vasca delle Otarie e Vasca dei Pinguini), e ad oggi ospita due aree gioco bimbi; in una vasta zona centrale, di circa 14.600 mq, ove insistono la maggior parte dei fabbricati reliquati dell'ex zoo (casa delle scimmie, casa della tigre, degli orsi polari, delle giraffe e degli elefanti) e, nella zona posta più a Nord verso il Ponte di Corso Regina Margherita, in un'area, dell'estensione di circa 8.000 mq, all'attualità ancora utilizzata da terzi concessionari, ove sono presenti gli edifici denominati ex acquario-rettilario e ex casa dell'ippopotamo.

Tutto il parco è caratterizzato dalla presenza di numerosi alberi di pregio, la maggior parte dei quali tutelati: moltissimi Platani acerifolia e Ginko biloba, alcuni Tilia cordata, e altri pochi esemplari di specie diverse, senza contare la vegetazione ad arbusto delle aiuole, le specie floreali ed i prati ad erba.

Il tutto è meglio rappresentato nelle tavole nn.1 - 2 allegate al presente provvedimento **(all. 1 e 2)**.

La porzione di parco oggetto della procedura di gara fu trasformata in zoo nel 1955, intitolato ai fratelli Molinar. Dopo circa trent'anni, nel 1987, lo zoo venne chiuso e da allora il

parco è diventato un giardino pubblico, in parte affidato in gestione a numerose associazioni, differenziandosi in base alle varie destinazioni d'uso: parco giochi per i bambini, sede di concerti, mostre ed eventi estivi caratterizzati da grande attrattività, quale, fino al 2005, *Experimenta*, famosa mostra interattiva tenutasi precedentemente per diversi anni a Villa Gualino.

Quello che anche all'attualità si può notare è una notevole suddivisione di funzioni al suo interno e un parziale o pressoché totale abbandono delle strutture presenti.

L'obiettivo che l'Amministrazione si è posta con l'approvazione della procedura ad evidenza pubblica di cui sopra, è quello di riqualificare l'area unificandone la destinazione, superando la frammentazione che attualmente si presenta al suo interno, valorizzando nel contempo l'insieme dei fabbricati che ai tempi dell'ex giardino zoologico ospitavano gli animali esotici. Le proposte progettuali dovranno pertanto prevedere, in coerenza con la destinazione a Servizi Pubblici, l'insediamento di attività idonee a valorizzare la peculiarità del luogo, mantenendone la memoria botanico-architettonico-paesaggistica e le qualità di interesse pubblico, restituendo una nuova immagine unitaria, caratterizzata da una forte identità paesaggistica, sostenibile e ben inserita nell'ambiente.

Tali indirizzi fondamentali sono stati individuati dall'Amministrazione nella deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2014 06021/059) di cui sopra, con l'intendimento di rivitalizzare il Parco favorendo l'insediamento di attività che siano in grado di massimizzare la valenza dell'area come polo di attività a rilevanza pubblica.

In particolare con detto provvedimento:

- è stato approvato che la concessione fosse volta alla creazione di un polo unitario dedicato allo svolgimento di attività naturalistiche, ludico/scientifiche/didattiche;
- è stato individuato un unico lotto oggetto di gara, costituito dall'area di circa 31.260 mq, delimitata dalla recinzione dell'ex zoo, con soprastanti fabbricati, residuati dell'ex giardino zoologico;
- è stato posto a carico del concessionario il recupero sia dell'area verde oggetto di concessione, attraverso interventi di manutenzione, sia dei fabbricati esistenti, attualmente in stato di abbandono, prevedendo la rimozione, se non riutilizzabili, delle numerose strutture precarie, reliquati dell'ex zoo (gabbie, vasche, recinzioni, staccionate, baracche);
- è stato dato mandato agli uffici competenti a procedere alla pubblicazione del bando di gara precisando nel bando medesimo che, fino a quando non sarà avvenuta la liberazione degli immobili denominati "Acquario-Rettillario" e "Casa dell'Ippopotamo", attualmente occupati da terzi in forza di concessioni, gli stessi e le relative aree di pertinenza non potranno essere oggetto di concessione;
- si è, inoltre, demandata ad una fase successiva la quantificazione del canone annuale da porsi a base di gara.

Con il presente provvedimento, confermando la procedura già individuata

dall'Amministrazione con la citata deliberazione, consistente nell'affidamento in concessione di valorizzazione trentennale, ex articolo 3 bis del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, articolo 58 del Decreto Legge 112/2008 convertito in Legge 133/2008 e articolo 3 Decreto Legge 95/2012, con l'aggiudicazione secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, si precisa che verranno attribuiti 80 punti al progetto di recupero e gestione e 20 punti alla componente economica. Detta scelta è motivata dall'interesse prioritario della Civica Amministrazione alla riqualificazione dell'area e alla sua futura gestione, che versa oggi in situazione di crescente degrado, da privilegiare rispetto alla massimizzazione di introiti.

La destinazione impressa dalle NUEA di PRG all'area (per la maggior parte destinata a Servizi Pubblici "S" in particolare lettera "v"- Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" e, per l'area occupata dall'acquario rettilario destinata a Servizi Pubblici "S" in particolare lettera "a" - "Aree per attrezzature di interesse comune"), troverà attuazione nella destinazione d'uso concreta che verrà richiesta nel bando e cioè l'insediamento di attività naturalistiche ludico/scientifico/didattiche.

I concorrenti dovranno, pertanto, presentare delle proposte di riqualificazione unitaria e complessiva del parco, delle sue infrastrutture e delle sue aree verdi, al fine di ridare vita ad una delle aree verdi di maggior pregio della Città e di consentire la localizzazione di iniziative e servizi di tipo naturalistico, ludico, scientifico e didattico coordinati ed integrati fra loro.

Le Proposte progettuali dovranno quindi mettere in evidenza la tipologia, la varietà e la qualità delle attività di cui sopra, nonché la sostenibilità ambientale degli interventi di recupero e la loro coerenza con la peculiarità paesaggistica del luogo. Nelle Proposte Progettuali dovranno essere altresì indicati gli eventi che gli offerenti si impegnano a realizzare nel corso del primo anno di apertura.

Da un punto di vista urbanistico si rileva inoltre che nell'area, come previsto dall'art. 3 comma 16 delle NUEA, sono anche ammesse destinazioni accessorie rispetto a quelle sopra citate che, secondo detta norma, non possono eccedere il 25% della SLP esistente o in progetto.

Poiché, come sopra meglio illustrato, la disciplina urbanistica dell'ambito ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, ai fini del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, esse saranno considerate con riferimento alla specifica categoria di appartenenza, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione (n. 314).

Si rimanda, comunque, all'applicazione del Regolamento n. 314 anche per ogni ulteriore aspetto che disciplini gli oneri di urbanizzazione ed il contributo per il costo di costruzione.

Per ciò che concerne la dotazione di parcheggi e l'individuazione delle tipologie commerciali insediabili si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, dai regolamenti Comunali e dalle conseguenti determinazioni che verranno assunte dai competenti Servizi della Città.

La concessione sarà costituita a fronte del pagamento di un canone annuo che risulterà, a seguito dell'offerta aggiudicataria, in rialzo o almeno pari rispetto a quello posto a base di gara, ammontante a:

Euro annui 58.540,00.

Sino a quando gli immobili ex Casa dell'Ippopotamo ed ex Acquario Rettillario non costituiranno oggetto di concessione, il canone annuale da corrispondersi dal Concessionario sarà proporzionalmente ridotto nella misura rispettivamente del 29% nel primo caso (casa dell'Ippopotamo) e del 24% nel secondo caso (Acquario Rettillario); di conseguenza, sino al momento in cui entrambi gli immobili non saranno liberati, il canone sarà ridotto nella misura del 53% rispetto al canone complessivo offerto. Nell'istanza di partecipazione alla gara gli offerenti dovranno impegnarsi a rinunciare a qualsiasi azione nei confronti della Città qualora gli immobili non venissero liberati.

Il valore posto a base di gara è stato individuato mediante stima effettuata dal competente Servizio Valutazioni; detto valore ha tenuto conto anche degli investimenti che saranno posti a carico del concessionario per i lavori di recupero dell'area verde, dei fabbricati, per il ripristino degli impianti, e per la manutenzione delle aree verdi interne ed esterne al Lotto.

Infatti il concessionario, tra l'altro, dovrà, oltre a svolgere le attività di cui alla proposta progettuale presentata in sede di offerta:

- provvedere, a propria cura e spese, al recupero dei fabbricati esistenti (casa della tigre, casa degli orsi polari, casa della scimmia, casa delle giraffe, casa degli elefanti, oltre ai locali una volta adibiti a bar, servizi igienici e box) nonché alla riqualificazione, ed alla successiva manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde oggetto di concessione, da concordarsi con il Servizio Verde Gestione;
- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde esterna al lotto: sia di quella antistante l'ex giardino zoologico, sia di quella costituente il tratto di sponda fluviale, in base al programma manutentivo presentato in sede di offerta, concordandone in ogni caso le modalità e le tempistiche con il Servizio Verde Gestione della Città.
In entrambi i casi l'aggiudicatario dovrà osservare tutte le prescrizioni di cui al Regolamento Comunale n. 317 "Verde Pubblico e Privato della Città di Torino", in particolare in materia di tutela degli alberi di pregio e monumentali, stante il significativo pregio di un buon numero di soggetti arborei presenti;
- effettuare, a propria cura e spese, la pulizia, la vigilanza, la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree giochi attualmente presenti nell'area del Parco Giò, permettendone il libero accesso e la fruizione pubblica durante il giorno e assicurandone la chiusura durante le ore notturne, con la possibilità di dare una diversa dislocazione all'area, purché venga garantito un numero di giochi pari ad almeno quello attuale;
- realizzare tutti gli interventi e le attività secondo criteri di *Smart context* (ad es. utilizzo di materiali e di tecniche innovative e/o sostenibili, impiego di fonti energetiche ecosostenibili, compensazione della *carbon footprinting* etc.);

- prevedere forme e modalità di utilizzo dell'area che ne garantiscano la fruibilità pubblica: il concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico a tariffe ridotte alle scolaresche di ogni ordine e grado, a bambini, studenti, famiglie e over 65; dovrà riservare, inoltre, alla Biblioteca Geisser degli spazi per lo svolgimento di attività culturali. A tali fini il Concessionario sottoscriverà apposita convenzione con i competenti uffici comunali della Città.

Ai fini della partecipazione alla gara i concorrenti dovranno presentare una Proposta progettuale costituita da una Relazione tecnica descrittiva, corredata da elaborati progettuali esplicativi, da un Programma manutentivo pluriennale delle aree, degli edifici e degli impianti e da un Piano economico finanziario che dimostri l'equilibrio economico della gestione.

Sarà richiesto ai concorrenti un deposito cauzionale provvisorio pari al 10% del canone annuale a base d'asta a garanzia della stipulazione contrattuale. Detta cauzione provvisoria verrà restituita senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese al momento del versamento della cauzione definitiva infra prevista.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di dare avvio agli interventi previsti nella Proposta progettuale presentata entro 12 mesi dalla stipulazione della Convenzione e concluderli entro 24 mesi dal loro avvio, dando priorità alla riqualificazione dell'area giochi; la mancata realizzazione degli interventi entro i citati 24 mesi costituirà motivo di risoluzione contrattuale, salvo l'autorizzazione della Città ad eventuali proroghe.

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula della Convenzione, dovrà prestare, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi, una cauzione in misura pari al 10% del valore degli interventi da realizzare, così come definiti nella Proposta Progettuale presentata in sede di offerta. La garanzia verrà svincolata dopo la verifica di esecuzione dei lavori da parte dei competenti Servizi comunali. Inoltre, sempre in sede di stipulazione della Convenzione, dovrà altresì produrre un'ulteriore cauzione di ammontare pari a tre mensilità del canone annuale offerto: detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario. In tutte le ipotesi di decadenza previste nella Convenzione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, la Città procederà ad incamerare le cauzioni definitive.

Il concessionario si farà carico di tutte le spese di utenza (riscaldamento, energia elettrica, acqua, gas), provvedendo entro 10 giorni a far data dalla stipulazione del contratto a richiedere la voltura delle stesse a proprio nome.

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

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di confermare le linee guida di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2014 06021/059) così come integrate e dettagliate nel presente provvedimento;
- 2) di approvare che il canone annuale posto a base di gara sia pari ad Euro 58.540,00, così come stimato con perizia n. 116/15 del competente Servizio Valutazioni;
- 3) 3) di approvare che, sino a quando gli immobili ex Casa dell'Ippopotamo ed ex Acquario Rettilario non costituiranno oggetto di concessione, il canone annuale da corrispondersi dal Concessionario sarà proporzionalmente ridotto nella misura rispettivamente del 29% nel primo caso (casa dell'Ippopotamo) e del 24% nel secondo caso (Acquario Rettilario); di conseguenza, sino al momento in cui entrambi gli immobili non saranno liberati, il canone sarà ridotto nella misura del 53% rispetto al canone complessivo offerto;
- 4) di autorizzare l'inserimento nel bando dell'assunzione in capo all'aggiudicatario di tutte le spese contrattuali, fiscali, accessorie e conseguenti, ivi comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara;
- 5) di dare atto che il concessionario dovrà impegnarsi a rispettare le tempistiche di inizio e fine lavori come dettagliate in narrativa e farsi carico di tutti gli adempimenti catastali che si renderanno necessari;
- 6) di demandare ai Dirigenti competenti l'assunzione di tutti i provvedimenti conseguenti che si renderanno necessari;
- 7) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme a quelli indicati all'art. 2 delle 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 allegata dichiarazione (**all. 3**).

L'Assessore alle Politiche per
l'innovazione e lo Sviluppo, Lavori
Pubblici, Ambiente, Verde e Igiene
Urbana
Enzo Lavolta

L'Assessore al Bilancio, Tributi,
Personale, Patrimonio e Decentramento
Gianguido Passoni

p. L'Assessore all'Urbanistica,
ai Servizi Cimiteriali ed ai Rapporti con il
Consiglio Comunale
(Stefano Lo Russo)
Ilda Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Direzione Edifici Municipali,
Patrimonio e Verde
Claudio Lamberti

Il Dirigente
Servizio Grandi Opere del Verde
Sabino Palermo

Il Dirigente
Area Patrimonio
Carla Villari

Il Dirigente
Servizio Valutazioni
Claudio Beltramino

Il Dirigente
Servizio Strategie Urbane
Daniela Grognardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 22 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

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 18 maggio 2015 al 1° giugno 2015.
- 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 28 maggio 2015.