

Deliberazione della Giunta Regionale 10 luglio 2017, n. 10-5308

**Autorizzazione all'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, di una porzione dell'immobile di proprietà regionale sito in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", mediante esperimento di procedura di gara ad evidenza pubblica.**

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", denominato "Padiglione di caccia detto Castello";
- il complesso immobiliare è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 4 dell'allora vigente legge 1.06.1939 n. 1089 come risulta dalla raccomandata R.R. prot. n. 1531 in data 22.02.1984 della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte ed è attualmente ricompreso nel patrimonio disponibile della Regione Piemonte;
- una porzione del summenzionato compendio immobiliare, costituita dal fabbricato ("blocco J") inserito nella manica nord-est del Castello, articolato in tre livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale al Foglio 16, particella 20, sub 7, cat. B/5, è attualmente utilizzata da terzi per attività di formazione professionale, in forza di titolo giunto a scadenza;

osservato che il citato utilizzo è conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale e a quelle del Piano d'Area del Parco regionale La Mandria;

ritenuto che la redditività della porzione immobiliare innanzi descritta 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, tenuto conto delle caratteristiche dei locali e dell'attuale categoria catastale dell'immobile, viene individuato nel contratto di locazione ad uso diverso da quello 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, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico;

osservato 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 diverso da quello abitativo procedendo in tal caso "*iure privatorum*", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi c.d. esclusi, secondo quanto disposto dall'art. 4 del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii., assoggettati unicamente ai principi di cui al richiamato provvedimento normativo;

rilevato che, 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 lo svolgimento di asta pubblica, la lievitazione delle offerte e conseguentemente la maggiore entrata possibile in dipendenza dell'uso del bene;

osservato che, in considerazione della sopra citata dichiarazione di interesse storico-artistico del menzionato compendio immobiliare, con nota prot. n. 17970 dell'8.06.2017 è stato richiesto al Segretariato Regionale per il Piemonte del MiBACT il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., al cui ottenimento resta subordinata la stipula del contratto di locazione;

rilevato che le prescrizioni che saranno dettate dall'Ente preposto alla tutela del bene con la suddetta autorizzazione saranno inserite nel contratto di locazione, di cui costituiranno obbligazione, oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile;

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;

visto il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 recante "Disposizioni attuative degli artt. 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale), relativi all'affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali regionali";

ritenuto di autorizzare l'attribuzione in uso a terzi della porzione immobiliare in premessa descritta con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, della durata di anni sei decorrenti dalla sua sottoscrizione, 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 immobili similari presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;

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 la suddetta porzione immobiliare venga

effettuata mediante procedura concorrenziale 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 a valore di mercato, con aggiudicazione al prezzo al prezzo più alto;

ritenuto di attribuire in locazione il suddetto immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trova, ponendo a carico del conduttore gli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dei locali e degli impianti alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta in funzione delle esigenze specifiche connesse alla destinazione d'uso;

precisato che i suddetti interventi, così come la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, anche al fine dello svolgimento delle attività previste, sono a cura e spese del conduttore, senza diritto a rimborsi, previo nulla osta della Regione;

ritenuto altresì che la porzione immobiliare oggetto di locazione 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 capitolo 30196 del pertinente bilancio di esercizio e sarà soggetto ad aggiornamento, a ciascuna scadenza annuale, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo;

ritenuto di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, secondo le rispettive competenze, lo svolgimento delle attività e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'attribuzione in uso della porzione immobiliare di cui trattasi, a titolo di locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, 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;

ritenuto di subordinare la stipula del contratto di locazione, in considerazione della dichiarazione di interesse storico-artistico dell'immobile, al rilascio, da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene, dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni saranno inserite nel contratto di cui costituiranno obbligazione, oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016;

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 diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, a canone di mercato della porzione immobiliare facente parte del compendio di proprietà regionale sito in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", come sopra meglio individuata, per la durata ed alle condizioni espresse in narrativa che tutte si richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di disporre che l'individuazione del soggetto cui assegnare in locazione il bene venga effettuata mediante procedura concorrenziale di evidenza pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone posto a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio a valore di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali simili presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto, con aggiudicazione al prezzo al prezzo più alto;
- di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura – Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, secondo le rispettive competenze, lo svolgimento delle attività e l'adozione degli atti e dei provvedimenti occorrenti all'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico, della porzione immobiliare di cui trattasi, 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;
- di dare atto che il canone di locazione, così come determinato a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, da introitarsi sul capitolo 30196 del pertinente bilancio di esercizio, sarà aggiornato, a ciascuna scadenza annuale, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo;
- di subordinare la stipula del contratto di locazione, in considerazione della dichiarazione di interesse storico-artistico dell'immobile, al rilascio, da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene, dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni saranno inserite nel contratto di cui costituiranno obbligazione, oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile;

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 sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)