

IL SINDACO
(Antonio Chiadò Fiorio Tin)

IL SEGRETARIO
(dr.ssa Pia CARPINELLI)

ORIGINALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario comunale di Massello attesta che la presente viene pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal **24.11.2011** al **09.12.2011** come prescritto dall'art. 124 c. 1 del D. Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE

dr.ssa Pia CARPINELLI

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto segretario comunale di Massello, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio del comune per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____, come prescritto dall'art. 124 del D. Lgs.vo 18.08.2000, n. 267;
- è stata comunicata in pari data ai capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 124 del D. Lgs.vo 18.08.2000, n. 267;
- è divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi dieci giorni dalla pubblicazione come prescritto dall'art. 134 del D. Lgs.vo 18.08.2000, n. 267;

X è immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs.vo 18/08/2000, n. 267

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI MASSELLO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 48

OGGETTO: PRESA ATTO RISOLUZIONE CONTRATTO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATA "LA FORESTERIA" DA PARTE DELLA SOC. LA FORESTERIA s.n.c. DI BARBERIS ISABELLA. LOCAZIONE ALLA DITTA FANCOLI LOREDANA DELLA PREDETTA STRUTTURA.

L'anno **duemilaundici** addì **diciotto** del mese di **novembre** alle ore 20,30 regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

presente

CHIADO' FIORIO TIN Antonio	Sindaco	si
LIBRALON Daniela	Assessore	si
SANMARTINO Gualtiero	Assessore	si
BOETTO Enrico	Assessore	no

Partecipa alla seduta il segretario Carpinelli dr.ssa Pia.

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

G.C. n. 48 del 18 novembre 2011.

PRESA ATTO RISOLUZIONE CONTRATTO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "LA FORESTERIA" DA PARTE DELLA SOC. LA FORESTERIA s.n.c. DI BARBERIS ISABELLA.

LOCAZIONE ALLA DITTA FANCOLI LOREDANA DELLA PREDETTA STRUTTURA.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione del sindaco il quale riferisce:

il comune di Massello è proprietario della struttura ricettiva denominata La Foresteria, situata in località Molino n. 4.

Il progetto originario della struttura, elaborato dall'arch. Paniè nell'anno 2002, comprendeva un corpo di fabbrica destinato a "Casa per ferie", rivolta ad un turismo di gruppo, composto da due camerate, servizi collettivi, cucina, sala ristorazione e bar, ed un'ala propriamente alberghiera, costituita da n. 8 camere doppie/triple tutte dotate di servizi individuali.

Poiché a suo tempo il comune non acquisì finanziamenti sufficienti per realizzare l'immobile nel suo complesso, vennero elaborati progetti esecutivi separati per le due ali della struttura; la "Casa per ferie" venne realizzata dal comune con finanziamenti europei (PIA 2006), con contributi regionali e con fondi comunali; venne ultimata nei primi mesi dell'anno 2005 ed iniziò a funzionare a luglio del 2005.

Successivamente, al fine di poter completare la struttura secondo le previsioni del progetto originario, il comune costituì con atto rogito notaio Bailo repertorio n. 98348 – atti n. 13931 del 28/11/2003 un diritto di superficie sul terreno adiacente, a favore dell'azienda agricola Valloncrò, la quale costruì l'ala alberghiera adiacente e collegata.

Pertanto, a lavori ultimati (anno 2006) risultò un complesso ricettivo ben articolato, costituito da n. 2 camerate e da n. 8 eleganti camere doppie e/o triple, cucina, ristorante, bar e servizi.

La realizzazione e la successiva promozione della intera struttura hanno costituito obiettivi fondamentali dei programmi di governo delle amministrazioni che si sono succedute a Massello.

Infatti ad essa è stato riconosciuto un ruolo importante per la tenuta ed anzi per lo sviluppo di un territorio colpito da un grave processo di spopolamento in una realtà a forte marginalità quale è il Comune di Massello (riconosciuta dalla Regione Piemonte con DCR n. 102-36778 del 12-12-2000); essa è diventata un punto di riferimento sociale e culturale per la comunità, anche in relazione al fatto che nell'immobile sono stati allocati due importanti servizi quali l'ambulatorio e la biblioteca-centro attività culturali.

La gestione dell'ala comunale (Casa per ferie e del ristorante-bar) venne affidata alla ditta individuale Monetti Francesco (rep. 62 del 12/05/2005) per il periodo 01/07/2005-31/01/2016. Con successivo atto rep. 64 del 05/07/2005 il contratto venne intestato a La Foresteria di Monetti Francesco & C; con atto rep. 89 del 24/04/2008, a seguito di variazione societaria, il contratto venne volturato a Barberis Isabella & C; infine con atto rep. 01 del 28/12/2010 il contratto venne prorogato fino al 30/06/2021.

Contemporaneamente l'azienda Valloncrò affidò mediante un contratto d'affitto di ramo d'azienda la gestione della struttura alberghiera alle medesime persone/ditte che gestivano la parte comunale.

Si trattò di una scelta obbligata in quanto:

- *le due realtà sono adiacenti, comunicanti e, dal punto di vista strutturale, sono strettamente connesse l'una all'altra;*
- *la casa per ferie non possiede camere sufficienti per soddisfare le richieste di mercato; in particolare, l'esperienza di questi anni ha ampiamente dimostrato che le camerate vengono utilizzate solo in casi eccezionali in quanto la maggioranza dei turisti richiede camere individuali doppie o triple;*
- *la struttura alberghiera, dal canto suo, non è autonoma e per i servizi di ristorazione e reception dipende dall'adiacente struttura comunale;*
- *in conclusione la collaborazione fra il comune ed un'azienda privata – La Valloncrò – ha permesso la realizzazione di una struttura ricettiva estremamente articolata, in grado di fornire un'offerta*

turistica molteplice e di assicurare alcuni servizi essenziali per la comunità. Tale struttura è in grado di sostenersi economicamente solo se affidata ad un unico gestore seppure con due contratti separati e di diversa natura.

Considerato che:

- Con nota pervenuta l'8/11/2011 la società La Foresteria di Barberis Isabella ha comunicato la disdetta del contratto in corso con il comune di Massello a far data dal 15/01/2012;
- Con nota pervenuta il 15/11/2011 l'azienda Valloncrò ha comunicato che, a seguito della disdetta del contratto di affitto del ramo d'azienda da parte de "La Foresteria" di Barberis Isabella, ha affidato la gestione della struttura alberghiera di sua proprietà alla sig.ra Fancoli Loredana, titolare di omonima ditta, a partire dal 16/01/2012;
- Con nota pervenuta il 17/11/2011 la signora Fancoli ha manifestato l'interesse a gestire anche la struttura di proprietà comunale evidenziando che ciò è indispensabile in quanto le due strutture per questioni strutturali, logistiche e di sostenibilità economica necessitano di una gestione unitaria;

Vista pertanto la necessità ed urgenza di adottare una decisione in materia;

Richiamato l'art. 41, lett. 6 del R.D. 23/05/1924, n. 827 il quale prevede la possibilità per il comune di stipulare contratti mediante trattativa privata quando ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non è possibile seguire le forme previste dagli artt. da 37 a 40 del regolamento di contabilità;

Ravvisate le seguenti eccezionali e speciali circostanze che inducono ad accogliere la richiesta della signora Fancoli:

- a) come già esposto nella relazione del sindaco, la proprietà comunale e la proprietà dell'azienda Valloncrò, adiacenti e comunicanti, devono essere gestite in modo unitario, ossia dalla medesima ditta in quanto ciascuna delle due strutture può lavorare in condizioni economicamente sostenibili solo se collegata all'altra. Infatti, l'ala di proprietà comunale è dotata di ristorante e bar ma non possiede camere idonee per ospitare i turisti, mentre l'ala di proprietà dell'azienda Valloncrò è dotata di n. 8 camere doppie/triple ma non possiede la parte destinata alla ristorazione ed alla reception.
In sintesi – come peraltro previsto nel progetto originario – solo l'intrinseco collegamento funzionale fra le due strutture assicura la minima dimensione aziendale che consente la sostenibilità tecnica ed economica della gestione;
- b) Altro motivo che induce ad accogliere la richiesta della sig.ra Fancoli è legato all'urgenza di individuare il nuovo gestore della struttura comunale. Infatti non sussistono i tempi tecnici utili per avviare e concludere la procedura di un pubblico incanto, tenendo anche presente che è necessario un periodo di almeno 30 giorni in cui la ditta uscente e la ditta entrante collaborino per il passaggio delle consegne e per l'attività di formazione dei nuovi operatori.
- c) Infine vi è un'importante motivazione economica, ossia la necessità di impedire che l'eventuale protrarsi delle procedure di affidamento porti, per un certo periodo, all'interruzione dell'attività. Ciò comporterebbe un danno erariale al comune per il mancato percepimento dei canoni di locazione ed anche, in misura molto forte, un danno di immagine a causa dell'interruzione dell'attività ricettiva che si svolge nella struttura, con conseguenze negative che si ripercuoterebbero nel tempo.
Non va poi dimenticato che nella struttura comunale si svolgono due importanti servizi per la comunità: l'ambulatorio e la biblioteca – sala manifestazioni.
Quindi un'ipotetica interruzione dell'attività, comporterebbe la sospensione di questi due servizi pubblici (per quanto riguarda la biblioteca, sono previste nei prossimi mesi importanti iniziative quali il cineforum ed alcune serate a tema);

Dato atto che la ditta Fancoli Loredana possiede i requisiti soggettivi per ottenere l'affidamento di cui trattasi; inoltre la medesima ha manifestato la volontà di partecipare ai progetti di sviluppo che l'amministrazione intende realizzare per promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e combattere il progressivo spopolamento;

Visto lo schema di contratto allegato alla presente e parte integrante con essa;

Atteso che, per quanto riguarda il canone di locazione è stata acquisita la perizia di un tecnico specializzato nel settore, ossia l'ing. Giovanni Matta con studio in corso A. Tassoni, 37/b - Torino, il quale ha valutato congruo il valore di € 500,00 mensili;

Acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del D. Lgs.vo 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di rito

DELIBERA

1. di richiamare la premessa narrativa a far parte del presente dispositivo;
2. di prendere atto che la ditta La Foresteria s.n.c. di Barberis Isabella ha dato disdetta con decorrenza 16/01/2012 dei contratti stipulati con il comune di Massello rep. 89 in data 24/04/2008 e rep. 1 in data 28/12/2010 aventi per oggetto la gestione della struttura ricettiva di proprietà comunale denominata "La Foresteria" situata in località Molino n. 4;
3. di demandare al sindaco, quale responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art 53. c. 23 della legge 23.12.2000 n. 388 e s.m.i., la definizione dei rapporti attivi e passivi con la soc. La Foresteria, l'applicazione della penale prevista dall'art. 14 del contratto che disciplina i rapporti fra la medesima ed il comune, l'escussione della cauzione e la definizione di ogni altro onere connesso alla risoluzione anticipata del contratto;
4. di concedere in locazione alla ditta Fancoli Loredana La Foresteria di proprietà comunale, per lo svolgimento dell'attività ricettiva: bar, ristorante, casa per ferie;
5. di dare atto che la locazione
 - decorre dal 16/01/2012 e termina il 15/01/2021
 - comporta il pagamento di un canone annuo di € 6.000,00 mediante rate mensili anticipate di € 500,00;
6. di approvare l'allegato contratto di locazione, costituito da n. 22 articoli, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
7. di dare mandato al sindaco - responsabile del servizio finanziario di sottoscrivere il contratto, autorizzandolo ad apportare quelle modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie al momento della sottoscrizione;
8. di dichiarare la presente, con successiva ed unanime votazione immediatamente eseguibile.