



Deliberazione della Giunta comunale
N. 56 del 06.03.2012

AREA “EX TAMBURELLO”, PRESSO IL CENTRO SPORTIVO MANIN – DETERMINAZIONE IN MERITO ALLA PROPOSTA PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURA SPORTIVA PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE.

VERBALE

Il 06 febbraio 2012 alle ore 10:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	SI
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò Monica	Assessore	SI
6	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
7	Scanagatti Roberto	Assessore	SI
8	Teormino Lucia	Assessore	SI
9	Urro Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Vice Segretario generale Massimo Piamonte.

Assume la presidenza il Sindaco, Giorgio Oldrini, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Area "ex tamburello", presso il Centro sportivo Manin – determinazioni in merito alla proposta per la realizzazione di attrezzatura sportiva privata di interesse pubblico generale.

LA GIUNTA COMUNALE

- Visto l'art. 118, comma 4, della Carta Costituzionale;
- Vista la Relazione Previsionale e Programmatica 2012 / 2014, funzione 06, servizio 02;
- Visti gli artt. 42, 48 e 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il Regolamento comunale delle alienazioni del patrimonio immobiliare;
- Visto il Codice Civile, artt. 826, 3° comma, 952 e 955;
- Vista l'istanza dell'A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica prot. gen. n. 3124 del 13 gennaio 2012;
- Vista l'allegata relazione del Servizio Sport in data 29 febbraio 2012 che si intende fare parte integrante del presente atto;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 comma 1° del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, come da foglio allegato;

DELIBERA

- 1) di prendere atto della proposta, di cui all'istanza dell'A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica prot. gen. n. 3124 del 13 gennaio 2012, inerente la realizzazione, sull'area ex tamburello presso il centro sportivo Manin, di attrezzatura sportiva privata di interesse pubblico generale;
- 2) di declassare l'area oggetto dell'istanza di cui al punto precedente, per una superficie pari a mq. 771, da bene afferente al patrimonio indisponibile a bene afferente al patrimonio disponibile del Comune;
- 3) di destinare, l'area "ex tamburello" del centro sportivo Manin - per la superficie complessiva di mq. 771 - alla cessione in diritto di superficie a titolo oneroso, ai sensi degli articoli 952 e 955 del Codice Civile, finalizzata alla realizzazione di destinazione ad attrezzatura sportiva privata di interesse pubblico generale, le cui aree comprenderanno sia il sedime sul quale insisterà la struttura che le pertinenze relative (ad esempio percorsi, cancelli di accesso) da definire con apposito atto, che stabilirà anche gli obblighi inerenti l'uso e le relative manutenzioni;
- 4) di subordinare la cessione del diritto di superficie dell'area "ex tamburello", per le finalità di cui al precedente punto, all'perimento delle procedure previste dal vigente regolamento comunale in materia di alienazioni comunali, nonché a sottoscrizione di convenzione, tra Comune e soggetto assegnatario - necessaria, ai sensi delle nta del Piano dei Servizi, al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere edilizie pertinenti la struttura - da approvarsi con successivo atto della Giunta Comunale;
- 5) di demandare ai Direttori competenti, ai sensi ed effetti dell'art. 107 del d. lgs. n. 267/2000, atti e provvedimenti di esecuzione della presente deliberazione;
- 6) di dare atto che, trattandosi di struttura privata di interesse pubblico e generale, tutti gli oneri finanziari inerenti la realizzazione della medesima, comprensive dell'allacciamento ai sottoservizi, delle spese notarili nonché di redazione dei frazionamenti catastali, saranno interamente a carico del soggetto contraente.

RELAZIONE

L'art. 118, c. 4, della Costituzione stabilisce che : "Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà."

E' il cosiddetto principio di sussidiarietà orizzontale, il principio costituzionale che afferma che il perseguimento dell'interesse generale non è di esclusiva competenza delle istituzioni pubbliche, ma riguarda anche l'azione dei cittadini, singoli e associati. Lo Stato nelle sue diverse articolazioni, non deve più riconoscere questa sfera di autonomia e le realtà organizzative che nascono dall'iniziativa dei cittadini, bensì supportarle ad esprimersi. In tal modo realizza meglio le proprie finalità pubbliche.

In altri termini sussidiarietà orizzontale significa che le funzioni pubbliche, laddove è possibile e conveniente, devono poter essere svolte in via primaria dagli stessi cittadini, in particolare attraverso le loro formazioni sociali, adeguatamente sostenuti allo scopo dalle Amministrazioni pubbliche.

Il riferimento al principio costituzionale detto è attinente all'argomento qui di seguito trattato, di ambito sportivo, settore nel quale il Comune di Sesto San Giovanni ha negli anni operato realizzando, con investimenti a carico dei bilanci dello stesso Ente, gli immobili per l'esercizio del servizio pubblico di educazione e formazione alla pratica sportiva.

Tra le più significative realizzazioni dell'intervento pubblico del Comune di Sesto San Giovanni, è il Centro sportivo Manin, progettato e realizzato per essere un centro di eccellenza a livello regionale per il calcio, l'atletica e altri sport cosiddetti minori ma che all'epoca riscuotevano interesse tra i cittadini, quale anche il tamburello.

Nel tempo i comportamenti sociali si modificano, così come è accaduto per l'area destinata al tamburello presso il Centro sportivo Manin che, da oltre vent'anni, ha perso ogni interesse, lasciando così all'interno dello stesso Centro un'area di circa 5.100 mq priva di funzioni e difficile da destinare ad altre diverse funzioni in considerazione delle caratteristiche della conformazione del terreno, in materiale granuloso. Non va sottaciuto che detta area, presumibilmente anche perché priva di funzioni, oltre che per essere posta ai margini urbanizzati della città, vicino a una uscita della tangenziale, è stata ripetutamente interessata da fenomeni di degrado, riconducibili alla presenza di cosiddetti "nomadi" nelle zone circostanti il Centro Manin.

Per converso, sul territorio della città di Sesto San Giovanni opera da anni l'Associazione Sportiva Dilettantistica G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica, avente sede legale in Viale Marelli n. 79, C.F. / P. I.V.A. 94560140157, costituita nel 1969 e disciplinata come da statuto sociale aggiornato al 15/09/2005, in n. 27 articoli, affiliata alla Federazione Ginnastica d'Italia con codice n. 000086, al CR 02 - Lombardia, e al Centro Sportivo Educativo Nazionale al n. 8090, iscritta al Registro delle Associazioni Sportive Dilettantistiche del C.O.N.I. al n. FSNFGI0000086.

Nella stagione sportiva in corso 2011 / 2012, detta Associazione conta oltre 200 iscritte ed iscritti e opera sul territorio in palestre scolastiche inserite edifici di competenza comunale e provinciale; per quanto riguarda gli edifici scolastici di competenza del Comune di Sesto San Giovanni, gli spazi utilizzati sono i seguenti: Breda *piccola*, per n. 15 ore settimanali e Calvino *maschile*, per n. 4 ore settimanali.

Le strutture in discorso, in considerazione della loro preminente destinazione all'uso scolastico, scontano alcuni limiti oggettivi e insuperabili al dispiegarsi delle attività sportive organizzate dalla A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica; la ginnastica artistica è infatti una disciplina che coinvolge l'uso di attrezzature stabili o comunque ingombranti, che debbono essere allocate stabilmente nella struttura in cui sono utilizzate. Le strutture di proprietà dell'Ente provinciale utilizzate da tale Associazione, ad esempio il Centro scolastico Parco Nord, hanno analoghe

limitazioni funzionali e, nel contempo, fanno scontare tariffe d'uso prossime ai prezzi di mercato, con immaginabili ricadute negative in termini di sostenibilità.

Muovendo da questi bisogni, in particolare l'esigenza di uno spazio qualificato per l'agonismo, l'A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica ha presentato – con istanza acquisita al prot. gen. n. 3124 del 13 gennaio 2012 – la proposta di realizzare un campo sportivo coperto presso il Centro sportivo Manin, nell'area "ex tamburello" (distinta in catasto con il mappale 42 parte del foglio 29), da realizzarsi in via principale attraverso l'installazione di un doppio telone di copertura posizionato in appoggio su una struttura metallica ad arcate reticolari portanti. La proposta prevede appunto di utilizzare l'area dell'ex tamburello, avente una superficie di circa 4.400 mq nella quale verrà inserito il campo sportivo coperto che occupa una superficie in pianta di circa 700 mq.

L'operazione, senza oneri per l'A.C. e quindi interamente a carico del soggetto proponente con un ammortamento pluriennale, prevederà anche:

1) la realizzazione:

- degli allacciamenti alle reti esistenti su Via Manin (es. condotta fognaria, rete dell'acqua, del teleriscaldamento, elettriche e delle telecomunicazioni) che dovranno essere specificatamente intestate alla società richiedente (così come precisato nella relazione di progetto sottoscritta dal soggetto proponente),
- delle reti che dovranno essere posate dai contatori, in corrispondenza del perimetro della recinzione del Centro Sportivo Manin, alla struttura coperta richiesta,

2) la manutenzione e gestione:

- delle reti sopra indicate,
- delle aree, interne al Centro Sportivo Manin, dedicate ai percorsi di accesso alla struttura coperta, compresi gli accessi stessi (cancello).

La proposta in esame è del tutto in linea con quanto si argomentava sul principio di sussidiarietà orizzontale elevato a rango costituzionale dall'art. 118 della Carta: si tratta di una libera iniziativa dei cittadini che si organizzano autonomamente per svolgere attività di interesse generale, e che perciò è meritevole di accoglimento da parte della Pubblica Amministrazione.

Nel caso di specie, ciò si traduce anzitutto nel declassamento dell'area richiesta da bene del patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile, in considerazione della destinazione a servizio pubblico di fatto da tempo cessata; è infatti stabilito dall'art. 826, c. 3, del Codice Civile: "fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a pubblico servizio".

Il venir meno della destinazione dell'area in esame a servizio pubblico a gestione comunale, la rende coerente con la proposta di utilizzo della stessa presentata dall'A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica che si qualifica in termini di attività privata di interesse generale. Alla società proponente verranno anche date in concessione d'uso le aree interne al Centro Sportivo Manin che risultano funzionali all'attività, quali, ad esempio, le superfici che permettono l'accesso alla struttura dell'ex tamburello.

L'area, oggetto dell'istanza, è classificata dal Piano dei Servizi, allegato del P.G.T. vigente, quale "area per servizi pubblici, di interesse pubblico, spazi aperti e piazze". Gli interventi edilizi in tali aree - inerenti la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale - sono realizzabili, ai sensi dell'articolo 3 delle nta del Piano dei Servizi, anche da soggetti privati previa sottoscrizione di convenzione. Con tale atto, propedeutico al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere edilizie inerenti la struttura, vengono disciplinati – così come previsto dall'articolo 7 delle nta del Piano dei Servizi – le modalità di concessione dell'area di sedime, gli interventi necessari ad assicurare la compiuta funzionalità della stessa, nonché le necessarie verifiche, volte ad assicurare il reperimento, anche tramite monetizzazione, delle aree per parcheggi pubblici da assicurare per la realizzazione dell'intervento.

Il negozio giuridico idoneo a regolare la tipologia di rapporto contrattuale, al fine di consentire la realizzazione della struttura sportiva proposta con l'istanza dell'A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica, in conformità ai sopracitati disposti del Piano dei Servizi, è la cessione, a titolo oneroso, di diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile dell'area "ex tamburello" per una superficie complessiva di mq. 771. In forza di tale diritto l'assegnatario è legittimato, inoltre a realizzare, a propria cura e spese, nonché a mantenere, ai sensi del seguente art. 955 del Codice, le aree di pertinenza necessarie per l'accesso, comprese le reti di collegamento necessarie alla tensostruttura (dai contatori dedicati alla struttura stessa).

Il contratto riguardante il diritto di superficie prevederà la rimozione della struttura allo spirare del termine poiché non ne sarà prevista l'acquisizione al patrimonio comunale; coerentemente a ciò, la realizzazione non sarà soggetta all'applicazione delle norme previste dal D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, Codice dei contratti pubblici.

Detto dei termini civilistici ai quali va ricondotta l'istanza per essere accolta, sotto il profilo delle norme di diritto pubblico la fattispecie è regolata da norme del Regolamento comunale in materia di alienazioni immobiliari, nel quale è tra le altre stabilito, all'art. 6, c. 2, che è consentito procedere a trattativa privata nei seguenti casi:

- lett. d) *per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse*; si è già scritto qui sopra sulla natura di interesse pubblico ancorché non di servizio pubblico dell'intervento in proposta;
- lett. e), *allorché, per le caratteristiche del bene, l'acquisto possa interessare esclusivamente soggetti determinati (ad esempio, reliquati, fondi interclusi)*; anche su ciò si è già dato conto delle caratteristiche passate e attuali dell'area interessata dalla proposta in discussione; nonché è stabilito dal Regolamento, al medesimo art. 6):
- c. 3) *Nei casi di cui al comma 2, la trattativa privata, qualora se ne ravvisino le condizioni - in particolare qualora gli interessati possono essere più di uno - è preceduta da gara ufficiosa, da esperire secondo le procedure indicate al comma 7);*
- c. 5) *In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'articolo 5;*
- c. 7) *Ai fini dell'esperimento della gara ufficiosa il dirigente di cui all'articolo 8 invita i soggetti interessati a presentare proposta di acquisto irrevocabile indicando le modalità e il termine di presentazione, che comunque non può essere inferiore a 15 (quindici) giorni dalla spedizione della lettera di invito o dalla pubblicazione dell'avviso di gara ufficiosa.*

Tutto ciò premesso e richiamato, si propone di:

- 1) prendere atto della proposta, di cui all'istanza dell'A.S.D. G.E.A.S. Sezione Ginnastica Artistica prot. gen. n. 3124 del 13 gennaio 2012, inerente la realizzazione, sull'area ex tamburello presso il centro sportivo Manin, di attrezzatura sportiva privata di interesse pubblico generale;
- 2) declassare l'area oggetto dell'istanza di cui al punto precedente, per una superficie pari a mq. 771, da bene afferente al patrimonio indisponibile a bene afferente al patrimonio disponibile del Comune;
- 3) destinare, l'area "ex tamburello" del centro sportivo Manin - per la superficie complessiva di mq. 771 - alla cessione in diritto di superficie a titolo oneroso, ai sensi degli articoli 952 e 955 del Codice Civile, finalizzata alla realizzazione di destinazione ad attrezzatura sportiva privata di interesse pubblico generale, le cui aree comprenderanno sia il sedime sul quale insisterà la struttura che le pertinenze relative (ad esempio percorsi, cancelli di accesso) da definire con apposito atto, che stabilirà anche gli obblighi inerenti l'uso e le relative manutenzioni;
- 4) subordinare la cessione in diritto di superficie dell'area "ex tamburello", per le finalità di cui al precedente punto, all'esperimento delle procedure previste dal vigente regolamento comunale in materia di alienazioni comunali, nonché a sottoscrizione di convenzione, tra

Comune e soggetto assegnatario – necessaria, ai sensi delle nta del Piano dei Servizi, al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere edilizie pertinenti la struttura – da approvarsi con successivo atto della Giunta Comunale;

- 5) demandare ai Direttori competenti, ai sensi ed effetti dell'art. 107 del d. lgs. n. 267/2000, atti e provvedimenti di esecuzione della presente deliberazione;
- 6) dare atto che, trattandosi di struttura privata di interesse pubblico e generale, tutti gli oneri finanziari inerenti la realizzazione della medesima, comprensive dell'allacciamento ai sottoservizi, delle spese notarili nonché di redazione dei frazionamenti catastali, saranno interamente a carico del soggetto contraente.

Sesto San Giovanni, 29 febbraio 2012

Il Funzionario
Massimo Martini

Il Direttore
Daniela Fabbri