



**Comune della Città di Arco**

PROVINCIA DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 193  
della GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: CONCESSIONE ALLA SOCIETÀ' CONTROLLATA AMSA SRL DELLA P.ED. 837 CC ARCO SUB 3 E 4 (EX MACELLO) DELLA P.ED. 838 CC ARCO SUB 1 E 2 (EX ORATORIO) E DELLA P.F. 3015/2 CC ARCO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN OSTELLO DELLA GIOVENTÙ.**

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **10:30**, presso il Municipio comunale, a seguito di convocazione disposta con avviso agli Assessori, si è riunita la

**GIUNTA COMUNALE**

sono presenti:

BETTA ALESSANDRO	SINDACO	SI
BRESCIANI STEFANO	VICESINDACO	SI
GIRELLI SILVIA	Assessore	SI
MIORI STEFANO	Assessore	SI
RICCI TOMASO	Assessore	SI
TAVERNINI MARIALUISA	Assessore	SI

*PRESENTI: 6 ASSENTI: 0*

Assiste il Segretario generale **dott. Rolando Mora**.

Il Presidente, il signor **ing. Alessandro Betta, SINDACO**, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

**OGGETTO: CONCESSIONE ALLA SOCIETÀ' CONTROLLATA AMSA SRL DELLA P.ED. 837 CC ARCO SUB 3 E 4 (EX MACELLO) DELLA P.ED. 838 CC ARCO SUB 1 E 2 (EX ORATORIO) E DELLA P.F. 3015/2 CC ARCO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN OSTELLO DELLA GIOVENTÙ.**

Relazione.

Il Comune di Arco è proprietario:

- della p.ed. 838 c.c. Arco, codice amministrativo A372 codice comune catastale 9, allibrata nella partita tavolare 2034 II, sottoposta al vincolo diretto di interesse culturale ai sensi degli articoli 12 e 15 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" annotazione al sub GN 1669/1 del 5 giugno 2006 , ubicata ad Arco (TN) in via della Cinta, che identifica l'ex oratorio, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arco come segue:
  - p.ed. 838 cc 9, sub 1, foglio 26, categoria C/4, classe 1, consistenza 686 mq., superficie 789 mq., rendita euro 956,58;
  - p.ed. 838 cc 9, sub 2, foglio 26, categoria A/4, classe 4, 2 vani, rendita euro 86,76
- della p.ed. 837 c.c. Arco codice amministrativo A372 codice comune catastale 9, allibrata nella partita tavolare 43 II, appartenente al patrimonio disponibile, ubicata ad Arco (TN) in via della Cinta, che identifica l'ex macello, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arco come segue:
  - p.ed 837 cc 9, sub 3, foglio 14, categoria C/2, classe 2, consistenza 174 mq., superficie 149 mq., rendita euro 548,17;
  - p.ed. 837 cc 9 sub 4, foglio 14, categoria B/1, classe 1, consistenza 966 mc, superficie 244 mq., rendita euro 1.396,91;
- della p.f. 3015/2 c.c. Arco codice amministrativo A372 codice comune catastale 9, allibrata nella partita tavolare 43II, appartenente al patrimonio disponibile, ubicata ad Arco (TN) in via della Cinta, retrostante la p.ed. 837 c.c. Arco, censita al Catasto Fondiario del Comune di arco come segue:
  - p.f. 3015/2 cc 9, foglio 26, cultura arativo, classe 1, superficie mq. 553, r.d. euro 3,43 r.a. euro 2,00.

Con deliberazione n. 27 di data 31 luglio 2019, esecutiva in termini di legge rubricata "Verifica della salvaguardia degli equilibri generali di bilancio esercizio 2019 e variazioni di assestamento generale (art. 193 e 175 comma 8 D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267), il Consiglio comunale ha approvato tra l'altro la seguente modifica alle misure operative dei Programmini di missione della Sezione operativa della Note di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2019- 2021, più precisamente programma 5 (gestione dei beni demaniali e patrimoniali) della Missione 1, con la seguente aggiunta:

*"il compendio immobiliare comprendente l'ex Oratorio e l'ex Macello (identificati dalle pp.edd. 838 e 837 e dalla p.f. 3015/2 cc Arco ) di proprietà del Comune, per il quale è previsto all'interno del Programma Generale delle Opere pubbliche la realizzazione di un Ostello della gioventù, si ritiene di affidarlo in concessione ad AMSA srl per un congruo numero di anni, in modo che sia la società in house controllata e partecipata al 100% dal Comune ad occuparsi della realizzazione dell'intervento e della gestione, anche mediate l'utilizzo della cosiddetta finanza di progetto, per perseguire in tempi celeri l'obiettivo dell'amministrazione comunale che è quello di realizzare su quegli immobili un Ostello della gioventù".*

Vi è quindi la volontà dell'Amministrazione comunale di valorizzare il compendio immobiliare in oggetto e perseguire la realizzazione sullo stesso di un ostello della gioventù quale elemento di integrazione dell'offerta turistico ricettiva sul territorio comunale, mediante la propria società partecipata AMSA srl.

AMSA srl si configura quale società di capitali, totalmente partecipata dal Comune di Arco e quindi controllata dallo stesso. La società è altresì configurabile quale società "in house" stante che il Comune ha sulla stessa pieni poteri di indirizzo e di controllo ed esercita un controllo sostanzialmente analogo a quello esercitato sui propri servizi organizzativi.

AMSA srl già risulta titolare, mediante apposito contratto di servizio, dell'affidamento e della gestione dell'immobile denominato Casinò e dell'immobile della stazione di Arco e l'oggetto statutario della società prevede, fra l'altro, la realizzazione e la gestione di strutture turistico-ricettive e l'esecuzione di opere pubbliche connesse.

Alla società possono quindi essere affidati in concessione dal Comune gli immobili in oggetto per l'esecuzione degli interventi di sistemazione e adeguamento che si rendono necessari per la realizzazione dell'Ostello della Gioventù e per la sua successiva gestione.

Alla società competerà innanzitutto l'intervento di sistemazione e riqualificazione degli immobili costituenti il compendio, al fine di realizzarvi l'ostello della gioventù. Gli elaborati progettuali definitivi dovranno essere approvati dall'amministrazione comunale che contestualmente autorizzerà la società, sotto il profilo patrimoniale, all'esecuzione dei lavori, previa acquisizione di tutti i pareri ed autorizzazioni necessarie, riscontrato che il compendio immobiliare oggetto di concessione, comprende anche la p.ed. 838 cc Arco, immobile sottoposto al vincolo diretto di interesse culturale ai sensi degli articoli 12 e 15 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Una volta terminati i lavori di sistemazione e riqualificazione, alla società stessa competerà la gestione dell'ostello della gioventù, anche eventualmente mediante affidamento a terzi.

In alternativa ad un intervento diretto, la società potrà perseguire l'obiettivo di realizzare l'ostello della gioventù e assicurarne la gestione, attraverso un contratto di concessione o di partenariato pubblico privato di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 e alla LP 2 dd. 9/3/2016, contratto finalizzato alla realizzazione e gestione dell'ostello.

Anche in relazione a questa ipotesi si ritiene opportuno che il periodo di durata della concessione del compendio alla società sia fissato in 30 anni.

Al fine della remunerazione della presente concessione va rilevato che gli immobili vengono concessi ad una società il cui capitale sociale è interamente detenuto dal Comune, la quale agisce di fatto quale organismo strumentale del Comune stesso. I proventi economico finanziari che la società potrà realizzare dalla gestione dell'ostello, al netto dei costi di investimento, costituiranno un incremento dell'utile della società che sarà nella piena disponibilità del Comune.

In ogni caso, anche in considerazione del valore patrimoniale degli immobili che il Comune concede alla società, si ritiene opportuno prevedere un meccanismo per il quale al Comune viene corrisposto un canone annuale per la concessione del compendio immobiliare. Tale canone si ritiene possa essere quantificato nel 50% dei ricavi derivanti dalla gestione dell'ostello, detratti tutti i costi compresi quelli afferenti l'investimento, oppure, nel caso in cui l'intervento sia stato eseguito mediante un contratto di concessione o di partenariato pubblico privato, pari al 50% della eventuale remunerazione spettante alla società sulla base del contratto di concessione o dell'accordo di partenariato pubblico privato e del relativo piano economico finanziario.

Resta inoltre inteso che l'amministrazione comunale, nell'ambito della propria funzione di indirizzo nei confronti della società, potrà in ogni momento stabilire direttive riguardo le modalità di gestione degli immobili purchè le stesse non contrastino con gli impegni e le obbligazioni che la società abbia assunto con soggetti terzi.

Si ritiene quindi di assegnare in concessione ad AMSA srl la p.ed. 837 c.c. Arco sub 3 e 4 (ex Macello) la p.ed. 838 c.c. Arco Sub 1 e 2 (ex Oratorio) e la p.f. 3015/2 c.c. Arco, per il periodo di 30 anni , a decorrere dal 1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2049 per le finalità come meglio indicate nell'apposito contratto di concessione il cui schema si allega quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, identificato con la lettera B) e meritevole di approvazione.

Per quanto attiene l'identificazione puntuale degli immobili, si fa riferimento alla planimetria raffigurante il compendio oggetto di concessione, la quale viene allegata allo schema di contratto. Tale planimetria corrisponde allo stato di fatto dei luoghi tenuto conto:

- del tipo di frazionamento n. 462/2015, rinnovato dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda in data 10 gennaio 2019, che sarà oggetto di intavolazione e che identifica parte della Pista ciclabile Trento – Lago di Garda nel tratto dell'abitato di Arco, pista ciclabile che rimane nella disponibilità del Comune;

- del passaggio pubblico pedonale ad ovest dell'edificio dell'ex Oratorio, che sarà successivamente oggetto di frazionamento e accatastamento e che pure rimane nella disponibilità del Comune.

La p.ed. 838 cc Arco, risulta essere sottoposta al vincolo diretto di interesse culturale, ai sensi degli articoli 12 e 15 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” in quanto ne è stato accertato l'interesse culturale con Determinazione del dirigente della Soprintendenza Beni Architettonici della PAT n. 323 di data 10 maggio 2006, vincolo annotato al Libro Fondiario, al sub GN 1669/1 di data 5 giugno 2006.

Con pec prot. n. 29158 del 15 ottobre 2019, integrata con pec prot. n. 33340 del 26 novembre 2019, il Sindaco pro tempore Alessandro Betta, ha chiesto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento, ai sensi dell'articolo 106 comma 1 e 2bis del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, l'autorizzazione alla concessione in uso a terzi, della p.ed. 838 sub 1 e 2 ex Oratorio per il periodo di 30 anni decorrenti dal 1 gennaio 2020, al fine dell'attuazione da parte della società A.M.S.A. s.r.l., dell'intervento di realizzazione e di gestione di un Ostello della gioventù interessante il compendio immobiliare individuato per l'appunto dalla p.ed. 838 (soggetto al vincolo citato), dalla p.ed. 837 e dalla p.f. 3015/2 cc Arco di proprietà comunale, dichiarando che il predetto utilizzo garantisce la conservazione e la pubblica fruizione del bene.

La Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento, con determinazione dirigenziale n. 1114 di data 13 dicembre 2019, ha autorizzato il Comune di Arco, ai sensi dell'articolo 106 comma 2bis del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, alla concessione in uso a terzi, per un periodo di 30 anni a decorrere dal 1 gennaio 2020, dell'immobile ubicato in Arco, via Cinta 25, contraddistinto dalla p.ed. 838 cc Arco, a favore della società A.M.S.A. s.r.l., al fine di realizzare un ostello della gioventù, in quanto tale concessione in uso garantisce la conservazione e la fruizione pubblica del bene, dando atto che la destinazione esplicitata è compatibile con il carattere culturale dell'immobile e tale da non arrecare danno alla sua conservazione.

L'immobile concesso in uso non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere e cambi di destinazione d'uso, senza che il preventivo progetto e mutamento d'uso sia autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs n. 42/2004.

Si da atto infine che il Comune di Arco ha assegnato in comodato gratuito all'Associazione Centro di Ascolto e Solidarietà Arco:

- giusta delibera della giunta comunale n. 154 di data 10 novembre 2015, un locale di mq. 74 posto al piano terra della p.ed. 837 cc Arco (ex Macello), per un periodo di dieci anni decorrenti con effetto retroattivo dal 22 agosto 2015 e con scadenza al 21 agosto 2025, da utilizzare come deposito temporaneo di mobili, vestiario ed altro materiale che il comodatario raccoglie e destina a persone e nuclei famigliari bisognosi. Con il medesimo provvedimento giuntale è stato approvato lo schema di contratto sottoscritto in data 19 novembre 2015 rep. n. 2810 del Segretario generale,

registrato all'agenzia delle entrate di Riva del Garda in data 25 novembre 2019 al numero 845 serie 3;

- giusta delibera della Giunta comunale n. 68 di data 16 maggio 2017, un locale di 30 mq. posto al piano terra dell'immobile comunale contraddistinto dalla p.ed. 837 c.c. Arco (ex Macello) per un periodo decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto e con scadenza al 21 agosto 2025, da utilizzare come deposito temporaneo di mobili, vestiario ed altro materiale che il comodatario raccoglie e destina a persone e nuclei famigliari bisognosi. Con il medesimo provvedimento giuntale è stato approvato lo schema di contratto sottoscritto in data 19 settembre 2017 rep. n. 2851 del Segretario generale, registrato all'agenzia delle entrate di riva del Garda in data 26 settembre 2019 al n. 671 serie 3;

AMSA srl pertanto subentrerà nei rapporti con l'Associazione Centro di Ascolto e Solidarietà Arco.

Inoltre preme evidenziare che la concessione di cui all'oggetto, potrà decadere anche prima della sua naturale scadenza, nel momento in cui verrà perfezionata, tra il Comune di Arco ed AMSA S.r.l., l'operazione immobiliare di compravendita e/o permuta, delle realtà immobiliari oggetto del presente provvedimento con particelle fondiari e/o altre realtà di proprietà di AMSA s.r.l. ubicate in località Linfano.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

premesso quanto sopra;

vista la deliberazione del consiglio comunale n. 27 di data 31 luglio 2019;

visto lo schema di concessione per l'affidamento, mediante concessione da parte del Comune ad AMSA srl, degli immobili in oggetto, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera B), meritevole di approvazione;

vista la determina del dirigente della Soprintenda per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento, n. 1114 di data 13 dicembre 2019, in atti al prot. n. 35740 del 18 dicembre 2020;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2

visto il decreto n. 87 di data 31 dicembre 2018, con il quale il Sindaco ha attribuito gli incarichi dirigenziali per l'anno 2019;

vista la deliberazione n. 4 di data 28 gennaio 2019, immediatamente esecutiva, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Bilancio di previsione 2019 – 2021 e nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) 2019 – 2021;

vista la deliberazione n. 11 di data 5 febbraio 2019, immediatamente esecutiva, con la quale la Giunta comunale ha approvato il "Piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2019 – Annualità 2019 – 2021";

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico e alla correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Dirigente dell'Area Amministrativa Finanziaria, ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera A) sub. 1;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, espresso dal Dirigente dell'Area Amministrativa - Finanziaria, ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera A) sub. 2;

su invito del Vicesinadaco Bresciani Stefano e dell'Assessore al Patrimonio Ricci Tomaso, ritenuto di non avere nulla da eccepire, modificare o integrare rispetto alla proposta di deliberazione come sopra riportata,

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

1. di affidare mediante concessione per le motivazioni meglio espresse in premessa, all'Azienda Municipale Sviluppo Arco srl (AMSA srl), a decorrere dal 1 gennaio 2020, la p.ed. 837 cc Arco sub 3 e 4 (ex Macello), la p.ed. 838 cc Arco sub 1 e 2 (ex Oratorio) e la p.f. 3015/2 cc Arco, per la durata di 30 anni al fine della realizzazione e gestione dell'Ostello della Gioventù, alle condizioni, termini e finalità indicate nell'apposito atto di concessione quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato B),

2. di approvare, ai fini della concessione di cui al precedente punto, lo schema di contratto allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera B);

3. di autorizzare il Dirigente dell'Area Amministrativa Finanziaria allo sottoscrizione dell'atto di concessione, ai sensi di quanto disposto con propria deliberazione n. 11/2019, con facoltà di apporvi le modifiche e le integrazioni non sostanziali che si rendessero necessarie in sede di sottoscrizione;

4. di dare atto che l'operazione non comporta alcuna spesa a carico dell'Amministrazione comunale, in quanto le spese inerenti e conseguenti il contratto si intendono a completo carico del concessionario – AMSA S.r.l.;

5. di evidenziare che la concessione di cui al punto primo del presente deliberato, potrà decadere anche prima della sua naturale scadenza, nel momento in cui verrà perfezionata, tra il Comune di Arco ed AMSA S.r.l., l'operazione immobiliare di compravendita e/o permuta, delle realtà immobiliari oggetto del presente provvedimento con particelle fondiarie e/o altre realtà di proprietà di AMSA s.r.l. ubicate in località Linfano;

6. di dare atto che avverso la presente deliberazione è ammessa:

a) opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ex art. 79 del D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;

b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

**LA GIUNTA COMUNALE**, ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano, **DICHIARA** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 79, comma 4, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/L.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
ing. Alessandro Betta

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Rolando Mora

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia del presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale per dieci giorni consecutivi dal **31/12/2019** al **10/01/2020**.

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Rolando Mora

---

### ESTREMI DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **30/12/2019**

**dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige.**

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Rolando Mora

---

Pratica istruita e presentata dal Servizio

*Dirigente Area Amministrativa – Finanziaria – dott. Paolo Franzinelli.*

Il Fascicolo viene trasmesso, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, al competente servizio sopraindicato per la sua esecuzione e p.c.:

*Ufficio Contabilità*

---