



COMUNE DI SIENA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

del 30/12/2021 N° 248

OGGETTO: PALAZZETTO DELLO SPORT. DETERMINAZIONI.

Il Consiglio Comunale si è riunito nella Sala del Consiglio il giorno trenta del mese di dicembre dell'anno duemilaventuno alle ore 09:00.

Componente	Pres.	Ass.	Componente	Pres.	Ass.
DE MOSSI LUIGI	Si		MAGGIORELLI BERNARDO	Si	
FALORNI MARCO	Si		FORZONI MAURIZIO	Si	
BIANCHINI MASSIMO	Si		RAPONI MARIA CONCETTA	Si	
MASIGNANI ANNA	Si		SELVAGGI STEFANIA	Si	
STABILE MARIA ELENA	Si		VALENTINI BRUNO	Si	
DORE DAVIDE	Si		CERRETANI CLAUDIO	Si	
PIAZZESI ANDREA	Si		MASI ALESSANDRO	Si	
MASTROMARTINO FRANCESCO	Si		PERICCIOLI GIULIA		Si
SALVINI PAOLO	Si		MICHELI LUCA		Si
NARDI FULVIA	Si		PICCINI PIERLUIGI		Si
MAGI BARBARA	Si		GRICCIOLI VANNI	Si	
CASTELLANI FABIO MASSIMO		Si	MAZZINI MASSIMO	Si	
MINGHI FEDERICO	Si		SABATINI LAURA	Si	
MARSIGLIETTI CARLO		Si	MARZUCCHI MAURO	Si	
BARTALINI TOMMASO	Si		CIACCI DAVIDE		Si
LORE' LORENZO	Si		STADERINI PIETRO	Si	
PELUSO ORAZIO	Si				

Totale presenti: 27

Presidente della seduta:
Partecipa il Segretario Generale:

Dott. Marco Falorni
Dott. Michele Pinzuti

N. 248/2021

OGGETTO: PALAZZETTO DELLO SPORT. DETERMINAZIONI.

DELIBERAZIONE ADOTTATA IN VIDEOCONFERENZA

Il Presidente pone in discussione la seguente proposta di deliberazione inviata in precedenza ai Sigg.ri Consiglieri:

- -

Premesso che il Comune di Siena riconosce ed afferma l'interesse pubblico attuale e concreto ad assicurare piena continuità operativa alla struttura cittadina costituita dall'attuale Palasport, a presidio e valorizzazione del patrimonio storico sportivo della Città e per la promozione dello sport sul territorio senese che ha nella struttura in parola il suo centro di riferimento unico e non fungibile, anche in ragione del fatto che un nuovo Palazzetto avrebbe costi e tempi non compatibili con la programmazione e le esigenze della propria popolazione nonché delle associazioni sportive;

Considerato che al fine di avviare una fase di consultazione con l'attuale proprietà della struttura, costituita dalla Mens Sana, storica società polisportiva, nata a Siena il 16 aprile 1871 che rappresenta una delle più importanti Istituzioni cittadine, si è dato incarico all'Avv. Andrea Morini della ProItaly Legal srl, con sede legale a Milano, Società fra avvocati, per conto del Comune di Siena, di definire un possibile percorso di intesa, utile a trasferire alla proprietà pubblica il Palazzetto dello sport;

Atteso che La Mens Sana ha, a sua volta, accolto l'invito a valutare le concrete condizioni di un possibile accordo al riguardo affidando all'Avv. Paolo Ridolfi di Siena, la propria rappresentanza;

Preso e dato atto che, sulla base delle direttive riconducibili ai fini di cui sopra, fra i due Studi Legali si è quindi attivata una intensa corrispondenza, seguita dall'assessorato allo sport, nella persona dell'Ass. Paolo Benini, che ha portato a concertare un percorso di comune interesse ed utilità, salvaguardando le esigenze della Polisportiva ma soprattutto assumendo e valorizzando gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, che – giova ribadirlo – sono quelli di garantire l'uso del Palazzetto anche nell'avvenire, a vantaggio delle associazioni sportive sul territorio e della crescita dei ragazzi sul piano educativo e sportivo;

Che l'ipotesi che si è fatta avanti sulla base delle varie consultazioni ed incontri fra le Parti è quella che schematicamente si riporta nel Documento allegato con valore integrante e sostanziale denominato "Fattibilità tecnico/giuridica/economica per l'uso del Palazzetto dello Sport" (All.1).

Evidenziato che è funzione e competenza del Consiglio Comunale accertare e dichiarare l'interesse pubblico sull'operazione complessiva e sarà in ogni caso funzione della Giunta Comunale addivenire sulla base delle valutazioni espresse dal Consiglio Comunale, dare corso alle operazioni di dettaglio ed esecutive dell'accordo per il passaggio della struttura alla mano pubblica;

Considerato che il "core businnes" dell'operazione consiste nei seguenti passaggi fondamentali:
- La proprietà Mens Sana dona al Comune di Siena per la durata di anni 50 con possibilità di ulteriore proroga per anni 20, a discrezione del Comune stesso, il Palazzetto dello sport in termini

di proprietà superficiaria, per un valore stimato di euro 1.400.000. Il negozio produrrà effetti giuridici con decorrenza 1 marzo 2022.

- Chiede di vedere assicurate le proprie esigenze sportive sia giovanili che della prima squadra per quanto riguarda gli spazi e gli orari, oggetto di preventiva intesa fra le parti.
- La Polisportiva si assume gli oneri di pulizia e manutenzione riferiti a tutti gli spazi usati, senza oneri per il Comune e determina di concorrere alla spese generali per le utenze luce, gas, energia elettrica e per i servizi base sul campo centrale collegati e necessari a cura dell'Amministrazione nella misura onnicomprensiva di euro 110.000. Tale misura è determinata - per la parte utenze - quale media dei consumi accertati negli ultimi 5 anni di attività e sarà in ogni caso soggetta a revisione in ragione dell'aumento dei costi per le utenze stesse.
- La Polisportiva cede al Comune, contestualmente alla donazione, i contratti in essere con qualsiasi altra società sportiva con i relativi compensi nonché l'intera area esterna compresi i parcheggi, per la relativa gestione ad appannaggio del Comune di Siena;
- La Polisportiva mette altresì a disposizione del Comune di Siena il progetto esecutivo redatto dall'Ing. Pazzaglia Alberto di Siena, che il Comune potrà fare proprio e farne oggetto di investimento per l'importo di euro 1.100.000 per cui sussiste a Bilancio la necessaria copertura finanziaria per l'anno 2021.

Preso e dato atto che il Comune assume la proprietà superficiaria del bene in parola come risultante dal certificato di destinazione urbanistica e che si rappresenta nella cartografia allegata con le parti colorate in corrispondenza delle destinazioni d'uso per il Comune e per la Mens sana oltre all'intera area esterna a parcheggio;

- Il bene rimane il proprietà del Comune di Siena per effetto della donazione da parte dell'Associazione Polisportiva Mens Sana per la durata di anni 50 nonché per ulteriori 20 anni a sua libera discrezione.
- La Società garantisce di non trovarsi in alcuna situazione di crisi rilevante né di disporre di Bilanci in perdita per la propria attività. A garanzia dell'esatto versamento del proprio contributo spese deposita apposita Polizza fideiussoria nelle forme e nei termini richiesti dal Comune.
 - Il Comune potrà utilizzare la struttura secondo le proprie esigenze e la propria programmazione anche dal punto di vista dell'impiego per pubblico spettacolo, nonché per qualsiasi altra destinazione compatibile e conseguire i relativi proventi. Ciò sia attraverso la propria organizzazione sia attraverso l'affidamento a soggetti idonei. I proventi di pertinenza del Comune si riferiscono all'intero complesso e dunque alle attività in esso svolte dal Comune stesso in via esclusiva;
 - La solidità del quadro economico sopra descritto, oltre che nel Documento allegato, trova ulteriore conferma e legittimazione, anche in ordine alla procedura che si intende perseguire, nel parere di fattibilità rimesso a firma dell'Avv. Andrea Morini;
 - I competenti servizi tecnici comunali hanno esaminato l'intera documentazione e hanno espresso il loro parere di competenza rispetto alla utilità e fattibilità dell'operazione nonché per quel che riguarda il raffronto economico e gestionale legato al modus della donazione, che in ogni caso non può tradursi in limiti superiori alla capacità e potenzialità di valorizzazione della struttura;

In particolare

Il Comune assicura, sulla base del quadro economico a costi e ricavi sopra indicato, il rientro dall'investimento di euro 1.100.000 nell'arco di 8 /10 anni mediante lo sviluppo di programmi di utilizzo a scopo commerciale, sportivo, sociale, aggregativo, ricreativo, di spettacolo, convegnistica, fieristica, e manifestazioni di ogni genere purché preventivamente approvate e svolte direttamente dal Comune o a mezzo società partecipate e/o terzi, con la previsione di un ragionevole introito annuale non inferiore a 135 mila euro.

Il Comune stima altresì la disponibilità e l'uso della struttura in termini di valore di immagine e di rilevante ricaduta anche operativa e di servizio sull'intera Città e sul mondo sportivo senese

sufficientemente congruo per assorbire nel tempo e per gestire con piena produttività ed economicità l'impianto in parola, a vantaggio dei giovani, delle famiglie e delle associazioni sul territorio. Nonchè stima ragionevolmente congruo il tempo previsto di 8/10 anni, per garantire il rientro sufficientemente esaustivo del proprio investimento. Ciò tenuto conto dell'alto significato sociale e relazionale che la valorizzazione dello sport e delle sue strutture riveste nel contesto di ripresa e di sviluppo post - epidemia. L'intervento progettuale predisposto a cura dell'Ing. Pazzaglia non impegna in alcun modo il Comune rispetto a ulteriori processi di adeguamento antisismico che restano in carico alla proprietà.

Il Comune deve essere garantito, in sede applicativa e di esercizio, mediante : concorso di dichiarazioni assicurative che il Comune intende richiedere per garantirsi rispetto alle condizioni ed all'andamento economico, finanziario, gestionale della Polisportiva, atte ad attestare la non sussistenza di situazioni e/o condizioni di non solvibilità nonché mediante una costante azione di monitoraggio sui conti della Polisportiva medesima a livello trimestrale. Ciò tenuto conto che la donazione avviene in favore di Ente Pubblico Territoriale, per finalità di interesse pubblico attuale e concreto e sotto il profilo della valorizzazione di una struttura destinata a scopi collettivi nel settore precipuo delle attività sportive della Città di Siena. Non ultima la considerazione che il Palazzetto dello sport, come struttura, rientra fra:

- le strutture deputate a livello di piano per la protezione civile, ad accogliere e dare protezione sul piano locale, per evenienze di pericolo imminente e disastro calamitoso per la popolazione senese.;
- le strutture polifunzionali anche in termini di servizi pubblici allargati, vedi l'impiego consentito per la realizzazione del Centro Vaccinazioni per l'emergenza epidemiologica;

Preso e dato atto altresì che ferma restando la donazione del bene per l'intero periodo stabilito (anni 50 + 20) nel caso di mutazioni soggettive e/o di oggetto dell'attività e/o in ogni altra ipotesi per la quale vengano a modificarsi le condizioni soggettive ed oggettive della presente intesa, il Comune di Siena è titolato a rivedere il contenuto e le condizioni così stabilite, con particolare riferimento anche al cambiamento di denominazione, status giuridico da associativo a societario, modifica da dilettantismo ad attività e/o sponsor professionistico;

Visto il progetto esecutivo presentato da parte dell'associazione sportiva Mens Sana, redatto a firma dell'Ing. Pazzaglia Alberto depositato in atti ed illustrato nel corso della seduta da parte del Professionista;

Atteso che l'Esperto Legale incaricato Avv. Morini Andrea ha seguito l'intera discussione dell'argomento, è rimasto a disposizione del Consiglio Comunale ed ha fornito risposta alle varie domande che gli sono state rivolte a conferma della validità della soluzione proposta;

Valutate pertanto tutte le condizioni sopra riportate ed acquisita in particolare contezza dell'operazione complessiva che si intende realizzare, come riportate nel Documento allegato nonché nel parere di fattibilità espresso dall'Avv. Morini esperto in materia, appositamente incaricato;

Vista l'Offerta di Donazione rimessa da parte dell'Associazione Mens Sana con rogito Notarile Dr Cambiaggi Stefano notaio in Siena, Rep. n. 30065 in data 29/12/2021 allegata con valore integrante (All.2)

Valutata e ritenuta la proposta-offerta suddetta meritevole di approvazione;

Visto il parere favorevole espresso dall'Organo di Revisione ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 267/2000

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile favorevoli per la validazione dell'operazione di cui trattasi ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000 da parte del Servizio Tecnico patrimonio e del Servizio Finanziario;

Acquisito il parere favorevole a maggioranza della Commissione Programmazione, Bilancio e Affari Generali, espresso in data 28/12/2021

Preso atto della discussione di cui al verbale in atti

DELIBERA

- 1 - di richiamare le premesse con valore integrante e sostanziale del presente dispositivo.
- 2 – di accertare, riconoscere e dichiarare l'interesse pubblico attuale e concreto alla definizione dell'operazione sopra descritta.
- 3 – di approvare, negli esatti termini contenuti nella presente deliberazione, l'accettazione della Donazione secondo l'offerta allegata e di autorizzare la firma dell'atto definitivo in sede notarile.
- 4 – di dare atto che provvederà la Giunta Comunale alla definizione degli atti conseguenti anche con le eventuali opportune modifiche che si valuteranno necessarie ed opportune in sede di rogito notarile.
- 5 - di approvare il finanziamento del progetto esecutivo sopra illustrato redatto a cura dell'Ing. Pazzaglia Alberto di Siena e messo a disposizione da parte dell'Associazione Mens Sana ai fini del relativo appalto, con le disponibilità accertate di Bilancio sul cosiddetto "fondo Cesarini" .
- 6 – di dare atto che sarà altresì compito della Giunta Comunale completare tutte le operazioni necessarie al fine della piena operatività del presente provvedimento fondamentale, assunto ai sensi dell'art. 42 del TUEL 267/2000 nonché definire e dare attuazione a tutti gli aspetti operativi e di dettaglio conseguenti nonché seguire con monitoraggio idoneo l'andamento della presente operazione, l'effettiva rispondenza anche in fase attuativa e gestionale delle previsioni e verifiche dei costi, le modifiche opportune, ove non incidenti sugli aspetti fondamentali dell'intesa, la gestione complessiva dell'operazione a cura del servizio comunale del patrimonio. Ciò con particolare riguardo agli aspetti edilizio-urbanistici, alle dichiarazioni di garanzia per il Comune e al contenuto del comodato accessorio, in conformità con le note a firma dell'Avv. Morini in data 22 dicembre 2021, rispettivamente, quarto e quinto Report, depositate in Atti.
- 7- di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata, immediatamente eseguibile.

Chiede la parola:

- Cons. MAZZINI Massimo - per mozione d'ordine
(le minoranze abbandonano l'aula) - omissis

Escono dall'aula: VALENTINI Bruno, CERRETANI Caludio, MASI Alessandro, GRICCIOLI Vanni, MAZZINI Massimo, STADERINI Pietro, BIANCHINI Massimo

Presenti n. 20

Entra in aula: CASTELLANI Fabio Massimo

Presenti n. 21

Dichiarata aperta la discussione intervengono:

- Ass. BENINI Paolo - omissis
- Cons. STABILE Maria Elena - omissis
- Cons. MINGHI Federico - omissis
- Cons. FORZONI Maurizio - omissis
- Cons. SALVINI Paolo - omissis
- Cons. CASTELLANI Fabio Massimo - omissis
- Cons. BARTALINI Tommaso - omissis
- Cons. SABATINI Laura - omissis
- Ing. PAZZAGLIA Alberto - omissis
- Avv. MORINI Andrea - omissis
- Ass. BENINI Paolo - omissis

Per dichiarazione di voto intervengono:

- Cons. DORE Davide - omissis
- Cons. BARTALINI Tommaso - omissis

Sono nominati Scrutatori: SELVAGGI Stefania. FORZONI Maurizio, CASTELLANI Fabio Massimo

Non essendovi alcun altro intervento, il Presidente pone in votazione la deliberazione con il seguente esito accertato dai Sigg.ri Scrutatori:

Presenti	n. 20 (essendo uscito Peluso)
Votanti	n. 19 (Marzucchi dichiara di non partecipare al voto pur rimanendo in aula)
Voti favorevoli	n. 19

Il Presidente proclama l'esito della votazione in base al quale la deliberazione è approvata.

Il Presidente pone ora in votazione la immediata eseguibilità della deliberazione con il seguente esito accertato dai Sigg.ri Scrutatori:

Presenti	n. 20 (essendo uscito Peluso)
Votanti	n. 19 (Marzucchi dichiara di non partecipare al voto pur rimanendo in aula)
Voti favorevoli	n. 19

Il Presidente proclama l'esito della votazione in base al quale la deliberazione è approvata anche in ordine alla immediata eseguibilità.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio
Dott. Marco Falorni

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo
Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e d. lgs 7 marzo 2005 n. 82 e
norme collegate*

Il Segretario Generale
Dott. Michele Pinzuti

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo
Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e d. lgs 7 marzo 2005 n. 82 e
norme collegate*

ATTESTAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, c.4 del T.U.E.L.
D.Lgs. n.267/2000.

Dott. Michele Pinzuti