

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 16 DICEMBRE 2019

(proposta dalla G.C. 26 novembre 2019)

Sessione del Bilancio Preventivo

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	NAPOLITANO Vincenzo
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	PAOLI Maura
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	PATRIARCA Lorenza
AZZARÀ Barbara	GRIPPO Maria Grazia	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	IMBESI Serena	RICCA Fabrizio
CARLEVARIS Cinzia	LAVOLTA Enzo	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CARRETTO Damiano	LUBATTI Claudio	SGANGA Valentina
CHESSA Marco	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MALANCA Roberto	TISI Elide
FERRERO Viviana	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	NAPOLI Osvaldo	VERSACI Fabio

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 38 presenti, nonché le Assessorie e gli Assessori:
DI MARTINO Antonietta - FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - IARIA Antonino -
LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO
Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti la Consigliera ed i Consiglieri: MONTALBANO Deborah - MORANO
Alberto - ROSSO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: COMPENDIO DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "CASCINA FALCHERA". MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI CONCESSIONE A TERZI. VALUTAZIONI E DETERMINAZIONI IN MERITO. APPROVAZIONE.

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

Con deliberazione dell'8 ottobre 2018 (mecc. 2018 03883/007), esecutiva dal 22 ottobre 2018, il Consiglio Comunale, prendeva in esame la situazione del complesso denominato "Cascina Falchera", descritto nel provvedimento in questione che qui sinteticamente si richiama:

- 1) Cascina Falchera è una fattoria agricola didattica costituita da edificazioni e manufatti di servizio e da terreni che la circondano costruita nel XVIII secolo ubicata nella periferia nord della città di Torino;
- 2) il complesso della suddetta Cascina si estende su una superficie complessiva di 14 ettari e comprende stalla e ricoveri per animali, appezzamenti per le coltivazioni, serre e capannoni per fieno e paglia, un boschetto, una piccola vasca d'acqua a ridosso del ricovero delle oche e una serie di laboratori attrezzati per la trasformazione dei prodotti e per le osservazioni legate alla botanica, alla zoologia, allo studio del territorio. La struttura è anche dotata di una piccola struttura ricettiva denominata "green hostel" con 7 camere per una disponibilità di 25 posti e di un ristorante;
- 3) l'immobile è ubicato in strada provinciale Torino Cuornè n. 109, Zona Periferica - microzona n. 28 "Corona Nord-Ovest", con identificativi al Catasto Fabbricati, Foglio 1026, Particella 37, Subalterni NCEU 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e al Catasto Terreni Foglio 1026, Particelle 5, 6, 7, 8 e 10, è composto di numero 7 fabbricati con annesso parco e terreni agricoli di pertinenza, ed è stato ristrutturato dalla Città di Torino nel 1996;
- 4) dal 1996 è sede di un centro di educazione ambientale aperto al pubblico e attrezzato per ricevere ed ospitare classi e famiglie, dove i bambini hanno potuto praticare tutte quelle attività legate alla campagna: dal coltivare un orto, a raccogliere e trasformare in pietanze i frutti della terra, a prendersi cura delle mucche, dell'asina e degli animali da cortile. I principi metodologici che hanno caratterizzato la strategia educativa della Cascina sono quelli della ricerca, dell'esperienza sul campo, dell'educazione scientifica e del lavoro. Un luogo nel quale fare esperienze attive oltre ad essere sede di formazione, informazione e documentazione utilizzato da insegnanti, famiglie e cittadini interessati;
- 5) l'utilizzo di tale Cascina è stato attribuito dalla Città ad ITER, Istituzione Torinese per una Educazione Responsabile, con atto del 13 giugno 2018 (mecc. 2018 42822/007), in quanto soggetto strumentale della Città (costituito con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 novembre 2004 - mecc. 2004 06718/007), delegato da quest'ultima all'erogazione di servizi educativi integrativi, intendendo con tale dizione servizi non aventi necessariamente carattere di quotidianità e di continuità, e legati ad una tempistica ed a una programmazione che si svolga esternamente all'ambito della scuola e dei servizi diretti (quali, ad esempio, i nidi e le scuole dell'infanzia);
- 6) per quanto concerne il profilo urbanistico:
 - A. L'area ("Cascina Falchera" e terreni circostanti), è collocata all'esterno del

perimetro del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della L.R. n. 56/1977, è destinata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente a Servizi Pubblici "S" - "lettera v", compresa all'interno del Parco Urbano Fluviale P24 e soggetta ai disposti di carattere generale degli articoli 19 e 21 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.. Le attività di servizio previste per la lettera "v" sono specificate all'articolo 3, comma 15, punto 7 delle N.U.E.A.: "giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero."

Ai sensi del successivo comma 16 "Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (...) entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto; per motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale."

- B. Secondo quanto indicato nella Tavola n. 2 del P.R.G. - "Edifici di interesse storico" i fabbricati che compongono "Cascina Falchera" sono classificati nel gruppo 4 - "Edifici di valore documentario" quindi soggetti alle disposizioni contenute all'articolo 26 delle N.U.E.A. del P.R.G..
- C. Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico l'area è classificata secondo l'allegato n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" nella sottoclasse I(P), porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del Decreto Ministeriale 11 marzo 1988 e s.m.i. e del Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove Norme tecniche per le costruzioni). Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A..
- D. Si fa presente, inoltre, che una porzione dei terreni prossimi alla strada provinciale Torino Cuornè è soggetta a "fasce di rispetto stradale" ai sensi del D.M. 1404/1968 come riportato nell'allegato tecnico n. 7 al P.R.G..

Il provvedimento consiliare dell'ottobre 2018 evidenziava inoltre come Cascina Falchera, dopo aver svolto un ruolo indubbiamente positivo portando migliaia di bambine e di bambini della città a compiere esperienze e pratiche di rapporto con la natura e con le attività più legate alla campagna, scontasse negli ultimi anni difficoltà crescenti dovute alla difficile situazione economica della Città, tale da non riuscire più a garantire le risorse umane e finanziarie necessarie per il funzionamento della Cascina stessa.

Preso atto di tali difficoltà, il Consiglio Comunale decideva, tra l'altro, di:

- 1) approvare che, conformemente a quanto peraltro già proposto dal Consiglio di Amministrazione di ITER, venisse indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione della suddetta Cascina;
- 2) di procedere, a tal fine, all'acquisizione preliminare di manifestazioni di interesse non vincolanti da parte di soggetti pubblici e privati interessati alla concessione a carattere eminentemente esplorativo in ordine all'individuazione delle possibili funzioni insediabili nella "Cascina Falchera" e dei soggetti interessati.

Il provvedimento in questione precisava che la concessione della struttura di Cascina Falchera a terzi avrebbe dovuto prevedere, quali elementi fondamentali, di:

- 1) garantire l'obiettivo prioritario della Città di conferma della vocazione della struttura a Cascina didattica;
- 2) caratterizzare la Cascina come luogo ad elevato livello di sostenibilità ambientale.

Le proposte degli interessati avrebbero quindi potuto, a livello indicativo e non esaustivo, prevedere attività ed azioni da svolgersi e da realizzarsi all'interno di ulteriori, possibili funzioni puntualmente elencate.

Successivamente, conformemente a quanto previsto nel provvedimento deliberativo, era pubblicato l'avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione in concessione della "Cascina Falchera".

Nei termini fissati dal bando predetto (21 gennaio 2019) sono state presentate 7 manifestazioni di interesse.

La Commissione, costituita con determinazione del 18 febbraio 2019 (mecc. 2019 40681/007), da parte del Direttore della Divisione Servizi Educativi, ha esaminato tali manifestazioni di interesse nelle sue sedute svoltesi in data 14 marzo 2019, 19 marzo 2019 e 16 maggio 2019. Così come previsto nell'avviso succitato, i verbali della Commissione, comprensivi di tutti gli allegati, sono stati pubblicati sul sito della Città (alla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi>).

In particolare, nella sua seduta del 16 maggio 2019, la Commissione ha approvato la Relazione conclusiva dei propri lavori. Tale relazione contiene le seguenti considerazioni:

- "1) La commissione rileva innanzitutto che tutte le offerte pervenute sono riconducibili a enti senza scopo di lucro;
- 2) la Cascina Falchera è inserita in area destinata a Parco e, pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 comma 16 delle N.U.E.A. del P.R.G.C. della Città "Sono ammesse destinazioni accessorie allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali, al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto; per motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione di Consiglio Comunale. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale". Poiché tutte le proposte giunte comporterebbero la realizzazione di attività economiche in misura superiore al 25% della SLP esistente, una prima questione afferisce la necessità di valutare

l'opportunità di aumentare tale percentuale, conciliando il rispetto della vocazione di Cascina Falchera con l'equilibrio economico complessivo delle attività da insediare;

- 3) stante la particolarità di Cascina Falchera e la natura dei soggetti che hanno partecipato alla manifestazione di interesse, la Commissione ritiene che, nel quadro degli indirizzi fissati dal Consiglio Comunale con la succitata deliberazione dell'8 ottobre 2018, la riconduzione delle modalità di assegnazione del regolamento n. 214 della Città, senza introduzione di specifiche attività, possa garantire un equo temperamento degli aspetti patrimoniali della concessione con i profili più strettamente pertinenti alla destinazione degli spazi."

In data 26 luglio la Commissione ha relazionato sui propri lavori in una seduta congiunta delle Commissioni I, V e VI.

Si tratta pertanto ora di valutare la relazione conclusiva della Commissione, allo scopo di fornire i necessari indirizzi per i successivi lavori atti a concludere le procedure di affidamento in concessione della struttura in questione.

Si ritiene innanzitutto di accedere alla proposta di adottare il regolamento della Città n. 214 quale strumento per la concessione dell'immobile in questione, regolamento che si utilizza per la concessione di locali della Città ad enti ed associazioni le cui caratteristiche sono dettagliatamente enunciate nell'articolo 1. Tale disciplina consentirà di modulare le condizioni contrattuali in relazione alle caratteristiche progettuali, fermo restando l'applicazione di corrispettivi di mercato per quanto attiene le attività economiche.

La scelta di adottare il regolamento n. 214, inoltre, si motiva con il fatto che la fase di presentazione di manifestazioni di interesse, come la Commissione ha evidenziato, anche se aperta a tutti i soggetti potenzialmente interessati (ivi comprese attività ed imprese senza limite alcuno, se non quello di non trovarsi in una situazione determinante l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione), ha visto la partecipazione esclusivamente di enti senza scopo di lucro.

Sempre in riferimento all'esito dell'acquisizione di manifestazioni di interesse, si sottolinea che le istanze presentate (e tutt'ora visibili sul sito della Città) sono in gran parte coerenti con:

- le destinazioni d'uso previste dalle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale della Città, in quanto, come già evidenziato, Cascina Falchera è compresa nell'interno del Parco urbano fluviale P24 e destinata a Servizi pubblici "S";
- le indicazioni progettuali contenute nella precedente deliberazione dell'8 ottobre 2018;
- la storica vocazione della Cascina Falchera che, fin dal 1996, è stata centro di educazione ambientale con prevalente funzione didattica.

Si tratta ora di esaminare la considerazione effettuata dalla Commissione in merito alla necessità di valutare l'opportunità di aumentare la percentuale di SLP da poter destinare ad attività economiche accessorie all'attività principale.

Si ritiene, al riguardo, che l'utile prosecuzione dell'iter, non possa prescindere

dall'autorizzazione all'aumento della SLP da destinarsi alle suddette attività economiche, purché strettamente funzionali alla vocazione principale dell'immobile e previa disponibilità a forme di convenzionamento di interesse dell'Amministrazione. Infatti, occorre consentire al futuro concessionario di ottenere introiti tali da poter far fronte alle spese necessarie a garantire le funzioni sociali della Cascina che si intendono preservare e, se possibile, potenziare, nonché le necessarie spese per la gestione della struttura, ivi compresi i lavori di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria: lavori di manutenzione che, a causa dell'epoca della realizzazione della Cascina, e della sua ampiezza (circa 3.500 metri quadrati di SLP), dovranno presumibilmente essere di una entità non trascurabile.

Si deve inoltre considerare che Cascina Falchera, è oggettivamente presidio del parco fluviale e, quindi, è interesse della Città tutelare questa fondamentale funzione della Cascina, favorendo l'insediamento di attività, anche di carattere economico, purché compatibili con la suddetta vocazione.

Per tali ragioni, allo scopo di consentire la maggior partecipazione possibile di soggetti alla procedura di concessione, si valuta opportuno autorizzare il succitato aumento della possibile presenza di attività economiche fino al 49% della SLP complessiva di Cascina Falchera, purché, come detto, tali attività economiche siano strettamente funzionali alla vocazione principale dell'immobile e previa disponibilità a forme di convenzionamento di interesse dell'Amministrazione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Dato atto che i pareri di cui all'articolo 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) di dare mandato agli uffici di avviare le procedure di concessione patrimoniale del complesso immobiliare denominato "Cascina Falchera", ubicato in strada provinciale Torino Cuornè n. 109, Zona Periferica - microzona n. 28 "Corona Nord-Ovest", con identificativi al Catasto Fabbricati, Foglio 1026, Particella 37, Subalterni NCEU 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e al Catasto Terreni Foglio 1026, Particelle 5, 6, 7, 8 e 10, composto di numero 7 fabbricati con annesso parco e terreni agricoli di pertinenza, secondo gli indirizzi

previsti nella deliberazione dell'8 ottobre 2018 (mecc. 2018 03883/007) e nel presente provvedimento, adottando il regolamento della Città n. 214 quale strumento per la concessione dell'immobile in questione;

- 2) di prevedere che, coerentemente con quanto previsto dall'articolo 3 comma 16 del vigente Piano Regolatore Generale della Città, le attività economiche accessorie allo svolgimento delle attività principali della Cascina Falchera (attività puntualmente elencate nel predetto articolo 3 comma 16 delle NUEA del P.R.G.), saranno ammesse entro il limite del 49% della SLP esistente purché strettamente funzionali alla vocazione principale dell'immobile e previa disponibilità a forme di convenzionamento di interesse dell'Amministrazione;
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORA ALL'ISTRUZIONE
E ALL'EDILIZIA SCOLASTICA
F.to Di Martino

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA,
EDILIZIA, LL.PP. E PATRIMONIO
F.to Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE AREA EDUCATIVA
F.to Bayma

LA DIRIGENTE
AREA APPALTI ED ECONOMATO
F.to Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Carretta Domenico, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Artesio Eleonora

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Carretta Domenico, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Artesio Eleonora

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Spoto

IL PRESIDENTE

Sicari
