

Deliberazione della Giunta Regionale 16 maggio 2019, n. 124-9031

Attribuzione in uso al Comune di Vignale Monferrato di alcuni locali del complesso immobiliare in Vignale Monferrato denominato "Palazzo Callori". Costituzione a favore della Regione Piemonte del diritto di superficie e di servitu' di passaggio su alcune aree del Giardino Callori di proprieta' comunale.

A relazione del Vicepresidente Reschigna e dell'Assessore Parigi:

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile denominato "Palazzo Callori" sito in Vignale Monferrato (AL), distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 271, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (corrispondente al Catasto terreni al Foglio 7, particelle 271 e 694), appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente;
- l'immobile è stato dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i. dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con decreto in data 28.11.2006 e risulta pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al richiamato atto normativo;
- con contratto rep. n. 15190 del 9.03.2010 il Comune di Vignale Monferrato ha concesso in comodato alla Regione una porzione del Giardino Callori di proprietà comunale, per la realizzazione di locali e vani tecnologici a servizio dell'edificio, a fronte dell'attribuzione da parte della Regione di alcuni locali dell'immobile da destinare ad uffici comunali, da formalizzarsi, quest'ultima, con apposito contratto di comodato, destinazione che il Comune non ha tuttavia successivamente inteso attuare, avendo mutato il proprio intendimento circa il trasferimento, in una porzione dell'immobile, degli uffici comunali;
- nel corso degli anni il Palazzo è stato oggetto, d'intesa con la competente Soprintendenza, di lavori di ristrutturazione, riqualificazione ed adeguamento finalizzati alla conservazione e ad una migliore accessibilità e fruibilità dello stesso;
- nell'interrato della porzione del Giardino Callori oggetto del comodato a favore della Regione Piemonte è stato da quest'ultima realizzato un manufatto edilizio in cemento armato, che contiene i locali e vani tecnologici a servizio dell'edificio ed una batteria di servizi igienici, utilizzati dal Comune in occasione delle manifestazioni all'aperto che si svolgono nel c.d. "Giardino basso";
- successivamente alla stipula del sopra citato contratto rep. n. 15190 del 9.03.2010 il Comune di Vignale Monferrato ha manifestato l'intenzione di ottenere in comodato una porzione dell'immobile per l'esercizio di un ruolo attivo di promozione e valorizzazione, da attuarsi di concerto con l'Assessorato regionale al Turismo e alla Cultura, mediante la programmazione di manifestazioni ed eventi di carattere culturale e la promozione e diffusione della cultura enogastronomia locale;
- con deliberazione n. 15190 del 9.03.2010 la Giunta Regionale, nell'intento di garantire le caratteristiche di unicità del bene anche attraverso la sua gestione unitaria e l'attuazione di un programma di valorizzazione del Palazzo, restituendolo alla sua funzione culturale e sociale, nell'interesse non solo della cittadinanza locale ma dell'intera collettività, valutata la disponibilità del Comune di Vignale Monferrato ad assumere in comodato la totalità dell'immobile, ne ha autorizzato l'attribuzione in comodato al Comune medesimo per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipulazione del contratto;
- in considerazione dell'interesse culturale del bene e dei vincoli imposti dalla legislazione vigente in materia, dell'intendimento di addivenire alla stipula del contratto di comodato è stata data preventiva comunicazione alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del

Piemonte con nota prot. n. 10155/A11000 del 3 marzo 2015, per le finalità di vigilanza e di ispezione di cui agli artt. 18 e 19 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- l'attribuzione in comodato al Comune del Palazzo per la durata di cui sopra è stata, con la citata D.G.R. n. 10-1240 del 30.03.2015, autorizzata, visto l'art. 4 della legge regionale n. 1 del 27.01.2015, per le finalità sopra illustrate, nel rispetto della destinazione e delle condizioni eventualmente impartite dall'Ente preposto alla tutela, con l'obbligo del Comune di provvedere, nel corso del rapporto contrattuale e con mezzi propri, alle necessarie opere di manutenzione, anche straordinaria e di messa in sicurezza, previo ottenimento di tutti i necessari permessi, autorizzazioni e nulla osta e con la previsione, cessato il rapporto di comodato, di acquisizione da parte della Regione senza indennizzo di tutte le migliorie ed innovazioni apportate dal Comune su assenso della Regione medesima, fatta salva la facoltà di richiedere il ripristino dello stato dei luoghi;

- successivamente all'adozione della D.G.R. n. 10-1240 del 30.03.2015 il Comune di Vignale Monferrato, valutato l'onere economico che l'assunzione in comodato del bene alle condizioni sopra esposte avrebbe comportato a carico del bilancio comunale, ha manifestato la propria indisponibilità a formalizzare il contratto di comodato;

- su richiesta del Comune medesimo, in esecuzione di successive deliberazioni autorizzative della Giunta Regionale, è stato poi autorizzato l'utilizzo temporaneo di limitate porzioni del Palazzo in occasione delle manifestazioni turistico-culturali patrocinate dall'Assessorato regionale alla Cultura e al Turismo nell'ambito delle edizioni del "Vignale Monferrato Festival";

- da ultimo il Comune ha espresso richiesta di poter destinare alcuni ambiti del Palazzo a finalità museali-espositive, chiedendo nel contempo una nuova regolamentazione dei rapporti in sostituzione di quanto previsto dal contratto di comodato rep. n. 15190 del 9.03.2010;

- in riscontro all'istanza del Comune, nel rispetto delle destinazioni d'uso contenute nel progetto esecutivo del Lotto II di "Riqualificazione e adeguamento alle norme di sicurezza di Palazzo Callori" a suo tempo stabilite dall'Amministrazione regionale, con nota prot. n. 79730 del 14.12.2018 del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, di concerto con il Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di lavoro e con la Direzione Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport è stata espressa al Comune medesimo la possibilità, subordinatamente all'adozione di apposita delibera autorizzativa della Giunta regionale e alla preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza, di attribuzione in comodato, per la durata di anni trenta decorrenti dalla sottoscrizione del relativo atto, di alcuni ambiti del Palazzo, costituiti, più precisamente:

- dagli "spazi espositivi" del piano terzo interrato di cui al Progetto Lotto 2, con le relative dotazioni impiantistiche necessarie alla funzionalità di una cucina, ma senza attrezzature; dal locale "Hall reception-spazi espositivi", dal relativo accesso autonomo sull'adiacente balcone (comunicante con il giardino alto) e dal successivo locale "Ufficio spazi espositivi" da utilizzarsi dal Comune come punto info-turistico, contestualmente ad eventuali utilizzi da parte dell'Assessorato regionale alla Cultura. Dei servizi igienici interrati adiacenti alla centrale tecnologica è stata manifestata dalla Regione la possibilità di fruizione da parte del Comune in occasione di manifestazioni tenute nel giardino basso;

- con la sopra citata nota prot. n. 79730 del 14.12.2018 del Settore Patrimonio Immobiliare sono state espresse all'Amministrazione comunale le ulteriori condizioni per l'attribuzione dell'utilizzo dei citati locali al Comune, consistenti:

- nell'attribuzione da parte del Comune alla Regione Piemonte, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultima a titolo di corrispettivo, per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipula dell'atto pubblico costitutivo, del diritto di superficie sull'area del Giardino Callori di proprietà comunale censita al Catasto terreni al Foglio 7 mappale 783 di mq 415 che ospita nell'interrato i locali tecnologici a servizio del Palazzo e la batteria di servizi igienici, e, previo frazionamento da

eseguirsi a cura degli uffici regionali, sulla particella del giardino basso su cui ricadono le rampe di accesso dello scalone principale. L'area del giardino soprastante i suddetti locali rimarrà nella disponibilità del Comune;

- nell'attribuzione da parte del Comune alla Regione, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultima a titolo di corrispettivo, per la durata di cui sopra, di una servitù di passaggio pedonale nel giardino basso, secondo il percorso individuato dal Settore Tecnico regionale e condiviso con il Comune, per consentire l'accesso ai locali interrati per la manutenzione. Contestualmente il Comune autorizzerà la realizzazione da parte della Regione di un accesso carraio diretto alla sottocentrale, da aprirsi nel muro di proprietà comunale di via Besso;

- con nota del 19.12.2018, agli atti del Settore Patrimonio, il Sindaco del Comune di Vignale Monferrato ha espresso l'accettazione dei contenuti della suddetta nota prot. n. 79730 del 14.12.2018;

- con nota prot. n. 5943 del 10.05.2019, agli atti del Settore Patrimonio, la Direzione Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport ha confermato che dei locali sopra indicati è prevista l'attribuzione al Comune;

- considerato che si rende necessario pervenire ad una nuova regolamentazione dei rapporti tra Regione Piemonte e Comune di Vignale Monferrato in sostituzione di quanto previsto dal contratto di comodato rep. n. 15190 del 9.03.2010 di cui in premessa e di quanto disposto con la D.G.R. n. 15190 del 9.03.2010, per tutelare gli interessi di entrambi gli Enti, nel perseguimento dell'obiettivo di valorizzazione del bene di proprietà regionale;

ritenuto di autorizzare l'attribuzione in uso, inteso come diritto di natura non reale, al Comune di Vignale Monferrato, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultimo, per la durata di anni trenta decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di cui in appresso, dei suddetti ambiti del Palazzo Callori in Vignale Monferrato, costituiti:

- dagli "spazi espositivi" del piano terzo interrato di cui al Progetto Lotto 2, con le relative dotazioni impiantistiche necessarie alla funzionalità di una cucina, ma senza attrezzature; dal locale "Hall reception-spazi espositivi", dal relativo accesso autonomo sull'adiacente balcone (comunicante con il giardino alto) e dal successivo locale "Ufficio spazi espositivi" da utilizzarsi dal Comune come punto info-turistico, contestualmente ad eventuali utilizzi da parte dell'Assessorato regionale alla Cultura. I servizi igienici interrati adiacenti alla centrale tecnologica saranno fruibili dal Comune in occasione di manifestazioni tenute nel giardino basso;

ritenuto di subordinare l'attribuzione in uso al Comune, per la durata di cui sopra, dei suddetti locali alle seguenti ulteriori condizioni:

- all'attribuzione da parte del Comune alla Regione, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultima a titolo di corrispettivo, per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipula dell'atto, del diritto di superficie sull'area del Giardino Callori di proprietà comunale censita al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 783 di mq 415 che ospita nell'interrato i locali tecnologici a servizio del Palazzo e la batteria di servizi igienici, e, previo frazionamento a cura degli uffici regionali, sulla particella del giardino basso su cui ricadono le rampe di accesso dello scalone principale, disponendo che l'area del giardino soprastante i suddetti locali rimanga nella disponibilità del Comune;

- all'attribuzione dal Comune alla Regione, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultima a titolo di corrispettivo, per la durata di cui sopra, di una servitù di passaggio pedonale nel giardino

basso, secondo il percorso individuato dal Settore Tecnico regionale e condiviso con il Comune, per consentire l'accesso ai locali interrati per la manutenzione, con contestuale autorizzazione del Comune alla realizzazione da parte della Regione di un accesso carraio diretto alla sottocentrale, da aprirsi nel muro di proprietà comunale di via Besso;

ritenuto conseguentemente di autorizzare la costituzione a favore della Regione Piemonte, per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipula dell'atto pubblico costitutivo, del diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del codice civile, sull'area del Giardino Callori di proprietà comunale, individuata al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 783 di mq 415 che ospita nell'interrato i locali tecnologici a servizio del Palazzo e la batteria di servizi igienici, e, previo frazionamento a cura degli uffici regionali, sulla particella del giardino basso su cui ricadono le rampe di accesso dello scalone principale, nonché la costituzione, per la medesima durata, di apposita servitù di passaggio per consentire l'accesso ai locali interrati per la manutenzione;

ritenuto altresì di disporre che nell'atto che verrà formalizzato per la regolamentazione dei rapporti tra gli Enti siano, fra l'altro, dedotte le seguenti ulteriori condizioni:

- il Comune sarà costituito custode degli ambiti del Palazzo al medesimo attribuiti in uso, con l'obbligo di provvedere ai necessari interventi di manutenzione ordinaria, previo ottenimento di tutti i necessari permessi, autorizzazioni e nulla osta;
- alla cessazione del contratto tutte le migliorie apportate dal Comune su assenso della Regione saranno da quest'ultima acquisite senza indennizzo, fatta salva la facoltà della Regione di richiedere il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del Comune medesimo;
- il Comune dovrà utilizzare gli spazi al medesimo attribuiti in modo da non arrecare danni ad altri ed obbligarsi a tenere indenne la Regione da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per danni cagionati in occasione dell'utilizzo degli spazi assegnati;
- il Comune dovrà stipulare a proprie spese adeguate coperture assicurative per gli eventuali danni arrecati alle porzioni immobiliari dal medesimo utilizzate nonché per i danni eventualmente arrecati a terzi;

ritenuto di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio la sottoscrizione dell'atto che verrà formalizzato tra gli Enti e l'adozione dei provvedimenti per l'attuazione della presente deliberazione, ivi compreso l'affidamento dell'incarico per la stipula dell'atto notarile per la costituzione a favore della Regione Piemonte del diritto di superficie, della servitù di passaggio e per la contestuale attribuzione in uso al Comune, inteso come diritto di natura non reale, dei suddetti locali, per la durata ed alle condizioni sopra espresse;

ritenuto di autorizzare l'inserimento nell'atto pubblico da stipularsi tra le Parti di tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti lo stipulando contratto, fatta salva la sostanza del negozio stesso così come configurato nel presente provvedimento;

ritenuto di porre a carico della Regione Piemonte, in considerazione della costituzione a favore della medesima dei diritti reali di cui sopra, gli oneri notarili e le imposte e tasse dello stipulando atto pubblico;

preso atto che i suddetti oneri notarili e le imposte e tasse dello stipulando atto pubblico, presuntivamente stimati nell'importo di euro 20.000,00, alla cui regolarizzazione contabile si

provvederà con successiva determinazione dirigenziale, trovano copertura nei fondi stanziati sul capitolo 113443 del bilancio finanziario gestionale 2019-2021 (annualità 2019) che presenta la necessaria disponibilità, mentre quelli per il frazionamento e l'introduzione catastale dell'area che verrà frazionata, quantificati nell'importo presuntivo di euro 1.500,00, nei fondi stanziati sul capitolo 114165 del bilancio finanziario gestionale 2019-2021 (annualità 2019) che presenta anch'esso la necessaria disponibilità;

ritenuto altresì di subordinare il conferimento dell'incarico notarile e la stipula dell'atto alla previa comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Segretariato regionale del MiBAC;

ritenuto di disporre che, per effetto della stipulazione dell'atto pubblico di cui sopra, venga meno l'efficacia del contratto repertorio n. 15190 del 9.03.2010 sottoscritto dalla Regione Piemonte e dal Comune di Vignale Monferrato e altresì la revoca, a seguito della stipula del suddetto atto pubblico, della D.G.R. n. 10-1240 del 30.03.2015;

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

tutto ciò premesso, la Giunta Regionale, unanime

delibera

- di autorizzare l'attribuzione in uso, inteso come diritto di natura non reale, al Comune di Vignale Monferrato, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultimo a titolo di corrispettivo, per la durata di anni trenta decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di cui in premessa, di alcuni ambiti del Palazzo Callori in Vignale Monferrato, costituiti:

- dagli "spazi espositivi" del piano terzo interrato di cui al Progetto Lotto 2, con le relative dotazioni impiantistiche necessarie alla funzionalità di una cucina, ma senza attrezzature; dal locale "Hall reception-spazi espositivi", dal relativo accesso autonomo sull'adiacente balcone (comunicante con il giardino alto) e dal successivo locale "Ufficio spazi espositivi" da utilizzarsi dal Comune come punto info-turistico, contestualmente ad eventuali utilizzi da parte dell'Assessorato regionale alla Cultura. I servizi igienici interrati adiacenti alla centrale tecnologica saranno fruibili dal Comune in occasione di manifestazioni tenute nel giardino basso;

- di subordinare l'attribuzione in uso al Comune, per la durata di cui sopra, dei suddetti locali alle seguenti ulteriori condizioni:

- all'attribuzione da parte del Comune alla Regione Piemonte, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultima a titolo di corrispettivo, per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipula dell'atto, del diritto di superficie sull'area del Giardino Callori di proprietà comunale censita al Catasto Terreni al Foglio 7, mappale 783, di mq 415 che ospita nell'interrato i locali tecnologici a servizio del Palazzo e la batteria di servizi igienici, e, previo frazionamento a cura degli uffici regionali, sulla particella del giardino basso su cui ricadono le rampe di accesso dello scalone principale, disponendo che l'area del giardino soprastante i suddetti locali rimanga nella disponibilità del Comune;

- all'attribuzione da parte del Comune alla Regione, senza esborsi in denaro da parte di quest'ultima a titolo di corrispettivo, per la durata di cui sopra, di una servitù di passaggio pedonale nel giardino basso, secondo il percorso individuato dal Settore Tecnico regionale e condiviso con il Comune, per consentire l'accesso ai locali interrati per la manutenzione, con contestuale

autorizzazione del Comune alla realizzazione da parte della Regione di un accesso carraio diretto alla sottocentrale, da aprirsi nel muro di proprietà comunale di via Besso;

- di autorizzare la costituzione a favore della Regione Piemonte, per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipula dell'atto pubblico costitutivo, del diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 e seguenti del codice civile, sull'area del Giardino Callori di proprietà comunale, censita al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 783 di mq 415 che ospita nell'interrato i locali tecnologici a servizio del Palazzo e la batteria di servizi igienici, e, previo frazionamento a cura dei competenti uffici regionali, sulla particella del giardino basso su cui ricadono le rampe di accesso dello scalone principale, nonché la costituzione, per la medesima durata, di apposita servitù di passaggio per consentire l'accesso ai locali interrati per la manutenzione;
- di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio la sottoscrizione dell'atto che verrà formalizzato tra gli Enti e l'adozione dei provvedimenti per l'attuazione della presente deliberazione, ivi compreso l'affidamento dell'incarico per la stipula dell'atto notarile per la costituzione a favore della Regione Piemonte del diritto di superficie, della servitù di passaggio e per la contestuale attribuzione in uso al Comune, inteso come diritto di natura non reale, dei suddetti locali, per la durata ed alle condizioni sopra espresse;
- di autorizzare l'inserimento nell'atto pubblico da stipularsi tra le Parti di tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti lo stipulando contratto, fatta salva la sostanza del negozio stesso così come configurato nel presente provvedimento;
- di porre a carico della Regione Piemonte, in considerazione della costituzione a favore della medesima dei diritti reali di cui sopra, gli oneri notarili e le imposte e tassedello stipulando atto pubblico;
- di prendere atto che i suddetti oneri notarili e le imposte e tasse dello stipulando atto pubblico, presuntivamente stimati nell'importo di euro 20.000,00, alla cui regolarizzazione contabile si provvederà con successiva determinazione dirigenziale, trovano copertura nei fondi stanziati sul capitolo 113443 del bilancio finanziario gestionale 2019-2021 (annualità 2019) che presenta la necessaria disponibilità mentre quelli per il frazionamento e l'introduzione catastale dell'area che verrà frazionata, quantificati nell'importo presuntivo di euro 1.500,00, nei fondi stanziati sul capitolo 114165 del bilancio finanziario gestionale 2019-2021 (annualità 2019) che presenta anch'esso la necessaria disponibilità;
- di subordinare il conferimento dell'incarico notarile e la stipula dell'atto alla previa comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Segretariato regionale del MiBAC;
- di disporre che, per effetto della stipulazione dell'atto pubblico di cui in premessa, venga meno l'efficacia del contratto repertorio n. 15190 del 9.03.2010 sottoscritto dalla Regione Piemonte e dal Comune di Vignale Monferrato e la revoca, a seguito della stipula del suddetto atto pubblico, della D.G.R. n. 10-1240 del 30.03.2015.

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

(omissis)