

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 107 DEL 01/10/2026

L'anno 2026 addì 1 del mese di ottobre alle ore 18:00 e seguenti, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale in modalità mista ai sensi degli artt. 4 e 5 del "Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in presenza, in modalità telematica e/o mista" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/7/2022 nelle persone dei Signori:

VENTURA STEFANO MARTINO	Sindaco	Presente
CRISAFULLI ANGELA	Vice Sindaco	Presente
BERTINI ANDREA	Assessore	Presente
LACELLI VALENTINA	Assessore	Presente
MAGNONI MAURIZIO	Assessore	Presente
RENNI GIULIA	Assessore	Assente
SALCUNI STEFANO	Assessore	Presente
VITALI GIANLUCA	Assessore	Presente

Totale presenti: 7

Partecipa alla seduta il Dott. BERTEZZOLO UMBERTO, Vice Segretario Generale del Comune, che provvede anche alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. VENTURA STEFANO MARTINO, Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.

Oggetto: APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE D'USO DEL CIVICO TEATRO "VERDI" SITO IN VIA VISCONTI DI MODRONE.

Oggetto: APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE D'USO DEL CIVICO TEATRO "VERDI" SITO IN VIA VISCONTI DI MODRONE.

Il Vice Segretario Generale in videoconferenza attesta che la presente seduta di Giunta Comunale si è svolta in modalità mista ai sensi degli artt. 4 e 5 del "Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in presenza, in modalità telematica e/o mista", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/7/2022, nonché in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 23/06/2022 ad oggetto: "Approvazione delle modalità di convocazione e di funzionamento della Giunta Comunale di Corsico ai sensi dell'art. 35 dello Statuto", con il Sindaco e gli Assessori Andrea Bertini, Valentina Lacelli, Maurizio Magnoni, Stefano Salcuni, Gianluca Vitali in presenza presso la sede di via Roma 18, e l'Assessora Angela Crisafulli in videoconferenza.

RELAZIONE

Premesso che:

1. Il patrimonio immobiliare dell'Ente costituisce un asset fondamentale per sostenere le politiche culturali, sociali, sportive ed educative attraverso cui rinforzare la coesione sociale della comunità;
2. All'interno del plesso scolastico della Scuola Secondaria di primo grado "Giuseppe Verdi", sito tra via Giuseppe Verdi n. 2 e via Visconti di Modrone, è collocato l'immobile di proprietà comunale denominato Civico Teatro "Verdi";
3. Il Teatro "Verdi" costituisce l'unica struttura del territorio di Corsico dotata di caratteristiche idonee ad accogliere rappresentazioni teatrali, cineforum, dibattiti, conferenze, e iniziative culturali e istituzionali a carattere pubblico;
4. Il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-28 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2025 ha previsto fra le missioni principali del Servizio Cultura la tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali, garantendo la qualità e la continuità nel tempo dei servizi culturali, in sinergia con la biblioteca e con le associazioni del territorio con la finalità di creare una rete di offerta culturale integrata, dando così pratica attuazione al principio della sussidiarietà orizzontale;

Premesso altresì che:

5. L'immobile in oggetto comprende una sala teatrale principale di 235 mq dotata di 256 posti a sedere, un palcoscenico con dimensioni 12 x 9 metri (pari a 108 mq lordi e superficie utile netta di circa 90 mq), oltre a foyer/atrio auditorium, cabina di regia, camerini, servizi igienici dedicati e locali accessori, per una superficie utile complessiva del compendio teatrale pari a 450 mq;
6. Con Determinazione Dirigenziale n. 1018 del 02/10/2025 (in attuazione del Contratto Attuativo n. 3 dell'Accordo Quadro n. 2/2024), l'Amministrazione ha affidato i lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento normativo/antincendio dell'immobile per un importo di € 241.781,90, finalizzati all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e dell'agibilità per il pubblico spettacolo;
7. Tali interventi, conclusi a novembre 2025 con rilascio della Licenza Permanente di Pubblico Spettacolo a seguito di plenaria della Commissione Comunale di Vigilanza (n. PG. n. 45139 del 28/11/2025), hanno garantito la separazione strutturale ed impiantistica del Teatro rispetto al

plesso scolastico e al finitimo palazzetto dello sport, rendendo la struttura pienamente fruibile in modo autonomo anche da parte dell'utenza esterna negli orari extrascolastici;

Considerato che:

8. È intenzione dell'Amministrazione Comunale valorizzare la struttura tramite l'affidamento degli spazi del Civico Teatro "Verdi" a un operatore qualificato del settore dello spettacolo e del Terzo Settore, mediante procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla concessione d'uso dell'immobile, quale principale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare, disciplinata dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e dai principi euro unitari di trasparenza, imparzialità e concorrenza;

9. L'affidamento del Teatro Verdi dovrà essere effettuato secondo le seguenti linee di indirizzo:

- a La gestione del Teatro dovrà avvenire attraverso concessione d'uso dell'immobile per un periodo di anni 6, eventualmente rinnovabili di 6 anni in funzione della qualità della valorizzazione della struttura;
- b La concessione dovrà includere anche la gestione del punto ristoro del Teatro;
- c La proposta tecnica per l'affidamento della concessione dovrà prevedere:
 - a una programmazione artistica e culturale di elevata qualità, attraverso la proposta di attività culturali articolate (spettacoli di musica, teatro e danza nelle loro diverse declinazioni, come iniziative di stand-up comedy, creazioni multimediali, proiezioni di opere cinematografiche particolari, trasmissioni televisive e performance di arte contemporanea);
 - b un progetto di valorizzazione dell'immobile, a cura e spese dell'operatore, comprensivo di interventi di completamento delle finiture, degli arredi e delle dotazioni scenotecniche ulteriori rispetto a quanto già previsto dai lavori effettuati;
 - c un Piano di Sostenibilità Economica Finanziaria (PEF) che dimostri la sostenibilità della gestione degli spazi del Teatro sulla durata della concessione, comprensivo anche dei costi del progetto di valorizzazione dell'immobile;
- d I criteri di gara dovranno prevedere un numero minimo di alzate sipario annuale pari a 50, con premialità per i candidati che presenteranno progetti con un numero di alzate maggiore;
- e I criteri di gara dovranno prevedere specifiche premialità per i candidati concessionari che presenteranno in sede di offerta tecnica:
 - a una programmazione artistica annuale multidisciplinare, che valorizzi le realtà culturali locali, ma che sia anche caratterizzata da un respiro culturale internazionale;
 - b una programmazione artistica che coinvolga le scuole e le associazioni del territorio nella costruzione e nella realizzazione dell'offerta culturale del Teatro;
 - c una programmazione artistica che promuova la partecipazione dei giovani attraverso sconti dedicate e/o ingressi gratuiti;
 - d un progetto di valorizzazione dell'immobile di elevata qualità.
- f Il concessionario dovrà riservare l'utilizzo del Teatro al Comune di Corsico per almeno 12 giornate all'anno a titolo gratuito per iniziative istituzionali o patrocinate dal Comune, secondo calendario preventivamente concordato;
- g La manutenzione ordinaria e straordinaria (a esclusione degli impianti indivisibili), le utenze e la gestione operativa della struttura dovranno essere a cura e spese dell'operatore concessionario;

- h Il canone di concessione dovrà essere adeguato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT FOI e potrà essere ridotto, in sede di aggiudicazione, fino al 70% per i soggetti senza scopo di lucro.

Dato atto che:

10. Potranno partecipare alla procedura soggetti pubblici e/o privati (società commerciali, società cooperative, fondazioni, nonché consorzi e raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi), profit e/o non profit, che perseguano finalità artistiche e culturali (attestate anche dallo Statuto o dall'Atto Costitutivo), in possesso di comprovata capacità organizzativa e pluriennale nella gestione di spazi destinati al pubblico spettacolo;

11. Ai fini dell'individuazione di un canone a base di gara che rispecchi il reale valore di mercato sul territorio di Corsico ma che sostenga al contempo le finalità sociali e culturali perseguite, si adotta la metodologia estimativa consolidata del *benchmarking* con altre procedure analoghe svolte su territori finitimi e con un contesto sociale e culturale simile a quello del Comune di Corsico:

Superficie complessiva Teatro Verdi: 450,00 mq (articolati tra sala 235 mq, palcoscenico 108 mq (90 mq. effettivi), foyer, camerini e servizi);

Valore locativo di mercato sul territorio di Corsico: In assenza di una categoria specifica per i teatri nei bollettini immobiliari (OMI / Borsa Immobiliare), si adotta quale parametro di riferimento la categoria "*Laboratorio / Locali di pubblico spettacolo*", parametrata al contesto urbano di Corsico e stimata in € 45,00/mq/anno (a fronte dei € 60,00/mq/anno applicati nel comune di Milano);

Canone di Mercato Teorico Annuo (100%): $450,00 \text{ mq.} \times € 45,00 \{ \text{mq/anno} \} = € 20.250,00 / \text{anno}$;

Abbattimento sociale / Terzo Settore (70%): In attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale e del sostegno agli enti senza scopo di lucro (Codice del Terzo Settore - D. Lgs. 117/2017), al valore di mercato si applica una riduzione del 70% (riconoscendo un canone agevolato pari al 30%);

Canone Annuo a Base d'Asta (soggetto a soli rialzi in gara): $€ 20.250,00 \times 30\% = € 6.075,00 / \text{anno}$ ossia € 506,25/mese;

12. L'assegnazione degli spazi avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEV) e con aggiudicazione della gara all'offerta che conseguirà il maggior punteggio complessivo in base alla seguente pesatura degli elementi di offerta: Proposta Progettuale 80 punti, Offerta economica: 20 punti;

La valutazione dei partecipanti sarà estesa all'offerta economica solo nel caso in cui il punteggio raggiunto nella proposta progettuale sia uguale o superiore a 60 punti;

13. Le offerte saranno valutate da una Commissione composta da Dirigenti e Funzionari del Comune di Corsico, con competenze adeguate alla valutazione dell'Offerta Tecnico - Artistica presentata e nominata dopo la chiusura dei termini di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica; la Commissione Giudicatrice esaminerà dapprima la sola Proposta Progettuale (artistica e tecnica), valutando anche la sostenibilità economica della proposta progettuale comprensiva dei costi di riqualificazione dell'immobile;

VISTI i documenti allegati:

- Allegato 01 - Planimetria Civico Teatro VERDI (funzioni spazi);

VISTI:

- Il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e in particolare gli artt. 48, 49, 125 e 134, comma 4;
- Il R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i.;
- Il D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore);
- Lo Statuto Comunale del Comune di Corsico;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/00 (T.U.E.L.);

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000, art.78 comma 2 che recita *“Gli amministratori di cui all’articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L’obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali Piani urbanistici, se non in casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della Deliberazione e specifici interessi dell’Amministrazione o di parenti affini fino al quarto grado”*;

Acquisito ed allegato il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore 5_Tecnico e Cultura, ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del TUEL, attestante altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, secondo quanto previsto nell'articolo 147 - bis comma 1 del TUEL;

Acquisito ed allegato il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Responsabile del servizio Ragioneria, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del TUEL;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti ed indiretti sul bilancio patrimonio dell'ente;

Dato atto, altresì, che ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990, nell'adozione del presente provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interesse in capo al firmatario, al responsabile del procedimento, ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, valutazioni tecniche e atti endoprocedimentali;

LA GIUNTA COMUNALE

Vista ed esaminata la relazione che precede;

Visti i pareri allegati;

Con voti unanimi favorevoli, legalmente espressi;

DELIBERA

1. **di approvare** e riconoscere la premessa narrativa quale parte integrante della presente deliberazione;
2. **di approvare** la composizione delle superfici dell'immobile come da Allegato 01 -

Planimetria pari a complessivi **450,00 mq**;

3. **di approvare** le linee di indirizzo per la concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile comunale denominato **Teatro "Verdi"** (sito in via Visconti di Modrone) mediante procedura ad evidenza pubblica in applicazione a quanto disposto dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e dai principi euro unitari di trasparenza, imparzialità e concorrenza;
4. **di dare mandato** al Dirigente del Settore 5 Tecnico e Cultura di adottare tutti gli atti gestionali e conseguenti, compresi la predisposizione dell'Avviso Pubblico, del Capitolato e dello Schema di Convenzione basati sul criterio dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa (OEV);
5. **di individuare** come modalità prioritaria per la comunicazione con tutti i soggetti interessati e con i cittadini il sito internet comunale;
6. **di dare atto che** l'informazione al pubblico circa l'aggiornamento sull'iter del procedimento e sugli eventuali soggetti coinvolti sarà resa ai sensi dell'art. 8 della L. n. 241/1990, mediante costante aggiornamento del sito internet del Comune e mediante le necessarie pubblicazioni all'Albo pretorio on line;
7. **di disporre** che la presente deliberazione è soggetta agli obblighi di pubblicazione previsti dal TUEL e dal D.Lgs. 33/2013;
8. **di dichiarare** con successiva separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 al fine di indire nel più breve tempo possibile la procedura in parola.



Il presente verbale viene approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
VENTURA STEFANO MARTINO

Il Vice Segretario Generale
BERTEZZOLO UMBERTO