

Deliberazione della Giunta Regionale 27 luglio 2015, n. 43-1922

**Autorizzazione all'attribuzione in locazione ad uso non abitativo dell'unita' immobiliare di proprieta' regionale sita in Alessandria, piazza della Liberta' n. 26, mediante esperimento di procedura di gara ad evidenza pubblica.**

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che la Regione Piemonte è proprietaria di un'unità immobiliare posta al piano terreno ed interrato dell'immobile sito in Alessandria, Piazza della Libertà n. 26, già destinata ad attività commerciale, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Alessandria, al Foglio 268, Particella 5584, sub 26, e Particella 5586 sub 28, categoria catastale C/1 della superficie commerciale di mq 480;

dato atto che l'immobile che ricomprende tale unità immobiliare è attualmente in parte utilizzato ad uso uffici e risulta ricompreso nel patrimonio disponibile regionale;

atteso che tale immobile regionale non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., così come comunicato alla Regione Piemonte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota prot. n. 18889 del 9.11.2006;

ritenuto che la redditività del bene di proprietà regionale innanzi descritto possa essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili e pertanto, come chiarito in materia dalla giurisprudenza della magistratura contabile e civile di legittimità (cfr., fra le altre C.C., Sez. V, 31.8. 2007, n. 18345, Parere Corte Conti n. 4/2008 del 6.3.2008), attraverso la sua attribuzione in uso con idoneo contratto "di diritto comune" a titolo oneroso che, nel caso di specie di tale unità immobiliare, viene individuato nel contratto di locazione ad uso non abitativo, di cui agli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e al Capo II della L. 27.7.1978, n. 392 e ss.mm.ii. quale legislazione speciale in materia;

vista la Deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (già A.V.C.P.) n. 75 del 1.8.2012 con la quale, tra le diverse cose, viene evidenziato che l'Ente pubblico ben può attribuire l'uso di un bene di proprietà a terzi mediante la stipulazione di un contratto di locazione ad uso commerciale procedendo in tal caso "*iure privatorum*", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi non ricompresi nella definizione di cui all'art. 19, lett. a) del D.Lgs. n. 163/2006 che attiene invece ai soli casi in cui l'Amministrazione agisce nella veste di conduttore;

rilevato che, come chiarito nella suddetta Deliberazione, qualora si tratti, come nel caso di specie, di beni di proprietà pubblica suscettibili di sfruttamento economico resta ferma la necessità di svolgere procedura comparativa di scelta del contraente secondo le regole di evidenza pubblica;

considerato infatti che, secondo quanto altresì chiarito da diversi pronunciamenti della Magistratura contabile e amministrativa (cfr., tra le altre, Deliberazione n. 11/2005 C. Conti Sezione del Piemonte, Sentenza n. 878/2008 TAR Abruzzo, Consiglio di Stato, ad. Plen., Sentenza 3.3.2008, n. 1), in materia di attribuzione in locazione di beni pubblici è principio generale quello secondo il quale per procedere alla loro assegnazione l'Amministrazione deve osservare i fondamentali canoni di trasparenza, imparzialità e *par condicio* che comportano l'esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica che consenta a tutti i potenziali concorrenti di esprimere la

propria offerta contestualmente assicurando all'Ente Pubblico, mediante l'esperimento di asta pubblica, la lievitazione delle offerte e conseguentemente la maggiore entrata possibile in dipendenza dell'uso del bene;

visti al riguardo l'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e l'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.;

visti gli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

visto l'art. 5 della L.R. n. 1 del 27.1.2015 disciplinante l'attribuzione in uso a titolo oneroso degli immobili regionali;

ritenuto, nelle more del procedimento finalizzato all'adozione di Regolamento regionale per l'uso di immobili di proprietà di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 1/1015, di autorizzare l'attribuzione in uso a terzi dell'unità immobiliare in premessa descritta a titolo di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, della durata di anni 6 tacitamente rinnovabile unicamente alla prima scadenza ma con facoltà dell'Amministrazione regionale locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 e 29, comma 1, lett. b) della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii., a canone di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali similari ubicati nel comparto dove si trova la stessa unità immobiliare presenti sul territorio con riferimento all'ubicazione e alla loro utilizzazione;

ritenuto inoltre, alla luce di quanto esposto in narrativa in merito al rispetto dei succitati principi disciplinanti l'attribuzione in locazione di beni di proprietà regionale, di disporre che l'individuazione del soggetto cui assegnare in locazione tale bene venga effettuata mediante procedura di evidenza pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio in € 49.872,00 annui, così come da relazione di stima del 17.7.2015;

ritenuto di attribuire in locazione l'unità immobiliare nelle condizioni di fatto e di diritto in cui ritrova, ponendo a carico del conduttore gli interventi necessari per l'adeguamento edilizio ed impiantistico dell'unità immobiliare alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta e che lo stesso eseguirà, a propria cura e spese, tenuto conto delle sue esigenze specifiche previo nulla osta della Regione, cosiccome la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza;

ritenuto altresì che l'unità immobiliare regionale oggetto di locazione ad uso diverso da quello abitativo non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte;

dato atto che il canone di locazione, così come determinato a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, sarà introitato sul Cap. 30195 del Bilancio di gestione pluriennale 2015-2017 e sarà annualmente rivalutato nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo;

ritenuto quindi di demandare agli uffici tecnici e amministrativi della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in collaborazione, per quanto di competenza, con le altre Direzioni regionali, lo

svolgimento delle attività e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'attribuzione in uso dell'unità immobiliare di cui trattasi, a titolo di locazione ad uso non abitativo, mediante procedura di gara per la scelta del contraente con pubblicazione di bando per l'esperimento di pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., secondo il metodo di aggiudicazione sopra individuato;

tutto ciò premesso e considerato,

la Giunta Regionale, unanime,

*delibera*

- di autorizzare, per le motivazioni di cui in premessa, l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo con canone di mercato dell'unità immobiliare ubicata al piano terreno dell'immobile sito in Alessandria, Piazza della Libertà n. 26, come sopra meglio individuata, per la durata e alle condizioni in narrativa indicate che tutte si richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di disporre che l'individuazione del soggetto cui assegnare in locazione tale bene venga effettuata mediante procedura di evidenza pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio in € 49.872,00 annui, così come da relazione di stima del 17.07.2015;
- di demandare agli uffici tecnici e amministrativi della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in collaborazione, per quanto di competenza, con le altre Direzioni Regionali, lo svolgimento delle attività e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'attribuzione in uso dell'unità immobiliare di cui trattasi, a titolo di locazione ad uso non abitativo, mediante procedura di gara per la scelta del contraente con pubblicazione di bando per l'esperimento di pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., secondo il metodo di aggiudicazione sopra individuato.

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

Il canone attivo annuo derivante dalla locazione del bene regionale, da introitarsi sul Cap. 30195 del Bilancio di gestione pluriennale 2015-2017, sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)