

Deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2020, n. 25-951

D.G.R. n. 45-6963 del 23.12.2013. Autorizzazione al rinnovo del contratto di locazione passiva tra la Regione Piemonte e la Società ICARUS S.c.p.a. avente ad oggetto alcuni locali siti in Torino, C.so Marche n. 79.

A relazione dell'Assessore Tronzano:

Premesso che con D.G.R. n. 45-6963 del 23.12.2013 veniva autorizzata la locazione passiva di alcuni locali ed aree all'interno dell'edificio sito in Torino, C.so Marche n. 79 di proprietà della Società ICARUS S.c.p.a.;

dato atto che:

- con contratto rep. n. 87 del 7.3.2014, approvato con determinazione dirigenziale n. 73 del 20.2.2014 in conformità alle direttive della succitata D.G.R., venivano assunti in locazione taluni locali siti in Torino – C.so Marche n. 79, di proprietà della Società ICARUS S.C.p.A., per una durata sessennale, ai sensi dell'art. 27 della L. 27 luglio 1978, n. 392 *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* e pertanto con decorrenza dall'1.1.2014 al 31.12.2019, al canone annuo di € 168.181,78 oltre I.V.A. con previsione all'art. 5 della possibilità di aggiornamento del canone a far data dal 1.1.2015;

- tali locali risultano adibiti a sede del Settore regionale Protezione Civile, del Corpo Forestale dello Stato (ora assorbito nell'Arma dei Carabinieri) nonché a sede degli altri Enti Istituzionali concorrenti alla gestione delle attività di previsione, monitoraggio e gestione delle emergenze;

- in attuazione dell'art. 3 *Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive* comma 1, del D.L. 6 luglio 2012 n. 95 *Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini*, convertito con modifiche in legge 7.8.2012 n. 135 s.m.i, il Settore Patrimonio Immobiliare procedeva, a sospendere, a far data dal 1.1.2015, l'aggiornamento del canone di locazione del contratto di locazione in questione per gli anni 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 (nota prot n. 4569 del 30.1.2015 e da ultimo nota prot. n. 5272 del 31.1.2019);

- l'art. 4 del sopra citato contratto di locazione prevede il rinnovo per uguale periodo sessennale in assenza di disdetta dichiarata dall'una all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza dello stesso;

- secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di locazioni passive delle pubbliche amministrazioni, di cui al D.L. 6.7.2012 n. 95, convertito con modifiche con legge 7 agosto 2012 n. 135 s.m.i, e alle LL.RR. nn. 5 (art. 9) e 16/2012 (art. 22), il rinnovo del rapporto di locazione è consentito ove sussistano e permangano la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso e permanendo le esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi agli esiti dei piani di razionalizzazione di cui ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, qualora già definiti, nonché di quelli di riorganizzazione ed accorpamento delle strutture previste dalle norme vigenti.

vista la D.G.R. n. 37 – 5377 del 21.2.2013 *Riduzione dei costi per le locazioni passive, razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi dell'Amministrazione regionale e procedimento per le autorizzazioni ex art. 22, L.R. n. 16/2012;*

preso atto che entro il termine del 31.12.2018 non perveniva agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare alcuna disdetta del locatore Società ICARUS S.C.p.A., ai sensi dell'art. 4 del sopra citato contratto rep. n. 87 del 7.3.2014;

vista la suddetta D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 la quale, nel disciplinare i criteri per la razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi dell'Amministrazione regionale nonché la riduzione dei costi per le locazioni passive ed il procedimento per le autorizzazioni di cui all'art. 22, commi 2, 3 e 4 della L.R. n. 16/2012, prevede, tra le diverse cose, che la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione e il loro rinnovo sia subordinata a provvedimento autorizzativo della Giunta Regionale, tenuto conto dei criteri individuati nella medesima D.G.R.;

vista la L. 27 dicembre 2013, n. 147 *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2014)* che, nel disciplinare i rinnovi dei contratti stipulati dalle Pubbliche Amministrazioni, ha disposto che l'Agenzia del Demanio, nell'esercizio della propria competenza di monitoraggio, autorizzi, mediante il rilascio di un apposito nulla osta, il rinnovo dei relativi contratti di locazione;

vista la Circolare prot. n. 2014/16155 dell'11.6.2014 con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato, comunica alle Direzioni Regionali dell'Agenzia medesima, che è necessario che le Pubbliche Amministrazioni, ai fini del rilascio del nulla osta al rinnovo dei contratti di locazione, presentino formale richiesta con contestuale invio della “scheda quadro esigenziale” nella quale andranno specificate le caratteristiche dell'immobile per il quale si richiede il rilascio del nulla osta, ivi compreso il canone del rinnovo contrattuale in relazione al quale l'Agenzia del Demanio territorialmente competente dovrà attestare la coerenza dell'importo rispetto ai prezzi medi di mercato;

dato atto che, data l'indisponibilità di sedi regionali idonee per gli Uffici della Protezione Civile, con nota prot. n. 59725 del 22.7.2019 il Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale richiedeva all'Agenzia del Demanio il “Nulla Osta” al rinnovo del contratto di locazione passiva rep n. 87 del 7.3.2014 relativo ai locali siti in Torino, C.so Marche 79;

preso atto che, in esito alla sopra citata richiesta, l'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2019/10443/DR-TO del 2.10.2019 comunicava la disponibilità di cinque cespiti di proprietà statale ai fini delle valutazioni del caso circa la loro idoneità alle esigenze dell'Amministrazione regionale;

dato atto che:

- con nota prot. n. 75226 del 9.10.2019 il Settore Patrimonio Immobiliare informava i competenti Settori “Protezione Civile” e “Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro” della segnalata disponibilità dei suddetti locali;

- con nota prot. n. 45916 del 14.10.2019 la Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste Protezione Civile Trasporti e Logistica, comunicava, tra le altre cose, al Settore Patrimonio Immobiliare che: *“ per quanto attiene agli edifici proposti dall'Agenzia del Demanio la collocazione del tessuto urbano e/o del centro storico torinese, e non sulle principali vie di comunicazione (tangenziale torinese e rete autostradale) non sia adeguata allo svolgimento delle funzioni di sala operativa regionali di protezione civile. Del pari la destinazione d'uso attuale e lo stato conservativo degli edifici proposti, evidente da una ricognizione esterna agli edifici imporrebbero in ogni caso importanti processi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale.”*;

- conseguentemente con nota prot. n. 79177 del 30.10.2019 il Settore Patrimonio Immobiliare comunicava all'Agenzia del Demanio l'inadeguatezza degli immobili proposti dall'Agenzia stessa alle esigenze istituzionali regionali;

preso atto della nota prot. n. 2019/12316/DR-TO dell'8.11.2019 con la quale l'Agenzia del Demanio ha trasmesso il nulla osta al rinnovo del contratto di locazione relativo ai locali di cui trattasi di Proprietà della Società ICARUS S.c.p.a. in liquidazione avendo verificato che il canone annuo di € 168.181,75, corrispondente a 6,26 €/mq pr mese, proposto dal locatore per il rinnovo del contratto è coerente con i prezzi medi di mercato nonché con il *range* delle quotazioni rilevate dal Borsino Immobiliare;

atteso che con la citata lettera l'Agenzia del Demanio ha demandato alla Regione Piemonte l'applicazione degli abbattimenti del canone previsti dalla norme vigenti e pertanto nel caso in questione ai sensi dell'art. 3, comma 4 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modifiche con legge 7 agosto 2012 n. 135 e ss.mm.ii.;

dato atto che, in attuazione della suddetta normativa con nota prot. n. 83008 del 20.11.2019 il Settore Patrimonio Immobiliare, ha comunicato alla Proprietà dei locali di cui trattasi l'abbattimento del canone nella misura del 15% che risulta così rideterminato nel nuovo importo di € 142.954,49 oltre IVA, fatto salvo il diritto di recesso del locatore che nel caso in questione non è stato esercitato;

considerato che, ai fini del possibile rinnovo del contratto di locazione in argomento, il rinnovo contrattuale della locazione può avvenire alle stesse condizioni del contratto originario o, altresì, a nuove condizioni economiche, nel caso di specie apportate di diritto per effetto della citata normativa;

vista al suddetto riguardo la giurisprudenza rinvenuta in materia (sentenza n. 5576 della Corte di Cassazione, sez. III, del 9 aprile 2003 in tema di locazioni ad uso abitativo) la quale ha chiarito che il contratto che si modifica rispetto alla misura del canone di locazione non è da ritenersi come un nuovo contratto, trattandosi di una semplice modifica di un elemento qualificato come accessorio e non essenziale dell'obbligazione, che non costituisce novazione contrattuale, e non comporta la necessità di stipulare un nuovo atto di locazione;

dato atto che il contratto oggetto di rinnovo contempla la facoltà di recedere anticipatamente dallo stesso, previa comunicazione da inviare a mezzo raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, ciò anche in considerazione della necessità di valutare la possibilità di un futuro trasferimento delle strutture nella Nuova Sede Unica regionale, ovvero in altre sedi di proprietà regionale in futuro disponibili all'uso;

dato atto altresì che sul capitolo 143419 del Bilancio finanziario gestionale 2020-2022 (annualità 2020-2021-2022), in esercizio provvisorio ai sensi della L.R. n. 24 del 23.12.2019, risultano stanziati le risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria delle spese obbligatorie relative al canone annuo del contratto di locazione in argomento ammontante ad € 142.954,49 oltre IVA pari ad € 174.404,48 o.f.c.;

dato atto infine che sul capitolo 132352 del Bilancio finanziario gestionale 2020-2022 (annualità 2020-2021-2022), in esercizio provvisorio ai sensi della L.R. n. 24 del 23.12.2019, risultano stanziati le risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria delle spese obbligatorie di gestione connesse al contratto di locazione di cui trattasi stimate, sulla base del costo sostenuto nell'anno 2019, in un importo presunto annuale di €130.000,00 o.f.c.;

considerato che tali spese non rientrano nel limite dei dodicesimi ai sensi dell' art.1 comma 3 della L.R. n. 24 del 23/12/2019;

dato atto che, in vista di quanto in narrativa riepilogato, i criteri di cui alle lettere A e B della D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 sono stati rispettati;

ritenuto conseguentemente di autorizzare la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, al rinnovo sessennale del contratto di locazione rep. n. 87 del 7.3.2014 con decorrenza dall'1.1.2020 e pertanto con scadenza al 31.12.2025;

ritenuto altresì di autorizzare i suddetti uffici regionali all'assunzione dei successivi atti amministrativi per la copertura finanziaria del contratto di locazione in argomento sui capitoli di spesa 143419 e 132352 mediante registrazioni e annotazioni contabili per le annualità 2020 – 2021 - 2022 – 2023 – 2024 e 2025 per l'importo annuo di € 174.404,48 sul capitolo 143419 e di € 130.000,00 sul capitolo 132352;

visti:

- il D.L. 6.7. 2012, n. 95 recante “*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini*” convertito, con modifiche, con L. n. 7.8.2012, n. 135 e s.m.i. (cfr. in ultimo art.1, comma 1133 lett. c) *L. 30 dicembre 2018, n. 145 avente ad oggetto “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021”*;

- la L.R. 27.12. 2012, n. 16 recante “*Norme di riorganizzazione della Regione Piemonte ai fini della trasparenza e della riduzione dei costi*”;

- la D.G.R. n. 37-5377 del 21.2.2013 *Riduzione dei costi per le locazioni passive, razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi dell'Amministrazione regionale e procedimento per le autorizzazioni ex art. 22, L.R. n. 16/2012*;

- la L. n. 190/2012 “*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*”;

- la D.G.R. n. 1 - 8910 del 16.5.2019 di approvazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2019-2021;

- la L. 392 del 27.7.1978 “*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*”;

- la L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. “*Nuove Norme sul procedimento amministrativo*”;

- il D.Lgs. n. 165/2001 “*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*” e s.m.i.;

- la L.R. n. 23/2008 “*Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale*” e s.m.i.;

- il D.Lgs. n. 33/2013 “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”;

- il D.lgs. n. 118/2011 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi”;

- la D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016 Approvazione della “Disciplina del sistema dei controlli interni. Parziale revoca della D.G.R. n. 8-29910 del 13.4.2000”;

- la D.G.R. n. 12-5546 del 29.8.2017 “Linee guida in attuazione della D.G.R. 1-4046 del 17.10.2016 in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile e altre disposizioni in materia contabile” e la circolare prot. n. 30568/A1102A del 2.10.2017 “Istruzioni operative in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile”;

- la L.R. 23 dicembre 2019, n. 24 "Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio della Regione per gli anni 2020-2022 e disposizioni finanziarie;

- la D.G.R. n. 12 – 924 del 17 gennaio 2020 “Esercizio provvisorio del Bilancio di previsione per l'anno finanziario 2020-2022. Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 24 "Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio della Regione per gli anni 2020-2022 e disposizioni finanziarie". Ripartizione delle unita' di voto del Bilancio in capitoli, ai fini della gestione;

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 il rinnovo del contratto di locazione passiva rep. 87 del 7.3.2014, di cui alla D.G.R. n. 45-6963 del 23.12.2013, stipulato tra la Soc. ICARUS S.c.p.a. e la Regione Piemonte avente ad oggetto alcuni locali siti in Torino, C.so Marche n. 79, sede della Protezione Civile, nonché sede degli altri Enti Istituzionali concorrenti alla gestione delle attività di previsione, monitoraggio e gestione delle emergenze, a decorrere dall'1.1.2020;

- di dare atto che:

- il sopra citato contratto avrà durata sessennale e scadrà in data 31.12.2025;
- il canone annuo di locazione di € 142.954,49 oltre IVA pari ad € 174.404,48 o.f.c. troverà copertura nei fondi stanziati nell'ambito della Missione 01 Programma 0105 del capitolo di spesa obbligatorie 143419 del Bilancio finanziario gestionale 2020-2022 (annualità 2020-2021-2022), in esercizio provvisorio ai sensi della L.R. n. 24 del 23.12.2019;
- le spese obbligatorie di gestione connesse all'utilizzo del contratto di locazione, stimate in € 130.000,00 annui, troveranno copertura nei fondi stanziati nell'ambito della Missione 01 Programma 0105 del capitolo di spesa 132352 del del Bilancio finanziario gestionale 2020-2022 (annualità 2020-2021-2022), in esercizio provvisorio ai sensi della L.R. n. 24 del 23.12.2019;

- di autorizzare la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale all'assunzione dei successi atti amministrativi per la

copertura finanziaria del contratto di locazione in argomento sui capitoli di spesa 143419 e 132352 e di procedere alle relative registrazioni e annotazioni contabili per le annualità 2020 – 2021 - 2022 – 2023 – 2024 e 2025 per l'importo annuo di € 174.404,48 sul capitolo 143419 e di € 130.000,00 sul capitolo 132352.

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)