

Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 18-7609

**Immobilе di proprietà della Regione Piemonte sito in San Francisco, Provincia di Cordoba, Avenida Libertador (S) 466, denominato "Casa del Piemonte Jose'-Losano". Modifica della concessione in uso all'Asociacion Familia Piemontesa di San Francisco, Provincia de Cordoba.**

A relazione del Vicepresidente Pichetto Fratin:

Premesso che:

- in data 27.04.2006 la Regione Piemonte diveniva proprietaria, per donazione disposta in suo favore dagli eredi del sig. Josè Losano, di un immobile sito in San Francisco, provincia di Cordoba, Avenida Libertador (S) 466 e, in esecuzione della deliberazione della Giunta regionale n. 26-13440 del 20.09.2004 in conformità alla volontà espressa dai donanti, a tale immobile veniva attribuita la denominazione di “Casa del Piemonte – Josè Losano”, da destinare alla promozione ed allo sviluppo delle attività culturali del Piemonte;

- nel disporre la donazione dell’immobile e dei beni mobili costituenti gli arredi, elencati nell’inventario redatto dal notaio Juan Carlo Bruno in data 16.02.006, i donanti avevano poi espressamente vincolato l’atto di liberalità all’utilizzo dell’immobile per la promozione e lo sviluppo di attività culturali del Piemonte ed al mantenimento, in permanenza, del buono stato conservativo

dell’edificio, di cui non dovrà essere modificata né la struttura né lo stile;

- con la citata deliberazione di Giunta Regionale n. 26-13440 del 20.09.2004 veniva, tra le diverse cose, previsto di provvedere, a cura di un organismo da individuarsi con successivo provvedimento, all’esecuzione di interventi di conservazione e di restauro del suddetto immobile e per la costruzione di un nuovo salone multiuso di 220 mq, a spese della Regione, di concedere l’uso gratuito del bene regionale a favore di un organismo, anch’esso da individuarsi con successivo provvedimento, con l’onere, a carico del concessionario, delle spese di gestione e di manutenzione;

- in esecuzione della suddetta Deliberazione con D.G.R. n. 29-3550 del 2.8.2006, veniva deliberato di attribuire l’uso gratuito del suddetto immobile regionale in favore dell’Asociacion Familia Piemontesa di San Francisco con sede in San Francisco Provincia di Cordoba Argentina, Avenida Cervantes, 4759;

- in esecuzione della sopra citata Deliberazione veniva sottoscritto, in data 24.08.2006, l’atto rep. n. 11466 di attribuzione in uso gratuito, con decorrenza dal 27.04.2006 e per la durata di anni sei, con possibilità di ulteriore tacito rinnovo, a favore della suddetta Associazione, ente che persegue finalità di promozione della cultura piemontese in Argentina, di cooperazione tra il Piemonte e l’Argentina ed in particolare rappresenta il legame con gli immigrati piemontesi;

- con il citato atto, tacitamente rinnovatosi fino alla data del 27.4.2018, venivano concessi in uso gratuito alla menzionata Associazione oltre all’immobile, anche i beni mobili costituenti gli arredi dell’edificio, di cui all’inventario redatto in data 16.02.2006, con l’obbligo di mantenimento degli stessi in buono stato conservativo e di provvedere, a proprie spese, alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria (ivi compresi i primi interventi per la conservazione ed il restauro e per la costruzione del nuovo salone multiuso, il cui onere economico è, in deroga, a carico della Regione) ed alle spese di gestione. Per gli interventi di manutenzione straordinaria è previsto che gli stessi

debbano essere previamente sottoposti, mediante la presentazione di apposito progetto, all'approvazione della Regione;

- l'art. 5 del suddetto atto contrattuale poneva a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dall'uso del bene con l'eccezione dei primi interventi per la conservazione e il restauro dell'immobile e la realizzazione di un nuovo salone multiuso individuati all'art. 6 dell'atto stesso, lavori da realizzarsi con oneri a carico della Regione Piemonte;

- in esecuzione di quanto previsto dalla D.G.R. n. 26-13440 del 20.09.2004 in ordine alla necessità di provvedere, a cura di un organismo da individuarsi con successivo provvedimento, all'esecuzione degli interventi specificati all'art. 6 dell'atto di concessione, con convenzione repertorio n. 13893, sottoscritta il 27.08.2008 per la durata di anni due, venivano disciplinati tra la Regione e la Federazione delle Associazioni Piemontesi in Argentina (F.A.P.A.) i rapporti relativi al conferimento a tale Federazione dell'incarico della cura dell'iter burocratico, con opportune relazioni tecniche, avanzamento lavori, quadri economici e quant'altro utile e necessario, per la ristrutturazione dell'immobile, il rimborso spese per lo svolgimento delle proprie attività, fra cui l'erogazione dei fondi per l'esecuzione dei lavori, previa positiva verifica, da parte degli uffici tecnici regionali, di regolarità e congruità degli stati d'avanzamento e della rendicontazione fornita dalla F.A.P.A.;

dato atto che i suddetti interventi di ristrutturazione dell'immobile risultano allo stato inconclusi a seguito dell'implementazione della spesa dei lavori, inizialmente prevista, autorizzata e sostenuta dalla Regione, determinatasi a seguito della rilevante inflazione dei prezzi sopravvenuta nel corso della concessione in uso;

preso atto che l'Asociacion Familia Piemontesa concessionaria, nel dichiararsi disponibile a sostenere, nell'ambito degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria già in capo alla medesima, anche gli ulteriori costi relativi al completamento degli illustrati lavori di ristrutturazione dell'immobile, ha presentato richiesta di ridefinire la durata del succitato atto di concessione per un periodo di anni venticinque, decorrente dalla sottoscrizione di atto aggiuntivo alla concessione stessa e con possibilità di rinnovo;

considerato che la conseguente fruibilità dell'immobile, attualmente non agibile, assicurerà il perseguimento delle finalità di promozione e sviluppo delle attività culturali del Piemonte, previsto dall'atto di donazione come onere a carico di quest'Ente;

valutato che, debitamente riscontrata la sopravvenuta situazione di fatto venuta ad evidenziarsi a seguito della riscontrata rilevante inflazione dei prezzi intervenuta in Argentina nel corso della concessione in uso di cui trattasi, l'accollo degli ulteriori oneri di cui sopra da parte della concessionaria, contestualmente alla ridefinizione della durata della concessione volta a garantire l'ammortamento dei relativi costi dalla stessa sostenuti altresì in dipendenza del fenomeno inflazionistico tuttora in corso in tale Paese, consenta di assicurare la tempestiva ripresa dei lavori da parte dell'Associazione, così impedendo l'ulteriore degrado del bene e garantendo la massimizzazione dell'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione dell'immobile;

considerato che l'allungamento della durata contrattuale della concessione non va in alcun modo ad incidere sulla possibilità per la Regione di ottenere anticipatamente la disponibilità del bene e ciò in forza dell'espressa clausola (art. 12) di revoca, senza indennizzo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico dell'Amministrazione concedente, inserita nel vigente atto di concessione;

valutato inoltre che l'assunzione degli oneri derivanti dal completamento dei suddetti lavori da parte dell'Associazione, unitamente alla ragionevole ridefinizione, in venticinque anni dalla data di atto aggiuntivo, della durata della concessione, rappresenti scelta idonea a cautelare la Regione Piemonte dall'esposizione ai possibili e incontrollabili rischi di espansione della spesa regionale stimabile per le opere inconcluse in dipendenza dell'ulteriore significativa crescita inflazionistica dei prezzi persistente in Argentina anche a seguito della recente manovra di svalutazione monetaria disposta dalle autorità governative di tale Paese;

ritenuto di non dover prendere in questa sede in considerazione la tipologia e l'entità dei costi degli interventi da completare non rilevando ai fini della programmazione della spesa regionale, in quanto l'onere relativo agli interventi ricade, con la modifica richiesta all'atto contrattuale, integralmente sull'Associazione concessionaria, risultando essenziale per quest'Ente unicamente il conseguimento dell'utilità finale della conservazione e della fruibilità del bene mediante il completamento dei lavori idonei ad arrestare il deperimento dell'immobile;

reputato, esaminate tutte le alternative possibili, che l'accollo dell'ulteriore onere dei completamento dei lavori da parte del concessionario, contestualmente ad una ridefinizione della durata della concessione atta a garantire l'ammortamento di tali oneri, costituisca la soluzione più adeguata a garantire la conservazione del bene attraverso la tempestiva adozione, da parte dell'Asociacion Familia Piemontesa presente sul territorio argentino ove è ubicata la Casa Losano, delle misure e degli interventi necessari a garantire, senza oneri per l'Amministrazione Regionale, la conservazione del bene;

considerato, in merito alla ridefinizione in venticinque anni della concessione decorrenti dalla data del previsto atto aggiuntivo da autorizzare, che la previsione della maggiore durata è preordinata a consentire alla concessionaria l'ammortamento dei costi di ristrutturazione dell'immobile dalla medesima sostenibili e che tale allungamento della durata contrattuale non va in alcun modo ad incidere sulla possibilità per la Regione di ottenere anticipatamente la disponibilità del bene in forza dell'espressa clausola di revoca per sopravvenute esigenze di interesse pubblico dell'Amministrazione concedente, presente nell'art. 12 dell'atto di concessione;

rilevato che l'assunzione dei suddetti oneri di completamento dei lavori da parte del concessionario, nel riesperire, attraverso l'abrogazione dell'art. 6 della concessione, la regola generale disciplinata all'art. 5 della concessione che pone a carico dell'Associazione il sostenimento degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile in uso gratuito, risulti in linea con la disciplina generale contenuta nel D.P.R. n. 296/2005, recante i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, nonché conforme agli indirizzi in materia espressi dalla Corte dei Conti in sede consultiva e giurisdizionale;

visto al riguardo l'art. 10 del suddetto D.P.R. n. 296/2005 il quale stabilisce che vengono qualificati come a titolo gratuito gli atti di disposizione di concessione in uso degli immobili statali con previsione degli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a totale carico dei soggetti beneficiari, *condicio sine qua non* per la concessione senza previsione di canone;

visto altresì il parere recentemente reso ad Amministrazione comunale dalla Corte dei Conti - Sez. Regionale di controllo della Puglia - n. 170 del 14.11.2013;

considerato che dalla lettura del suddetto parere si evince che l'attribuzione, a soggetto pubblico o privato, del "*vantaggio economico*" dell'assenza del canone d'uso si giustifica nella misura in cui

le finalità perseguite dalla concessione o dal comodato gratuito rientrano tra quelle istituzionali dell'Ente concedente e che gli Enti territoriali, non debbano, nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico, conseguire esclusivamente una valorizzazione economica in senso stretto ma, come enti a fini generali, debbano anche curare gli interessi e promuovere lo sviluppo della comunità, finalità che nel caso di specie sono state a suo tempo ravvisate, all'epoca del conferimento diretto dell'uso gratuito del bene all'Asociacion Familia Piemontesa mediante l'adozione della D.G.R. n. 29-3550 del 2.8.2006, nella cura, conservazione e valorizzazione del bene da parte di Associazione locale presente sul territorio argentino, associazione avente finalità di promozione della cultura piemontese;

considerato inoltre che nei contenuti del suddetto parere viene altresì evidenziato che il su esposto e più esteso concetto di “vantaggiosità economica “ per l'Ente concedente deve in ogni caso assicurare il rispetto dei noti principi di buon andamento (art. 97 Cost.) efficacia, efficienza, ed economicità della gestione amministrativa di cui all'art. 1, Legge n. 241/1990 e s.m.i., e pertanto l'uso dell'immobile pubblico in assenza di canone a tal fine deve, come previsto nel presente provvedimento e secondo quanto illustrato dalla Corte dei Conti “..... *comportare l'esenzione, per l'Ente medesimo, da qualunque onere di manutenzione, nessuno escluso; risulterà, dunque, davvero difficile ravvisare detta condizione nel caso in cui l'accollo degli oneri gestionali da parte del soggetto destinatario del bene riguardi esclusivamente la manutenzione ordinaria, con esclusione di quella straordinaria; tanto varrà, a maggior ragione, nella misura in cui la concessione in uso riguardi un immobile caratterizzato da vetustà (e dunque l'alea concernente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria si ponga come possibilità effettiva e fondata)*”;

reputato, alla luce dei chiarimenti espressi dalla Magistratura contabile nel pronunciamento sopra richiamato nonché sulla base della sopravvenuta situazione di fatto rappresentata in ordine ai fenomeni di svalutazione monetaria e di inflazione dei prezzi incidenti sul costo degli interventi di ristrutturazione non conclusi, stabiliti dall'art. 6 della concessione in uso, che la ridefinizione della durata della concessione in anni 25 dalla data della stipulazione di apposito aggiuntivo alla concessione, contestualmente al completo accollo da parte dell'Associazione di tutti gli oneri derivanti dalla ristrutturazione dell'immobile inclusi quelli stabiliti dall'art. 6 della concessione, costituisca, adeguatamente ponderati tutti gli interessi coinvolti, il percorso più idoneo ed equilibrato atto ad assicurare il preminente interesse pubblico al tempestivo arresto del degrado dell'immobile regionale e la sua necessaria fruibilità, con perseguimento delle previste finalità di promozione e sviluppo delle attività culturali del Piemonte, con il minor sacrificio possibile di tutti gli interessi compresenti, in attuazione dei sopra richiamati principi di buon andamento (art. 97 Cost.), efficacia, efficienza, ed economicità della gestione amministrativa di cui all'art. 1, Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

riscontrato, per quanto *in facto e in diritto* esposto in narrativa, l'interesse pubblico regionale alla modifica della concessione rep. n. 11466 del 24.8.2006, mediante la stipulazione di un atto aggiuntivo che disponga l'abrogazione dell'art. 6 dell'atto di concessione e la contestuale ridefinizione della durata della stessa per un periodo di anni venticinque, decorrente dalla sottoscrizione di atto aggiuntivo e con possibilità di rinnovo;

ritenuto, per la situazione di fatto diffusamente rappresentata in premessa, che per le esigenze conservative di tutela del bene regionale il completamento della ristrutturazione dell'immobile regionale tempestivamente effettuabile a cura e a spese del concessionario non sia procrastinabile e che pertanto l'adozione del presente atto rivesta carattere di indifferibilità e urgenza;

tutto ciò premesso e considerato, la Giunta Regionale, unanime,

*delibera*

- di autorizzare, per le motivazioni di cui in premessa, la modifica dell'atto rep. n. 11466 del 24.8.2006, avente ad oggetto la concessione in uso all'Asociacion Familia Piemontesa di San Francisco dell'immobile di proprietà della Regione Piemonte sito in San Francisco, Provincia di Cordoba, Avenida Libertador (S) 466, denominato "Casa del Piemonte-Josè Losano", mediante la stipulazione di un atto aggiuntivo che ne disponga l'abrogazione dell' art. 6 e la contestuale ridefinizione della durata per un periodo di anni venticinque, decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo e con possibilità di rinnovo.

- di demandare alla Direzione Risorse Umane e Patrimonio l'adozione degli atti a tal fine occorrenti.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. n. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)