Deliberazione della Giunta Regionale 9 maggio 2016, n. 16-3244

Autorizzazione all'attribuzione in locazione ad uso non abitativo di una porzione dell'immobile di proprietà regionale sito in Verzuolo, via Don Orione n. 37, mediante esperimento di procedura di gara ad evidenza pubblica.

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile in Verzuolo, via Don Orione n. 37, adibito in parte a sede di Centro di Formazione Professionale in forza di contratto di locazione giunto a scadenza, con esclusione di alcuni locali destinati a sede degli uffici della Regione Piemonte;

in base al Piano Regolatore Generale Comunale – Variante Generale del Comune di Verzuolo, il suddetto immobile ricade in Aree per servizi pubblici ed attrezzature a livello comunale – servizi pubblici: istruzione;

dato atto che l'immobile è attualmente ricompreso nel patrimonio disponibile della Regione Piemonte;

atteso che la costruzione di tale immobile non risale ad oltre settant'anni e conseguentemente il bene non risulta sottoposto alla verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

ritenuto che, per la porzione del suddetto immobile oggetto di contratto di locazione giunto a scadenza a favore del Centro di Formazione Professionale, la redditività del bene 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, 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;

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 non ricompresi nell'ambito di tali disposizioni, secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016;

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;

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 del suddetto immobile attualmente destinata a sede di Centro di Formazione Professionale, a titolo di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, della durata di anni sei decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, 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 simili presenti sul territorio dove si trova lo stabile 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 la suddetta porzione immobiliare venga effettuata mediante procedura di evidenza pubblica secondo il canone a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio al valore di mercato;

ritenuto di attribuire in locazione la suddetta porzione dell'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 che lo stesso eseguirà, a propria cura e spese e senza diritto a rimborsi, 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 la suddetta porzione di immobile 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. 30196 del Bilancio regionale e sarà

annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 7/R del 23.11.2015;

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 della porzione dell'immobile 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.;

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 a canone di mercato dell'immobile sito in Verzuolo, Via Don Orione n. 37, come sopra meglio individuato, ad esclusione dei locali adibiti a sede degli uffici della Regione Piemonte, 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 secondo 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 similari ubicati nel comparto dove si trova l'immobile con riferimento all'ubicazione e alla loro utilizzazione;
- 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 della porzione dell'immobile 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.;
- di dare atto che il canone di locazione, così come determinato a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 7/R del 23.11.2015.

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. 30196 del Bilancio regionale, sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)