



COMUNE DI VINOVO
(Provincia di Torino)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n° 5/CC

=====

OGGETTO: Castello Della Rovere. Affidamento in Concessione. Indirizzi

=====

L'anno Duemiladiciotto addì Tredici del mese di Marzo alle ore 20:30 nella solita sala delle adunanze consiliari, regolarmente convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di PRIMA CONVOCAZIONE, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

NUM. COGNOME NOME	PRES. ASS.	NUM. COGNOME NOME	PRES. ASS.
1. GUERRINI Dr. Gianfranco	X	10. USAN Nerio	X
2. MAIRO Maria Teresa	X	11. BORRELLI Paolo	X
3. CERULLI Francesco	X	12. BONAGEMMA Gianfranco	X
4. ALESSIATO Giuseppe	X	13. DE PASCALI Roberto	X
5. MIDOLLINI Maria Grazia	X	14. COSTA Mario	X
6. BARISONE Mauro	X	15. GIORDANENGO Sergio	X
7. PASSARELLO Carmela	X	16. BOVI Fabio	X
8. VIGNALI Fernando	X	17. SPADA Dario	X
9. RAVIOLO Angelo	X		

Assume la presidenza il Sig. Paolo BORRELLI, Presidente del Consiglio Comunale di Vinovo.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale CAPO Dr.ssa BARBARA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta n. 36 del 27/02/2018 presentata dall'ufficio Segreteria;

Il Sindaco relaziona:

- il Castello Della Rovere, immobile di rilevanza storica ed architettonica sito nel centro del Comune di Vinovo e le cui parti più antiche risalgono all'anno 1300, è stato acquisito al patrimonio del Comune con atto del notaio dr. Quaglino Rinaudo, repertorio n. 8062/1091, in data 20/12/1978;
- dopo un lungo periodo in cui non si è potuto intervenire per ragioni economiche (fino alla metà del 1997), è stato avviato un approfondito studio progettuale volto a realizzare i numerosi interventi di restauro, recupero e ricostruzione di cui necessitava la struttura edilizia per un suo riutilizzo funzionale;
- l'immobile è censito al N.C.E.U. alla partita 327, foglio n. 24, mappale nn. 26 sub 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, ed è inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Vinovo nella categoria dei beni relativi al "patrimonio disponibile";

Premesso che :

- sono pervenute a questo Ente alcune manifestazioni d'interesse da parte di aziende private volte ad ottenere la concessione di parte del Castello Della Rovere;
- secondo quanto manifestato, le aziende private intendono costruire all'interno del maniero in oggetto un'attività di servizi alle persone nell'ambito sanitario, che si articolerebbe nella realizzazione di un centro generale per la riabilitazione ed uno studio poli-specialistico, con l'obiettivo di coinvolgere i professionisti già presenti sul territorio e costruire una struttura, che possa offrire in modo integrato agli utenti un ampio ventaglio di servizi nel settore medico ed in particolare della riabilitazione;

Visto che :

- il Castello, ai sensi dell'art. 2 della legge 29.10.1999, n. 490 - Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali - è individuato nel P.R.G.C. fra gli edifici di interesse storico-artistico e questo consesso, già alcuni anni or sono, ne ha deciso un integrale recupero edilizio e funzionale iniziato attraverso lo studio di fattibilità e l'approvazione dei progetti preliminari, suddividendo l'immobile in quattro lotti, con le deliberazioni di seguito riportate:
- con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 97 del 04/08/1997 veniva approvato lo studio di base di consolidamento e di restauro volto al recupero conservativo del Castello e del

- Parco Della Rovere presentato dall'Arch. Marco Bellei, a seguito di incarico conferito con deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 12.03.1997;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.195 del 29/12/2000, veniva approvato il progetto preliminare relativo al I e II lotto dei lavori di realizzazione del complesso turistico – ricettivo – congressuale, nel Castello Della Rovere;
 - con Deliberazione della Giunta Comunale n.29 del 08/03/2001, fu approvato il progetto preliminare relativo al III lotto di tali lavori;
 - con Deliberazione della Giunta Comunale n.43 del 28/03/2001, fu approvato il progetto definitivo del II e III lotto dell'opera e lo studio preliminare del IV ed ultimo lotto;
 - con Deliberazione della Giunta Comunale n.176 del 27/12/2001, fu approvato il progetto preliminare relativo al IV e ultimo lotto funzionale dei lavori di realizzazione del complesso turistico – ricettivo – congressuale nel Castello Della Rovere, progettato dal personale dell'Area Tecnico-Manutentiva, Lavori Pubblici e Ambiente;
 - con Deliberazione di C.C. n. 31 del 26/04/2004 :“ *Richiamati i progetti ove veniva previsto che l'opera fosse destinata a complesso turistico-ricettivo-congressuale ed utilizzata nel dettaglio: - al Piano interrato: attività di degustazione di cibi e prodotti enologici tipici - al Piano terreno : attività espositive, di ristorazione, bar, intrattenimento e servizi connessi; - al Piano primo (nobile): attività congressuali, espositive, di studio ed informazione, intrattenimento, di ristorazione e cerimonie; ai piani secondo, terzo e quarto (IV lotto): attività alberghiera.....”* appurato che queste attività non potessero essere espletate dal Comune, non avendo l'Ente pubblico un'esperienza diretta in tale ambito, e ritenuto opportuno affidare la gestione a privati, si decise di affidare in locazione il complesso turistico- ricettivo- congressuale del Castello Della Rovere in Vinovo .
 - con Deliberazione di CC n. 31/2004 (successivamente integrata con provvedimenti n. 80/CC/2005, n.44/CC/2206 e n.48/CC/2007) furono approvate le finalità, gli obiettivi e le linee guida per l'affidamento in locazione del compendio immobiliare del Castello Della Rovere, finalizzato ad ottenere il recupero totale sia dal punto di vista architettonico che funzionale;
 - con la suddetta Deliberazione furono altresì indicati dettagliatamente i locali oggetto della locazione e gli interventi di recupero e venne demandata agli Uffici Comunali la predisposizione di tutti gli atti amministrativi e gestionali necessari per l'affidamento e la gestione del Castello nel rispetto delle direttive e delle linee guida individuate;
 - nell'All."B" alla suddetta Deliberazione fu riportato: “*Sulle opere edili e impianti si può prevedere che una quota minima di circa 400.000,00/ 600.000,00 € può essere anticipata dall'affittuario in cambio dello sconto sul canone d'affitto*”;
 - con Deliberazione di C.C. n. 80 del 21/12/05 fu modificata e integrata la Deliberazione CC n. 31 del 26/04/04 relativamente all'approvazione degli indirizzi per la locazione e gestione del

- fabbricato in oggetto, disponendo che la quota minima anticipata dall'affittuario in cambio dello sconto sul canone d'affitto, potesse essere di 2.200.000,00/ 2.400.000,00 € circa anziché di 400.000,00/ 600.000,00 a € circa;
- con Determinazione n. 32 del 03/02/06 furono approvati: schema dell'avviso di ricerca e selezione di un operatore, istanza ed elaborati grafici e nomina commissione di gara della locazione ad uso turistico-ricettivo-congressuale del Castello Della Rovere in Vinovo. Con tale determinazione si stabiliva di avviare le procedure per l'espletamento dell'asta pubblica ai sensi della Legge 20 marzo 1865 n. 2248 all. F;
 - dall'esperimento è risultata deserta la gara in oggetto, giusto verbale del 16/03/06;
 - alla luce della mancata assegnazione della gestione del complesso turistico - ricettivo-congressuale del Castello Della Rovere, con deliberazione di C.C. n. 44 del 26/07/06 , si stabilì di procedere all'utilizzo parziale del fabbricato nella parte ultimata (i locali del piano terreno con destinazione ristoro con esclusione della Biblioteca e i locali del piano interrato denominati enoteca e locali cucina) e quindi con l'esclusione della locazione dei locali adibiti ad albergo.
 - con Deliberazione di CC n.48 del 24/7/2007 fu deciso che, nell'ipotesi di utilizzo globale del Castello Della Rovere, il proponente dovesse eseguire le opere di completamento e che sia opportuno passare dalla locazione alla concessione;
 - con Determinazione n. 289/2007 dell'area Tecnica LL.pp e Patrimonio fu indetta gara da svolgersi mediante procedura ristretta su offerta economicamente più vantaggiosa, ex D.Lgs n. 163/2006, per l'affidamento della gestione funzionale ed economica, e la concessione dei lavori di realizzazione del complesso turistico – ricettivo- congressuale- polo formativo del Castello Della Rovere.
 - All'esito della procedura di gara, con Determinazione n 759/2007 dell'area Tecnica LL.pp e Patrimonio fu assegnata la gestione funzionale ed economica e concessione dei lavori di realizzazione del complesso turistico- ricettivo- congressuale- polo formativo del Castello Della Rovere di Vinovo alla Società aggiudicataria “St. John International University of Research and Culture Srl”
 - in data 21.12.2007, con la Società aggiudicataria “St. John International University of Research and Culture Srl” (successivamente trasformata in Istituto Superiore Studi Internazionali S.p.A, siglabile I.S.S.I S.p.A) fu stipulato contratto formale Rep. n. 2378
 - Con deliberazione n 3/CG del 11/01/2008, la Giunta Comunale decise di vincolare il mantenimento di destinazione d'uso a complesso turistico congressuale il Castello Della Rovere sito in Vinovo, per la durata di anni dieci dalla sottoscrizione della deliberazione in questione, limitatamente alle opere oggetto di contributo ossia: i locali del piano nobile di mq 950 circa (sale di rappresentanza, sale conferenze, proiezioni, riunioni cerimonie e attività attinenti;) i locali collocati al piano terra di mq 700 (biblioteca/centro culturale, sale di lettura, consultazione, emeroteca, sale espositive,

proiezioni e feste e attività attinenti)

- Durante la gestione della St.John International University of Research and Culture Srl emersero diverse problematiche inerenti: alla mancata realizzazione delle opere, ai mancati pagamenti, alla gestione e la mancata esecuzione del controllo e della manutenzione della struttura.
- Con deliberazione n 85/GC del 14/05/2015, la Giunta Comunale, vista la scrittura privata di transazione, intercorsa tra i legali incaricati del Comune di Vinovo e della “St. Jhon International University of Research and Culture Srl”, approvò la risoluzione consensuale del contratto e le seguenti pattuizioni essenziali, previste nella transazione suddetta: per il Comune, la rinuncia ai propri crediti derivati dal contratto e il rilascio a suo favore dell’immobile entro il 15.7. 2015 e per l’ I.S.S.I , la rinuncia a tutte le pretese risarcitorie e di riaddebito.
- in data 15/7/2015 il Comune di Vinovo rientrò in possesso del Castello Della Rovere.
- nel corso del 2016, furono realizzati importanti lavori di manutenzione straordinaria dello stesso nonché posati i serramenti esterni del secondo terzo piano e le torri.

Considerato che:

- Il bene in oggetto appartiene al patrimonio di questo Comune ed è classificato tra i beni demaniali;
- è intenzione di questa amministrazione recuperare integralmente l’intero Castello e rendere l’immobile “vivo” ed inserito nel contesto urbano e sociale del comune, ovvero concedere parte del bene in oggetto a soggetti privati, garantendo l’utilizzo da parte della cittadinanza di alcuni spazi interni ed esterni alla struttura.

Rilevato altresì che:

- gli enti locali territoriali gestiscono il proprio patrimonio immobiliare attraverso l’affidamento in concessione o in locazione degli immobili;
- particolare rilevanza, ai fini della gestione, riveste la corretta qualificazione giuridica del bene, in quanto la natura demaniale o patrimoniale dello stesso determina l’applicazione dello strumento pubblicistico della concessione Amministrativa. (Cf2. Corte dei Conti- Sezione di controllo per la Sardegna- parere 4/2008, C.C Sezione III 19 maggio 2000 n 6482; c.c Sezione III 22 giugno 2004 n. 11608, C.C Sezione III 19 dicembre 2005 n. 27931, C.C. sezione V, 31 agosto 2007 n. 18345).

Ritenuto quindi che:

- al bene in oggetto non può essere applicata la disciplina della concessione dei lavori o concessione di servizi prevista dal D.l.gs 50/2016, occorre applicare lo strumento della concessione Amministrativa.

Considerato che:

- la concessione è l’atto Amministrativo con cui la Pubblica Amministrazione consente al concessionario l’uso di risorse non disponibili da parte dei privati, al quale può essere collegato un contratto (cd. Contratto accessorio alla concessione) che regola il rapporto patrimoniale che si

viene ad istaurare tra l'Amministrazione concedente e il Concessionario.

- Ritenuto tuttora opportuno, pur non applicandosi il D.lgs 50/2016, rispettare i principi comunitari di parità di trattamento e della non discriminazione, affidando la Concessione a seguito di procedura ad evidenza pubblica, fornendo agli uffici i necessari indirizzi per l'avvio del procedimento.
- Ritenuto pertanto necessario che l'Amministrazione comunale individui ed integri finalità e obiettivi per l'affidamento temporaneo della struttura, in modo da:
 - 1) procedere al recupero integrale della struttura immobiliare per il rilevante pregio storico ed artistico che possiede, utilizzando risorse finanziarie, tecniche ed umane di soggetti economici privati che si assumano l'onere del completamento della ristrutturazione e del recupero globale dei manufatti, della sistemazione delle aree pertinenziali;
 - 2) supervisionare tutte le opere edilizie realizzate e da realizzarsi al fine di salvaguardare il pregio storico ed artistico della struttura compatibilmente con le finalità indicate;
 - 3) riferire periodicamente al Consiglio sulle attività dell'organo esecutivo in merito alle linee guida indicate.

Ritenuto inoltre opportuno individuare alcune direttive procedurali, che costituiranno le linee guida per l'adozione degli atti amministrativi occorrenti alla realizzazione delle finalità sopra individuate:

- 1) affidamento in Concessione amministrativa della struttura immobiliare limitatamente ai piani 2°, 3° più le relative porzioni di torri, con esclusione della sala delle grottesche (e della relativa area per l'effettuazione delle visite guidate e per l'utilizzo della sala stessa) situata al secondo piano del castello;
- 2) durata della concessione pari ad anni 25 con possibilità di rinnovo, previo accordo tra le parti, per ulteriori 10 anni;
- 3) lavori di ristrutturazione del piano 2°, 3° più torri del Castello Della Rovere a carico del soggetto privato;
- 4) l'importo massimo dei lavori strutturali riconosciuto al concessionario in deduzione dal canone di concessione, per un massimo di 25 anni, è pari ad € 2.400.000,00 al lordo del ribasso;
- 5) importo del canone annuo di concessione da porre a base di gara pari ad € 110.000,00, soggetto a rivalutazione I.S.T.A.T. dal momento della corresponsione del canone;
- 6) inizio del pagamento del canone annuo a partire dal completo ammortamento delle somme

investite, nel limite di cui al precedente punto 4;

- 7) garanzia fideiussoria per esecuzione lavori pari almeno al 10% dell'importo dei lavori (€ 240.000,00);
- 8) garanzia relativa al pagamento del canone di concessione pari ad almeno 2 annualità, da presentare prima dell'inizio della corresponsione del canone;
- 9) stabilire i tempi di esecuzione dei lavori, la data di inizio e fine e relative clausole risolutorie espresse;
- 10) stabilire che, in caso di interruzione anticipata della concessione per volontà del concessionario (ad esempio per recesso, risoluzione, decadenza, o qualsiasi altra causa) i lavori eseguiti verranno acquisiti a patrimonio comunale, senza alcun indennizzo e/o rimborso al concessionario;
- 11) prevedere clausole di decadenza automatica dalla concessione qualora non venissero rispettati i termini stabiliti;
- 12) utenze a carico del Concessionario;
- 13) pulizia dei locali del 2°, 3°, torri e aree comuni a carico del concessionario;
- 14) manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti assegnate del Castello a carico del Concessionario;
- 15) apertura e chiusura del parco del Castello a carico del soggetto privato con orari da definire con l'Amministrazione Comunale,
- 16) manutenzione aree verdi e potatura alberi a carico del soggetto privato, relativamente alle aree antistanti il Castello (lato Piazza Rey) ed al parco laterale lato OVEST; in sede di gara potranno essere valutate offerte migliorative a quanto stabilito;
- 17) Valutazione in sede di gara:
 - del progetto di gestione della struttura;
 - analisi economico finanziaria che evidenzi in modo netto i costi, i tempi ed i canoni a scomputo delle opere realizzate e la modalità per la realizzazione precisa e puntuale, da parte dell'operatore, dell'intervento complessivo;
 - prevedere controlli periodici da parte degli uffici comunali sia sull'esecuzione dei lavori da realizzare a scomputo, per il recupero del 2°, 3° piano comprese le torri del Castello, che per verificare successivamente lo stato di conservazione dell'immobile;

Visto:

- lo Statuto comunale
- il D.Lgs. 267/00

Propone che il Consiglio Comunale deliberi

- 1) Di approvare per le motivazioni espresse in narrativa:
 - a) le finalità e gli obiettivi
 - b) gli indirizzi in premessa dettagliati, per l'affidamento in concessione di parte del Castello Della Rovere volto ad ottenere il recupero totale sia dal punto di vista architettonico che funzionale dell'immobile di proprietà comunale.
- 2) Di demandare agli uffici comunali la predisposizione di tutti gli atti amministrativi e gestionali necessari per l'affidamento e la gestione del castello, nel rispetto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel presente atto.

Uditi:

- a) la parte motiva;
- b) la proposta del Sindaco;
- c) gli interventi dei Consiglieri De Pascali, Spada, Borrelli, Guerrini e Vignali , che non vengono pubblicati con la presente deliberazione, fermo restando l'inserimento degli stessi nell'originale della medesima deliberazione;

Preso atto dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D.Lgs. n. 267/2000, da parte dei Responsabili dei Servizi competenti, relativi alla regolarità tecnica (FAVOREVOLE) e contabile (FAVOREVOLE).

Con votazione espressa per alzata di mano e con il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

presenti	n. 14
votanti	n. 14
astenuti	nessuno
voti favorevoli	n. 12
voti contrari	n. 2 (Spada, De Pascali)

DELIBERA

Di approvare la parte motiva nonché la proposta del Sindaco in ogni sua parte ritenendo le stesse integranti e sostanziali del presente dispositivo.

IL PRESIDENTE
(BORRELLI Paolo) *

IL SEGRETARIO GENERALE
(CAPO Dr.ssa BARBARA) *

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune – www.comune.vinovo.to.it – per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 19 marzo 2018.

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(Dr. Gianluca MARANNANO) *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa