

Deliberazione della Giunta Regionale 18 ottobre 2019, n. 23-409

Autorizzazione all'assegnazione con procedura di evidenza pubblica della locazione di valorizzazione (art. 3bis D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, art. 58, co. 6 D.L. n. 112/2008 convertito in L. n. 133/2008 e art. 11-bis del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/2015, del complesso immobiliare denominato "Stazione Sperimentale Alpina" di proprietà regionale in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63.

A relazione dell'Assessore Tronzano:

Premesso che:

negli ultimi anni si è assistito a una progressiva riconsiderazione del ruolo del patrimonio immobiliare pubblico non più necessario a fini istituzionali, il cui mantenimento risulta spesso insostenibile sul piano degli oneri richiesti per assicurarne adeguate condizioni di utilizzo, patrimonio non più inteso come elemento intoccabile della fisionomia patrimoniale degli Enti, ma come risorsa da valorizzare;

la stessa normativa di settore si è evoluta nel senso di promuovere e favorire operazioni finalizzate alla dismissione degli immobili non strumentali o alla valorizzazione degli stessi, anche nell'ottica della promozione dello sviluppo economico locale.

Dato atto che:

- l'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001 e s.m.i. prevede al comma 1 che i beni immobili di proprietà dello Stato possano essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni;

l'art. 58, comma 1, del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008 e s.m.i. prevede che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di governo individua i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;

per quanto previsto al comma 6 dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 sopra richiamato, la procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni delle regioni di cui al comma 1 del medesimo articolo;

l'art. 11bis del Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i. recante "Disposizioni attuative degli articoli 4 e 5 delle 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" dispone al comma 1 che: "Ai sensi dell'art. 3bis del decreto legge 25/09/2001, n. 351 convertito dalla legge 23.11.2001, n. 410, nonché dell'art. 58 della legge n. 133/2008, i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere

attribuiti in concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, d'ufficio o su istanza di parte, secondo quanto previsto dagli articoli 2bis e 2ter del presente regolamento, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni e integrazioni”.

Verificato che:

la Regione Piemonte, nell'ambito della razionalizzazione del proprio patrimonio, ha disposto un programma di alienazione del patrimonio regionale inutilizzato e non strumentale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 1 del 27 gennaio 2015;

ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della legge regionale n. 9 del 14 maggio 2015, la Regione Piemonte riconosce il carattere strategico delle iniziative di razionalizzazione e sviluppo del proprio patrimonio immobiliare, quale risultato di un processo di valutazione attraverso il quale prendere in considerazione, in relazione alla natura di ciascun bene, le diverse possibilità di valorizzazione;

la Regione Piemonte, in allegato alla propria legge regionale n. 9 su citata, ha approvato il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge 6 agosto 2008 n. 133, elencando (allegato D sub 1) i beni oggetto di alienazione/valorizzazione ai sensi degli artt. 2, 3, 4 e 5 della legge regionale n. 1/2015 e gli immobili oggetto di valorizzazione (allegato D sub 2) ai sensi degli artt. 4 e 5 della citata legge regionale n. 1/2015;

il predetto Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare è stato da ultimo aggiornato con la legge regionale n. 4/2018;

fra gli immobili oggetto di alienazione/valorizzazione di cui all'allegato D sub 1 alla legge regionale n. 9/2015 e s.m.i. è ricompreso il complesso immobiliare in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, denominato “Stazione Sperimentale Alpina”, pervenuto alla Regione Piemonte con atto di compravendita del 23.03.2004 rep. n. 159676 – racc. n. 38266 a rogito notaio Benvenuto Gamba, per acquisto fattone dall'Istituto Sperimentale per la Zootecnia, sottoposto alla vigilanza e alla tutela dell'allora Ministero per le Politiche Agricole e Forestali;

con nota prot. n. 4794 del 31.12.2003 il Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte comunicava che i fabbricati costituenti il complesso non presentavano l'interesse storico e artistico di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 490/1999, in accordo con la Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio la quale segnalava tuttavia che i suddetti fabbricati esprimono caratteristiche architettoniche e tipologiche che appare opportuno salvaguardare, anche in considerazione del fatto che il complesso immobiliare ricade in area riconosciuta di interesse paesaggistico. L'assenza dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 è stata successivamente confermata dalla Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del MiBACT con nota prot. n. 6391 del 8.07.2013, note entrambe agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare;

il complesso, ubicato in un contesto di notevole pregio paesaggistico e naturale, ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico Aree Montane ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142 comma 1, lett. d) ed è composto da:

- fabbricato direzione;
- fabbricato struttura zootecnica e ospitalità;
- fabbricato riunioni;
- fabbricato stalla con concimaia;
- fabbricato personale subordinato e caseificio;
- fabbricati ovili;
- fabbricato segheria e ovile;
- fabbricati concimaie;
- fabbricato chiesa.

Originariamente progettato come stazione d'alpeggio, il complesso si trasformò dapprima in stazione montana e infine divenne Stazione Alpina dell'Istituto Zootecnico e Caseario del Piemonte. Attualmente è inutilizzato, fatta eccezione per l'attribuzione a uso pascolivo (pascipascolo) di alcuni terreni, nel periodo annuale del pascolo.

Preso atto che:

il suddetto complesso immobiliare, con adeguati interventi di recupero e riqualificazione, è suscettibile di messa a reddito tramite lo svolgimento di attività economiche remunerative per investitori privati;

per il suddetto complesso immobiliare è stato manifestato nel corso del 2019 da parte di alcuni privati l'interesse all'utilizzo per lo svolgimento di attività economiche;

la riqualificazione del cespite consente di renderlo nuovamente fruibile ai cittadini e ai turisti, con positive ricadute sul territorio e sullo sviluppo locale.

Ritenuto conseguentemente, per conseguire la migliore offerta tecnico-economica di autorizzare gli uffici all'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica della locazione di valorizzazione a titolo oneroso, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in legge n. 410/2001, dell'art. 58, comma 6 del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 11bis del Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i., del compendio immobiliare di proprietà regionale in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, denominato "Stazione Sperimentale Alpina", per consentirne l'utilizzo e lo svolgimento di attività economiche/di servizio per i cittadini, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia, delle seguenti condizioni e delle ulteriori specifiche tecnico-gestionali che saranno definite negli atti di gara:

il complesso immobiliare sarà concesso in locazione di valorizzazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, per l'esercizio di attività economiche/di servizio per il cittadino compatibili con la sua destinazione d'uso secondo quanto stabilito negli atti di gara, attività che il locatario dovrà esercitare a proprie integrali cura, spese e responsabilità;

la locazione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta, compresa tra la durata minima di anni 12 (dodici) e la massima di anni 50 (cinquanta) e decorrerà dalla data della stipula del relativo contratto;

il locatario avrà l'obbligo di realizzare, nel rispetto delle norme e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione del complesso immobiliare, in conformità all'offerta tecnica presentata in sede di

gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Regione;

il locatario avrà altresì l'obbligo dell'ottenimento a propria cura e spese di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per la realizzazione degli interventi e per lo svolgimento delle attività di cui al Piano di gestione facente parte dell'Offerta Tecnica, nel rispetto della normativa vigente;

gli interventi dovranno essere realizzati dal locatario anche avvalendosi di imprese terze, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del medesimo, che dovrà impegnarsi a garantire che le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di Lavori Pubblici;

il locatario dovrà impegnarsi a eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare pre e post realizzazione degli interventi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta;

il locatario dovrà produrre adeguate garanzie cauzionali e idonee polizze assicurative, ferma restando la responsabilità del medesimo anche per danni eccedenti i massimali e la manleva totale della Regione per qualsiasi danno o responsabilità;

divieto di qualsiasi variazione d'uso non espressamente autorizzata dalla Regione nonché di cessione del contratto o sublocazione a terzi del complesso immobiliare, se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e relative norme di legge;

spese relative alle utenze/tasse e imposte connesse all'esercizio dell'attività e ogni altra spesa gestionale a totale carico del locatario;

la Regione Piemonte potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di dodici mesi, al recesso dalla locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, con corresponsione al locatario di un equo indennizzo;

il locatario non potrà recedere dal rapporto locatizio prima del completamento degli interventi di recupero e riqualificazione. Nell'ipotesi in cui il recesso del locatario intervenga prima del completamento degli interventi, la Regione, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto a incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata. Ove successivamente il locatario intenda recedere dalla locazione, dovrà dare alla Regione un preavviso di almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione, di un importo pari a sei mensilità del canone di locazione con riferimento al periodo in corso, fermo restando l'obbligo di corresponsione del canone nel periodo di preavviso;

il locatario corrisponderà alla Regione il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, fatto salvo l'adeguamento a ciascuna scadenza annuale, in modo automatico e senza bisogno di richiesta da parte della Regione, nella misura del 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;

riserva da parte della Regione, in ogni caso e in qualsiasi momento, del diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente la procedura di evidenza pubblica, come pure di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui via sia una sola offerta valida presentata.

Ritenuto di demandare alle Direzioni Risorse Finanziarie e Patrimonio, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale e Affari Istituzionali e Avvocatura, Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, ciascuno per le rispettive competenze, gli adempimenti e l'adozione degli atti occorrenti per lo svolgimento della procedura di evidenza pubblica e per la formalizzazione del contratto.

Vista la L.R. n.8/1984.

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.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016.

Tutto ciò premesso la Giunta Regionale, a voti unanimi,

delibera

di autorizzare i competenti Settori regionali a procedere all'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica della locazione di valorizzazione a titolo oneroso, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in legge n. 410/2001 e s.m.i., dell'art. 58, comma 6 del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 11bis del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i., del compendio immobiliare di proprietà regionale in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, denominato "Stazione Sperimentale Alpina", per consentirne l'utilizzo e lo svolgimento di attività economiche/di servizio per i cittadini, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia, delle condizioni tutte sopra esposte e delle ulteriori specifiche tecnico-gestionali che saranno definite negli atti di gara;

di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale e alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura, Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, ciascuno per le rispettive competenze, gli adempimenti e l'adozione degli atti occorrenti per lo svolgimento della procedura di evidenza pubblica e per la formalizzazione del contratto;

di dare 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.

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)