



INTERPELLANZA

OGGETTO: SITUAZIONE ECONOMICA E DI SICUREZZA DEL MERCATO CENTRALE DI TORINO

Il sottoscritto consigliere comunale,

PREMESSO CHE

- Nel 2018, il Mercato Coperto III Abbigliamento di Porta Palazzo, gestito dalla Cooperativa di Gestione del Mercato Comunale III Abbigliamento - Porta Palazzo Soc. Coop. a r.l., si trovava in uno stato di sofferenza economica, come indicato dalla Giunta Comunale di Torino
- Con deliberazione della Giunta Comunale dell'8 febbraio 2018 (mecc. 2018 00438/016), si è preso atto dell'intenzione della cooperativa di pubblicare un bando ad evidenza pubblica per individuare un soggetto in grado di realizzare un progetto di riqualificazione dell'immobile e del contesto circostante
- In data 6 aprile 2018, il Commissario Governativo ha selezionato la S.r.l. Mercato Centrale di Firenze come soggetto idoneo a realizzare il progetto di riqualificazione del Mercato III Abbigliamento
- Con deliberazione del 30 luglio 2018, è stata approvata la modifica della convenzione con la "Cooperativa di Gestione del Mercato Comunale III Abbigliamento - Porta Palazzo" Soc. Coop. a r.l., per adeguarla al progetto di riqualificazione, inclusa la gestione del parcheggio pubblico al piano interrato

PREMESSO ALTRESI' CHE

- L'assegnazione del progetto di riqualificazione ha rappresentato il primo passo per ridisegnare il futuro della struttura di Porta Palazzo, un tassello fondamentale per il piano di recupero dell'area e la valorizzazione del quartiere di Borgo Dora
- Il Mercato Centrale di Torino, inaugurato il 13 aprile 2019 all'interno della struttura "Centro Palatino", è stato progettato come un centro di eccellenza per l'enogastronomia e la cultura, con l'intento di rilanciare l'area e migliorarne la sicurezza
- Nonostante gli investimenti e gli obiettivi iniziali, a distanza di cinque anni, la situazione economica e gestionale del Mercato Centrale è divenuta critica. A luglio 2024, la Cooperativa Palatino ha richiesto un piano di rientro straordinario per le pendenze IMU ammontanti a 599.818,84 euro e ha chiesto modifiche alla concessione per ridefinire i rapporti patrimoniali e finanziari con il Comune di Torino
- Il 30 agosto 2024, Mercato Centrale ha inviato alla Città un dossier che evidenzia le difficoltà

Pag 1 di 2 economiche, i difetti strutturali nell'immobile, i problemi derivanti dalla pandemia e la necessità di interventi urgenti di manutenzione straordinaria, per un totale di 803.450 euro, di cui 291.250 euro destinati all'impermeabilizzazione della copertura. È stato richiesto inoltre un intervento per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio

- Il 3 ottobre 2024, è stata segnalata una grave situazione di sicurezza e igiene nel parcheggio pubblico interrato, con episodi di microcriminalità e l'aumento del consumo di droga. La richiesta di chiusura notturna del parcheggio è stata avanzata per prevenire comportamenti pericolosi

CONSIDERATO CHE

- La cooperativa ha richiesto una rivalutazione del diritto superficiario. Inizialmente, il diritto superficiario era stato stabilito sulla base di un costo di costruzione pari a 8.638.516,31 euro. Tale cifra, secondo la cooperativa assunta erroneamente, fa sì che l'attuale valore di mercato del diritto superficiario sia pari a 10.063.871 euro, e che le 84 rate da versare al Comune di Torino ammontino a 119.808 euro all'anno. A questa somma si aggiunge il contributo di 3.419.250 euro sostenuto per l'adeguamento dei locali ai fini locativi
- Gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria ammontano a 803.450 euro, di cui 291.250 euro destinati all'impermeabilizzazione della copertura. L'intervento potrebbe essere integrato con la realizzazione di un impianto fotovoltaico per ridurre i consumi energetici e i costi (pari a 600.000 euro nel 2023)
- Secondo le stime presentate dal dossier, stilato dall'Architetto Rocco Curto, l'attuale valore di mercato è di 490.200 euro, mentre il valore di mercato del diritto superficiario è di 481.863 euro. Pertanto, i canoni da versare alla città per gli 84 anni sarebbero pari a 5.763 euro l'anno
- La cooperativa sottolinea che la "rinegoziazione" delle condizioni economiche previste nella Convenzione trova supporto nell' art 1467 cc, ove prevede che, nei contratti di durata (quale è quello di specie), se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa (oltre l'alea normale del contratto) per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto e la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto

INTERPELLA IL SINDACO E LA GIUNTA PER SAPERE

1. Se l'Amministrazione intende prendere in considerazione il dossier inviato dalla cooperativa e valutare una revisione delle condizioni economiche e finanziarie relative alla gestione del Mercato Centrale di Torino, al fine di sostenere la prosecuzione del progetto di riqualificazione e garantire la sua sostenibilità nel lungo periodo
2. Se ritiene verosimile l'opzione di una risoluzione del contratto da parte della cooperativa, in considerazione delle difficoltà economiche evidenziate e degli eventi straordinari e imprevedibili che hanno influito sulla gestione del progetto
3. Se la Giunta comunale intende valutare la possibilità di adottare misure per migliorare le condizioni di sicurezza nell'area circostante e all'interno del Mercato Centrale, con particolare attenzione alla situazione del parcheggio pubblico interrato, al fine di prevenire atti di microcriminalità e garantire la sicurezza di residenti e visitatori

Torino, 27/02/2025

IL CONSIGLIERE
Firmato digitalmente da Andrea Russi