



Comune di Cesana Torinese



UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI VIA LATTEA
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 72 in data 24/09/2025

OGGETTO: INDIRIZZI IN MERITO ALL'AFFIDAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO – RICETTIVO DENOMINATO “CASA CESANA” PER LA STAGIONE INVERNALE 2025/2026 ED EVENTUALE STAGIONE ESTIVA 2026

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventiquattro** del mese di **settembre** alle ore **15:05** previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

Risultano presenti all'inizio della discussione del presente punto i Signori:

- 1 MAZZOLENI Daniele	Presente
- 2 FERRAGUT Matteo	Collegato da remoto
- 3 VOTTERO Marco	Assente

Totale presenti **2**

Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Comunale Dott. JOANNAS Diego il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la Presidenza e dispone la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Delibera di G.C. n. **72** del **24/09/2025**

**INDIRIZZI IN MERITO ALL’AFFIDAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO –
RICETTIVO DENOMINATO “CASA CESANA” PER LA STAGIONE INVERNALE
2025/2026 ED EVENTUALE STAGIONE ESTIVA 2026**

LA GIUNTA COMUNALE

L’identità personale di tutti i componenti, dei quali il Sindaco Mazzoleni in presenza c/o la Sala Giunta del Comune e il Vice Sindaco Ferragut collegato in videoconferenza, è stata accertata da parte del Segretario Comunale, comprese le votazioni, secondo le modalità indicate nel Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi del comune in modalità telematica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28/05/2020.

Considerato che il Comune di Cesana T.se è proprietario del fabbricato denominato “Casa Cesana” sito in Viale Senatore Bouvier, composto da:

- un fabbricato su sei piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto);
- campi bocce;
- area camper;
- campi tennis;
- area parco giochi;

Dato atto che il Comune è rientrato in possesso del predetto complesso di beni stante l’intervenuto decorso del termine della precedente concessione;

Rilevato che, è pervenuta agli atti in data 12/09/2025 prot. n° 8910, richiesta di proroga della concessione da parte del Sig. Massimo Sanino, in qualità di legale rappresentante della Gestimax srl, concessionaria dell’immobile sino al 15 settembre 2025;

Considerata la necessità di mantenere aperta e funzionale la struttura durante la stagione invernale, onde evitarne un repentino deterioramento o atti vandalici, come peraltro già accaduto ad altre strutture comunali lasciate incustodite, e anche alla luce del notevole flusso di migranti, privi di fissa dimora, sul territorio comunale.

Evidenziata la volontà dell’Amministrazione di voler escludere dall’affidamento l’area camper, considerato che a seguito di proprie valutazioni, si è ritenuto opportuno accorparla a quella in fase di realizzazione nell’area ex campeggio, al fine di rendere più appetibile e funzionale la gestione;

Rilevata la volontà dell’Amministrazione, alla luce di quanto sopra, di voler concedere, per l’imminente stagione invernale il fabbricato, i campi da bocce, i campi da tennis e l’area parco giochi; e ciò in quanto con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2021 veniva disposta l’alienazione della struttura e, successivamente, veniva ipotizzato un utilizzo della stessa nell’ambito di iniziativa finanziata dai fondi compensativi relativi all’opera TAV Torino – Lione, per la promozione della filiera del latte della valle;

Ritenuto pertanto di voler affidare il complesso per brevi periodi al fine di valutare l'evolversi della situazione ed evitare comunque che nel frattempo lo stesso rimanga inutilizzato con le conseguenze sopra già prospettate;

Dato atto che i lavori finanziati con i fondi compensativi di cui sopra potrebbero avere inizio ad Aprile 2026;

Rilevato che ove ne sussistano i presupposti e l'interesse da parte dell'Amministrazione nella gestione della cosa pubblica, al termine della stagione invernale, quest'ultima procederà alla verifica dei requisiti necessari alla proroga della concessione fino al 15 Settembre 2026;

Evidenziato che l'eventuale proroga per il periodo estivo necessiterà in ogni caso di una valutazione puntuale da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza di tutti i presupposti di legge per la coesistenza e compatibilità da una parte dell'attività alberghiera e di ristorazione svolte nell'immobile denominato "Casa Cesana", e dall'altra dei lavori di realizzazione di un'opera nella stessa area di interesse dell'attività. La valutazione circa l'eventuale proroga non potrà, in ogni caso, prescindere dal rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla gestione invernale e dalla presenza di ulteriori cause ostative.

Ritenuto di doversi dettare indirizzi a valere per il Responsabile dell'Area Manutentiva, Patrimonio, Energia e Ambiente per la concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana" composta da:

- un fabbricato su sei piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto);
- campi bocce;
- campi tennis;
- area parco giochi;

alle seguenti condizioni:

- Canone pari ad euro 2.000,00 oltre IVA per la stagione invernale che decorrerà dalla data di consegna dei locali fino al 07/04/2026 che dovrà essere corrisposto prima della consegna degli immobili;
- Qualora la concessione venga prorogata per il periodo estivo (fino al 15/09/2026) dovrà essere versato l'importo pari a € 5.000 oltre IVA al 22%, da versare entro e non oltre il 01/05/2026;
- Oggetto della concessione fabbricato, campo bocce, campi da tennis e area giochi;
- Deposito cauzionale dell'importo pari a € 7.500 a garanzia dei danni subiti dall'Amministrazione nel corso della gestione del complesso, nonché a tutela di ogni inadempimento contrattuale da parte della concessionaria, da versare a mezzo bonifico alla Tesoreria del Comune di Cesana T.se;
- Polizza assicurativa per il rischio locativo stipulata con primaria compagnia di assicurazione per un importo non inferiore ad € 600.000,00;
- Le aree esterne circostanti il fabbricato dovranno essere mantenute in buono stato da parte del concessionario;
- Saranno a carico del concessionario le operazioni sgombrò neve e sfalcio erba di tutte le aree esterne e circostanti il complesso turistico
- Le utenze tutte senza esclusione alcuna dovranno essere volturate in capo al concessionario sul quale graveranno i relativi costi;
- Tutte le opere di manutenzione ordinaria della struttura graveranno sul concessionario;

- Il concessionario al termine del rapporto dovrà restituire la struttura nonché i beni contenuti nello stato di fatto che si constaterà al momento della consegna del complesso, nonché garantire la pulizia adeguata dei locali che verrà verificata dal tecnico comunale al momento della riconsegna. Qualora il concessionario si renda inadempiente circa gli obblighi di cui alla presente concessione, l'Amministrazione si riserva sin d'ora di rivalersi sullo stesso al fine di veder ristorati i danni sofferti;
- Il concessionario dovrà garantire il servizio di bar, albergo e apertura campi da tennis (per la stagione estiva);
- Dovrà essere garantita l'apertura 7 giorni su 7 nel periodo invernale ed estivo. Per periodo invernale deve intendersi quello dalla data di consegna dei locali sino al 07/04/2026. Per periodo estivo deve intendersi quello decorrente dal 15/06/2026 al 15/09/2026;
- Manutenzione, mantenimento, pulizia, gestione dei campi da tennis nonché il rifacimento degli stessi al fine di renderli idonei all'uso tramite ditta specializzata;
- Manutenzione e verifica dei giochi nel rispetto della normativa vigente in materia e relativi mantenimento, pulizia e gestione dell'area giochi;
- La struttura verrà consegnata a seguito di opportune verifiche e redazione di inventario da parte di funzionario del Comune di Cesana Torinese, con apposito verbale di consegna
- L'interessato non dovrà essere titolare di alcuna posizione debitoria a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune di Cesana T.se.

Rilevata la competenza della Giunta Comunale in quanto trattasi di competenza ascrivibile alle previsioni dell'art. 48 D.Lgs n. 267/2000;

Dato atto che sulla proposta operativa al presente atto sono stati rilasciati i pareri favorevoli richiesti ex art. 49 comma 1 e art. 147 bis D.Lgs 267/2000 in merito alla regolarità tecnica e contabile:

- regolarità tecnica da parte del Responsabile dell'area servizi manutentivi, patrimonio, ambiente ed energia proponente;

- regolarità contabile da parte del Responsabile dell'area finanziaria;

Con votazione unanime resa palese con alzata di mano in forma palese:

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa narrativa e qui richiamate a farne parte integrante e sostanziale:

1. **Di disporre** quale atto di indirizzo a valere per il Responsabile dell'area servizi manutentivi, patrimonio, energia ed ambiente la concessione del complesso turistico – ricettivo denominato “Casa Cesana” composto da un fabbricato su sei piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto), campi bocce, campi tennis e area parco giochi alle seguenti condizioni:

- Canone pari ad euro 2.000,00 oltre IVA per la stagione invernale che decorrerà dalla data di consegna dei locali fino al 07/04/2026 che dovrà essere corrisposto prima della consegna degli immobili;
 - Qualora la concessione venga prorogata per il periodo estivo (fino al 15/09/2026) dovrà essere versato l'importo pari a € 5.000 oltre IVA al 22%, da versare entro e non oltre il 01/05/2026;
 - Oggetto della concessione fabbricato, campo bocce, campi da tennis e area giochi;
 - Deposito cauzionale dell'importo pari a € 7.500 a garanzia dei danni subiti dall'Amministrazione nel corso della gestione del complesso, nonché a tutela di ogni inadempimento contrattuale da parte della concessionaria, da versare a mezzo bonifico alla Tesoreria del Comune di Cesana T.se;
 - Polizza assicurativa per il rischio locativo stipulata con primaria compagnia di assicurazione per un importo non inferiore ad € 600.000,00;
 - Le aree esterne circostanti il fabbricato dovranno essere mantenute in buono stato da parte del concessionario;
 - Saranno a carico del concessionario le operazioni sgombrò neve e sfalcio erba di tutte le aree esterne e circostanti il complesso turistico
 - Le utenze tutte senza esclusione alcuna dovranno essere volturate in capo al concessionario sul quale graveranno i relativi costi;
 - Tutte le opere di manutenzione ordinaria della struttura graveranno sul concessionario;
 - Il concessionario al termine del rapporto dovrà restituire la struttura nonché i beni contenuti nello stato di fatto che si constaterà al momento della consegna del complesso, nonché garantire la pulizia adeguata dei locali che verrà verificata dal tecnico comunale al momento della riconsegna. Qualora il concessionario si renda inadempiente circa gli obblighi di cui alla presente concessione, l'Amministrazione si riserva sin d'ora di rivalersi sullo stesso al fine di veder ristorati i danni sofferti;
 - Il concessionario dovrà garantire il servizio di bar, albergo e apertura campi da tennis (per la stagione estiva);
 - Dovrà essere garantita l'apertura 7 giorni su 7 nel periodo invernale ed estivo. Per periodo invernale deve intendersi quello dalla data di consegna dei locali sino al 07/04/2026. Per periodo estivo deve intendersi quello decorrente dal 15/06/2026 al 15/09/2026;
 - Manutenzione, mantenimento, pulizia, gestione dei campi da tennis nonché il rifacimento degli stessi al fine di renderli idonei all'uso tramite ditta specializzata;
 - Manutenzione e verifica dei giochi nel rispetto della normativa vigente in materia e relativi mantenimento, pulizia e gestione dell'area giochi;
 - La struttura verrà consegnata a seguito di opportune verifiche e redazione di inventario da parte di funzionario del Comune di Cesana Torinese, con apposito verbale di consegna;
 - L'interessato non dovrà essere titolare di alcuna posizione debitoria a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune di Cesana T.se.
2. **Di dare atto** che sono stati acquisiti i prescritti pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D. Lgs n. 267/00, il parere del responsabile dell'Area Servizi Manutentivi, Patrimonio, Ambiente ed Energia proponente e dell'Area Finanziaria;
3. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge con una distinta votazione unanime favorevole.

Delibera di G.C. n. **72** del **24/09/2025**

**INDIRIZZI IN MERITO ALL’AFFIDAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO –
RICETTIVO DENOMINATO “CASA CESANA” PER LA STAGIONE INVERNALE
2025/2026 ED EVENTUALE STAGIONE ESTIVA 2026**

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Firmato digitalmente
MAZZOLENI Daniele

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
JOANNAS Diego