



COMUNE DI NOLE
Città Metropolitana di Torino

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 54

OGGETTO:

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA "Ss5" "AREA PER VERDE, SERVIZI ATTREZZATURE, UBICATA IN VIA VOLONTARI DEL SANGUE 4, DA CONCEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI. ADEGUAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2022/2024.

L'anno **duemilaventidue** addì **ventinove** del mese di **novembre** alle ore **diciotto** e minuti **trenta** nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
BERTINO Luca Francesco	Sindaco	Sì
ZAMBELLO Tiziana	Consigliere	Sì
BAIMA Massimo	Consigliere	Sì
AUDI Claudia	Consigliere	Sì
GILLIO Maura	Consigliere	Sì
BALLESIO Simone	Consigliere	Sì
ADAMO Antonio	Consigliere	Sì
BORELLA Valentino	Consigliere	No
DIBENEDETTO Francesco	Consigliere	Sì
TOGNI Renato Walter	Consigliere	Sì
VIANO Roberto	Consigliere	Sì
CASTELLAR Valeria	Consigliere	Sì
ARMINIO Davide	Consigliere	Sì
Totale Presenti:		12
Totale Assenti:		1

È altresì presente l'Assessore Esterno MUSCAS Samuele, che partecipa senza diritto di voto.

Assiste l'adunanza il Segretario Generale BARBATO dott.ssa Susanna la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor BERTINO Luca Francesco nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

La trattazione del presente punto all'ordine del giorno è integralmente riportata su supporto informatico di registrazione della seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione illustrativa del Vicesindaco Zambello;

Premesso che:

- il Comune di Nole è proprietario di una vasta area destinata a verde servizi attrezzature, ubicata in Via Volontari Del Sangue 4, identificata al N.C.T. al Foglio 8°, mappale 445, della superficie complessiva di mq. 6.208;
- l'area è classificata dal vigente P.R.G.C. come "Ss5" - Area per verde servizi attrezzature - regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (Nta). Tale classificazione urbanistica è compatibile con la realizzazione di impianti sportivi;
- tale area, come previsto dal sopra richiamato strumento urbanistico, è idonea per la realizzazione di impianti sportivi a potenziamento degli attuali presenti in zona;
- l'area, inoltre, è classificata nell'inventario del Comune di Nole come bene "indisponibile per destinazione", per cui, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche relative alla "Area per verde servizi attrezzature", può essere concessa a soggetti privati, purché siano realizzati interventi compatibili con tale zona;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.04.2022 era stata approvata la costituzione del diritto di superficie per anni 15 (quindici) sull'area destinata a verde servizi attrezzature sopra individuata;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 28.04.2022 erano stati dati gli indirizzi operativi al Responsabile del Servizio interessato, relativamente all'utilizzo e alla realizzazione degli impianti sportivi sull'area sportiva oggetto di concessione del diritto di superficie sopra identificata;
- a seguito della pubblicazione del bando per la concessione del diritto di superficie in questione non sono pervenuti riscontri da potenziali interessati (soggetti attuatori) all'area sportiva in questione;

Preso atto che:

- presumibilmente, il fatto che non siano pervenuti riscontri da potenziali interessati (soggetti attuatori) all'area sportiva in questione, è dovuto al periodo di concessione del diritto di superficie dell'area che, per gli interventi che necessita, richiede un notevole investimento in denaro e, conseguentemente, un periodo di ammortamento e di ritorno maggiore;
- sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale, è necessario prevedere un periodo più ampio di concessione del diritto di superficie dell'area sportiva di cui sopra, portandolo dagli iniziali 15 anni a 25 anni;

Considerato e, visto quanto sopra esposto, che:

- al fine di non gravare ulteriormente con ulteriori spese, sull'attuale bilancio di previsione del Comune, viste anche le richieste pervenute in merito al potenziamento degli impianti sportivi, da parte di privati e associazioni, l'area potrebbe essere concessa ad un soggetto attuatore, con la costituzione del diritto di superficie, il quale in accordo con l'Amministrazione Comunale realizzerà impianti sportivi in grado di qualificare ulteriormente tutta la zona, che già presenta impianti ed attrezzature di carattere sportivo, così da soddisfare ancor più le esigenze di un'ampia fascia di popolazione, da quella giovanile a quella più adulta;
- a fronte della concessione del diritto di superficie sull'area, il corrispettivo totale a carico del concessionario ammonta ad € 71.486,58 come risulta dall'allegata perizia tecnico descrittiva – stima del diritto di superficie (Allegato 2), da versare in 25 rate annuali di € 2.859,46 ciascuna, soggette a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT;

Precisato che:

- il concessionario, previa presentazione di un progetto definitivo-esecutivo di cui andrà valutata la conformità rispetto alla normativa in materia ed allo studio di fattibilità presentato, deve realizzare, a sua cura e spese, tutte le attrezzature e gli impianti (trattandosi della costituzione di un diritto di superficie, tali impianti diverranno di proprietà del Comune). Gli impianti realizzati sull'area, per tutta la durata del diritto di superficie, saranno soggetti anche al pagamento dell'IMU, in quanto il fabbricato una volta realizzato dovrà essere accatastato dal concessionario come "Proprietà Superficiaria". Sempre a carico del concessionario restano le spese relative alla stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di

superficie. Per l'intera durata della concessione, tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, nessuno escluso saranno a carico del concessionario. Al termine della concessione, o in caso di sua cessazione anticipata per causa indipendente dalla volontà del Comune, gli impianti passano in proprietà a quest'ultimo (articolo 953 del codice civile), senza alcun esborso a carico del Comune stesso. Non si tratta di un'operazione rientrante nella "finanza di progetto", ma di semplice concessione del diritto di superficie: il Comune non riconosce alcun contributo in conto gestione al concessionario, che remunera autonomamente il proprio investimento tramite i proventi derivanti dall'utilizzo degli impianti realizzati (ingressi singoli ed abbonamenti);

Ribadito che:

- l'unico onere a carico del Comune è la concessione del diritto di superficie sull'area di sua proprietà, si ritiene opportuno, oltre alla corresponsione del canone concessorio come sopra determinato, chiedere al soggetto interessato di offrire prestazioni a favore della comunità. A mero titolo di esempio (ve ne potrebbero essere altri): il concessionario potrebbe porre a disposizione gratuitamente, accollandosi gli oneri di custodia, di pulizia e di utenze, gli impianti realizzati per tutte le settimane di durata dell'anno scolastico, in una determinata fascia oraria mattutina, ferma restando la facoltà del Comune di individuare gli utenti aventi diritto all'utilizzo gratuito degli impianti in tali fasce orarie, in base alle esigenze manifestate dai vari soggetti potenzialmente interessati (scuole, associazioni di volontariato, utenza anziana, ecc.).
- il concessionario sarà individuato tramite una procedura ad evidenza pubblica. Le proposte che verranno presentate dovranno essere valutate sulla base dei seguenti criteri minimi:
 - QUALITA' DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA COSTRUTTIVO E FUNZIONALE:
si valuterà, sulla base dello studio di fattibilità presentato, la qualità degli interventi proposti, sia dal punto di vista costruttivo-strutturale (con riferimento alla tipologia dei materiali utilizzati, alle qualità delle finiture, degli impianti tecnologici ed alla loro durata nel tempo), sia sotto il profilo funzionale, prestando particolare attenzione alle esigenze della collettività ed alla "vocazione sociale" degli impianti;
 - SERVIZI OFFERTI ALLA COMUNITA':
si valuteranno i servizi offerti alla comunità dal concessionario, in termini di utilizzo gratuito, o a tariffe agevolate, degli impianti a favore di determinate categorie di utenti (alunni delle scuole, disabili, anziani, ecc.);
 - AUMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE RISPETTO ALL'IMPORTO BASE:
si valuteranno eventuali aumenti di canone rispetto al canone minimo di € 71.486,58 fissato dall'Amministrazione.

Ricordato che, in base all'art. 42, comma 2, lettera "L" del TUEL, la concessione del diritto di superficie sull'area in parola è di competenza esclusiva del Consiglio Comunale;

Visto il Documento unico di Programmazione 2022-2024, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 07/10/2021 e modificato con approvazione nota di aggiornamento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 30/12/2021 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.04.2022;

Dato che si è evidenziata la necessità di adeguare il Documento Unico di Programmazione - Nota di aggiornamento 2022/2024, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 30/12/2021 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.04.2022, nella parte relativa al Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali così come da Allegato 3;

Visto il parere dell'Organo di Revisione, ai sensi dell'art. 239, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

Durante la discussione prendono la parola il Consigliere Viano e il Sindaco i cui interventi, qui integralmente richiamati, risultano come da registrazione su supporto informatico posto agli atti e conservato nell'archivio comunale;

Non avendo nessun altro Consigliere chiesto la parola il Sindaco Presidente pone in votazione il presente punto all'ordine del giorno;

Vista la Legge 241/1990 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto, altresì, il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

Dato atto che ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. sono stati acquisiti pareri favorevoli in ordine:

- alla regolarità tecnica del responsabile dell'ufficio interessato;
- alla regolarità contabile del responsabile servizi finanziari;

La votazione resa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 12 - Votanti n. 8 - Astenuti n. 4 (Togni, Viano, Castellar e Arminio);

Voti favorevoli n. 8 - Voti contrari n. /;

Visto l'esito della votazione,

D E L I B E R A

1. **di approvare**, per le motivazioni in narrativa esposte che qui si intendono integralmente richiamate, modificando quanto precedentemente disposto con deliberazione n. 18 del 19.04.2022, la costituzione del diritto di superficie per anni 25 (venticinque) su un'area destinata a verde servizi attrezzature, ubicata in Via Volontari Del Sangue 4, identificata al N.C.T. al Foglio 8°, Mappale n. 445, della superficie complessiva di mq. 6.208, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi, come meglio evidenziata nell'allegata planimetria che diventa parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato 1);
2. **di stabilire**, per le motivazioni in narrativa esposte che qui si intendono integralmente richiamate, modificando quanto precedentemente disposto con deliberazione n. 18 del 19.04.2022, che la concessione del diritto di superficie è subordinata al versamento da parte del concessionario del corrispettivo totale di € 71.486,58 come risulta dall'allegata perizia tecnico descrittiva – stima del diritto di superficie (Allegato 2), da versare in 25 rate annuali di € 2.859,46 ciascuna, soggette a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT;
3. di approvare l'adeguamento del DUP 2022-2024 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 30/12/2021 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.04.2022, a quanto previsto con la presente deliberazione come risulta dall'Allegato 3, che diventa parte integrante e sostanziale del presente atto;
4. di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica gli adempimenti connessi alla selezione del contraente e successiva costituzione del diritto di superficie, precisando che il concessionario sarà individuato tramite una procedura ad evidenza pubblica tendendo conto per l'assegnazione del diritto di superficie dei seguenti criteri minimi:
 - QUALITA' DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA COSTRUTTIVO E FUNZIONALE:
si valuterà, sulla base dello studio di fattibilità presentato, la qualità degli interventi proposti, sia dal punto di vista costruttivo-strutturale (con riferimento alla tipologia dei materiali utilizzati, alle qualità delle finiture, degli impianti tecnologici ed alla loro durata nel tempo), sia sotto il profilo funzionale, prestando particolare attenzione alle esigenze della collettività ed alla “vocazione sociale” degli impianti;
 - SERVIZI OFFERTI ALLA COMUNITA':
si valuteranno i servizi offerti alla comunità dal concessionario, in termini di utilizzo gratuito, o a tariffe agevolate, degli impianti a favore di determinate categorie di utenti (alunni delle scuole, disabili, anziani, ecc.);
 - AUMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE RISPETTO ALL'IMPORTO BASE:
si valuteranno eventuali aumenti di canone rispetto al canone minimo di € 71.486,58 fissato dall'Amministrazione.

Inoltre con successiva votazione unanime e favorevole, resa in forma palese, delibera di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.

Del che si è redatto il presente verbale e in data 06/12/2022 viene sottoscritto

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente
BERTINO Luca Francesco

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
BARBATO dott.ssa Susanna



COMUNE DI NOLE
Città Metropolitana di Torino

PARERE AI SENSI DELL' ART. 49 D.L. VO. 18 AGOSTO 2000, N. 267

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
NUMERO 53 DEL 02/11/2022**

**OGGETTO: COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA "SS5"
"AREA PER VERDE, SERVIZI ATTREZZATURE, UBICATA IN VIA
VOLONTARI DEL SANGUE 4, DA CONCEDERE PER LA
REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI. ADEGUAMENTO DEL
DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2022/2024.**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i.

Nole, li 24/11/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Firmato digitalmente
VINCENZO MIGALE



COMUNE DI NOLE
Città Metropolitana di Torino

PARERE AI SENSI DELL' ART. 49 D.L. VO. 18 AGOSTO 2000, N. 267

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
NUMERO 53 DEL 02/11/2022**

**OGGETTO: COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA "SS5"
"AREA PER VERDE SERVIZI ATTREZZATURE UBICATA IN VIA
VOLONTARI DEL SANGUE 4, DA CONCEDERE PER LA
REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI.
ADEGUAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE
2022/2024.**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs., 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'art. 147 - bis, 1° comma, del medesimo D. Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto.

Nole, li 09/11/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Firmato digitalmente
ROCCHIETTI FABRIZIO



COMUNE DI NOLE
Città Metropolitana di Torino

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 54 DEL 29/11/2022

**OGGETTO: COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA "Ss5"
"AREA PER VERDE, SERVIZI ATTREZZATURE, UBICATA IN VIA VOLONTARI DEL
SANGUE 4, DA CONCEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI.
ADEGUAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE
2022/2024.**

Si certifica che copia dell'atto viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del Comune di Nole dal **06/12/2022** e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi fino al **21/12/2022** come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 32 della Legge 69/2009.

Contestualmente all'affissione all'albo, copia del presente verbale è trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari e messa a disposizione dei Consiglieri tramite gli stessi Capigruppo (Art.125 D.Lgs.267/00)

Registro pubblicazioni n. 1921

Nole, li 06/12/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
BARBATO SUSANNA

La presente è copia conforme all'originale firmato digitalmente, per uso amministrativo.