

Deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 2018, n. 13-6564

Autorizzazione all'attribuzione in locazione transitoria ad uso diverso dall'abitativo di una porzione dell'immobile di proprietà regionale sita in Torino, Via Garibaldi 2 mediante esperimento di procedura comparativa di selezione ad evidenza pubblica, previo accertamento dell'intervenuta disponibilità della stessa.

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Torino, Piazza Castello 161/165 - Via Garibaldi 2 denominato “Palazzo della Giunta Regionale”, occupante parte dell'isolato delimitato da Piazza Castello, via Garibaldi, via XX Settembre e via Palazzo di Città;
- il complesso è collocato all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77, ed in particolare nella “Zona Urbana Centrale Storica” (ZUCS), soggetta ai disposti dell'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di attuazione (N.U.E.A.);
- la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta in capo alla Regione Piemonte con i seguenti atti:
 - Atto repertorio 60552 del 19.6.1972 Notaio Avv. Luigi Fissore, trascritto il 28.6.1972 al n. 31880/24204;
 - Atto repertorio 18001 del 26.6.1972 Notaio Dott. Antonio Maria Marocco, trascritto il 22.7.1972 al n. 36387/2772;
 - Atto repertorio 28110 del 23.12.1977 Notaio Dott. Proc. Giuseppina Morone, trascritto il 12.1.1978 al n. 2517/1371;
- con Decreto n. 675/2012 del 22 ottobre 2012 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte il complesso immobiliare è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo;
- il predetto compendio immobiliare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1246, part. 108 sub. 42 parte (già C.F. Fg. 211, part. 147 sub. 42 parte) corrispondente al C.T. Fg. 1246, part. 108 parte, cat. B/4, è ricompreso nel patrimonio indisponibile della Regione Piemonte;
- una porzione del summenzionato compendio immobiliare costituita da un locale al piano terreno e annessi servizi con accesso dalla Via Garibaldi n. 2, è stata utilizzata come sede del servizio di Tesoreria della Regione Piemonte in forza del contratto di affidamento del servizio Rep. n. 74/013 del 19.03.2013;
- i succitati locali utilizzati come sede del servizio di Tesoreria regionale sono stati riconsegnati alla Regione Piemonte in data 19/12/2017, per l'avvenuto trasferimento del servizio presso altri locali del soggetto gestore, come attestato da apposito verbale di riconsegna redatto in pari data in contraddittorio tra le parti, agli atti del Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale.

Osservato che:

- la Regione Piemonte, ai fini della razionalizzazione del proprio patrimonio, ha previsto di disporre un programma di alienazione del patrimonio regionale inutilizzato e non strumentale ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 27 gennaio 2015;
- nell'ambito del succitato programma, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 9 del 14 maggio 2015, la Regione Piemonte ha riconosciuto 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 e, a tal fine, ha approvato il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare ai sensi e per gli affetti dell'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 (ALL. D alla L.R. 9/2015);
- all'interno del succitato Piano sono stati individuati i beni immobili oggetto di alienazione/valorizzazione ai sensi degli artt. 2, 3, 4 e 5 della L.R. n. 1/2015, e pertanto suscettibili alienazione, permuta, attribuzione in uso a titolo oneroso, attribuzione in uso gratuito o a canone ricognitorio (ALL. D sub 1 alla L.R. n. 9/2015) e i beni immobili per quali viene prevista esclusivamente la possibilità di attribuzione in uso ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. n. 1/2015 (ALL. D sub 2 alla L.R. n. 9/2015);
- il predetto Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare è stato aggiornato dall'elenco degli immobili allegato alla L.R. n. 19 del 25 ottobre 2016 (Allegato 1);
- all'interno del succitato Piano, tra gli immobili oggetto di alienazione e valorizzazione, figura il complesso immobiliare di Piazza Castello, 161/165 - Via Garibaldi, 2;

dato atto che il comma 3 dell'articolo 6 della suddetta L.R. n. 9/2015 stabilisce che l'inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, prevedendo che l'intervenuta disponibilità dei beni, a seguito del cessare della destinazione a fini istituzionali degli stessi, sia accertata con successivo provvedimento della Giunta regionale;

rilevato che per la porzione immobiliare sita in Via Garibaldi 2 è cessata la destinazione a fini istituzionali dell'Ente, essendone cessato il suo utilizzo quale sede del servizio di Tesoreria regionale, e che, pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 3, ultimo periodo, della L.R. 9/2015, si rende necessario accertare, come si accerta, l'intervenuta disponibilità della porzione immobiliare in argomento, dando mandato agli Uffici regionali competenti della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio di provvedere agli adempimenti necessari per l'aggiornamento della situazione catastale del complesso;

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, dell'attuale categoria catastale dell'immobile e della destinazione d'uso dei locali 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;

precisato, a tal ultimo riguardo, che:

- gli immobili piazza Castello n. 161/165-Via Garibaldi n. 2 sono destinati dal Piano Regolatore Generale del Comune di Torino attualmente vigente ad area servizi "S", relativa "a servizi ed a servizi assoggettati all'uso pubblico" (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.) e in particolare il complesso risulta destinato a "Servizi Pubblici" – lettera "f" – "aree per pubblici uffici"; come indicato nell'accertamento urbanistico della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata - Direzione Urbanistica - Settore Strategie di Valorizzazione Urbana della Città di Torino prot. n. 3184 del 16.09.2011, agli atti della Direzione Risorse Umane e Patrimonio con prot. n. 39339/77 del 19.09.2011;

- l'art. 3 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore Generale sopra citato, nell'individuare le destinazioni d'uso, che sono definite per categorie e raggruppate in 11 classi di attività, alla classe "Attività terziarie" di cui al n. 5, alla lettera B) individua le "*attività direzionali pubbliche e private sedi di attività*", tra le altre "*di enti pubblici, di istituzioni*", con espressa ammissibilità, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, di destinazioni accessorie tra le quali anche le "*attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2*"; tra le attività commerciali di cui al punto 4A1a figurano gli "*esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq)*";

rilevato che detta porzione immobiliare di Via Garibaldi n. 2 misura una SLP di circa 210 mq., che, rapportata all'intero complesso immobiliare di superficie catastale pari a 14.300 mq., rappresenta una percentuale ampiamente inferiore al 25% della SLP esistente ammessa dal PRGC per la destinazione accessoria e risulta inferiore anche ai 250 mq. di superficie indicata come quella possibile destinabile ad attività commerciale ("esercizi di vicinato");

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;

considerato che il compendio immobiliare di Piazza Castello 161/165-Via Garibaldi 2 è stato utilmente inserito nel Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni (ALL. D sub 1 alla L.R. n. 9/2015) per essere alienato o valorizzato mediante attribuzione a terzi al venir meno della sua destinazione quale sede istituzionale dell'Ente in seguito al trasferimento degli Uffici regionali ivi ubicati presso la Sede Unica della Regione Piemonte, attualmente in fase di completamento;

ritenuto che, in previsione del trasferimento a terzi del suddetto compendio immobiliare, non sia possibile procedere alla stipula di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo di carattere ordinario, non potendosi garantire il rispetto della durata minima di sei anni, rinnovabile per uguale periodo, prevista dalle disposizioni vigenti in materia;

osservato che lo stipulando contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo per i succitati locali di Via Garibaldi 2 dovrà necessariamente avere un carattere transitorio, in deroga alla regola generale di durata dei contratti di locazione commerciale e conformemente al dettato

legislativo di cui all'art. 27 della legge 27.07.1978 n. 392 e ss.mm.ii. che espressamente prevede che *“il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio”*;

valutato che i locali della porzione immobiliare di Via Garibaldi 2 possano essere destinati all'esercizio di un'attività commerciale temporanea di vendita al dettaglio e/o promozione dei prodotti qualificabile come temporary shop o temporary store, inteso come negozio temporaneo per testare la vendita di determinati prodotti, per sondare nuovi mercati, per lanciare nuovi prodotti, o come show room;

osservato, alla luce delle considerazioni sopra riportate, che il suddetto utilizzo della porzione immobiliare risulta conforme alle previsioni delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Torino;

richiamata la disciplina applicabile ai contratti di temporary shop/store, la quale impone una durata non superiore a sei mesi a far data dalla loro sottoscrizione, non rinnovabili alla prima scadenza, a garanzia del requisito specifico della transitorietà dell'attività da esercitarsi negli spazi a ciò destinati;

rilevato altresì 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;

rilevato che, in considerazione delle caratteristiche di pregio architettonico del compendio immobiliare *de quo*, della sua localizzazione nella Zona urbana centrale storica, della contiguità dei locali alla sede istituzionale dell'Ente, occorre altresì garantire, all'interno degli spazi da attribuire in uso, lo svolgimento di un'attività commerciale di valorizzazione e promozione di beni di eccellenza, con particolare attenzione al territorio regionale e che pertanto, per assicurare tale finalizzazione occorra esperire una procedura comparativa che tenga conto di una pluralità di aspetti tecnico-qualitativi dell'offerta, oltre che economici;

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”*, e in particolare gli artt.12-24;

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

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

ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e richiamato:

- di autorizzare l'attribuzione in uso a terzi della porzione immobiliare sopra descritta con contratto di locazione transitoria ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali all'esercizio di attività commerciale temporanea di vendita al dettaglio e/o promozione di prodotti (temporary shop o temporary store), limitatamente ad un periodo di 24 mesi complessivo, prevedendo una durata di mesi 6 per ciascun contratto di locazione ad uso transitorio che verrà stipulato, con decorrenza dalla sottoscrizione dello stesso e non rinnovabile alla scadenza;
- di autorizzare la suddetta locazione a canone di mercato, in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per immobili simili presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;
- di disporre che il canone che sarà posto a base d'asta venga stimato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio;
- di disporre che l'individuazione dei soggetti cui assegnare in locazione la suddetta porzione immobiliare venga effettuata mediante una procedura comparativa di selezione ad evidenza pubblica con pubblicazione di un bando per la presentazione delle offerte da valutare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, nel rispetto degli indirizzi indicati con il presente provvedimento;
- di disporre che l'ordine di successione dei contratti di locazione, ciascuno della durata di 6 mesi, su un arco temporale di 24 mesi previsto per la concessione in locazione della porzione immobiliare di cui si tratta, segua la graduatoria che verrà approvata all'esito della procedura di selezione;

ritenuto altresì di attribuire in locazione il suddetto immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trova, ponendo a carico del conduttore, senza diritto a rimborsi e previo nulla osta della Regione, 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, con onere del conduttore di provvedere alla attivazione/volturazione delle utenze, ove necessario, e fatto salvo il rimborso alla Regione, da parte del conduttore, delle spese di gestione dalla medesima eventualmente sostenute per i locali concessi in locazione;

precisato che 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 da parte della Regione;

evidenziato che la fattispecie di locazione di natura transitoria non comporta obbligo di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento al conduttore né il diritto di prelazione in capo al conduttore in caso di nuova locazione;

acclarato 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 i canoni di locazione, così come determinati a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, saranno introitati sul capitolo 30196 del pertinente bilancio di esercizio;

ritenuto di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio – Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale 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'esperimento della procedura comparativa di selezione per l'attribuzione in locazione transitoria ad uso diverso dall'abitativo della porzione immobiliare in argomento, per le finalità di utilizzo sopra richiamate;

ritenuto di subordinare la stipula dei contratti 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 nei contratti 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;

dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale;

tutto ciò premesso e considerato;

la Giunta Regionale, unanime,

delibera

- di accertare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 3, ultimo periodo, della L.R. n. 9/2015, l'intervenuta disponibilità della porzione immobiliare sita al piano terreno del complesso immobiliare in Torino, Piazza Castello 161/165 - Via Garibaldi 2, porzione dell'immobile costituita da un locale al piano terreno e annessi servizi con accesso dalla Via Garibaldi n. 2, già sede del servizio di Tesoreria della Regione Piemonte e come meglio individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento (All. 1) di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
- di dare mandato agli Uffici regionali competenti della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio di provvedere ai necessari adempimenti per l'aggiornamento della situazione catastale del complesso immobiliare;
- di autorizzare l'attribuzione in locazione transitoria ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali all'esercizio di attività commerciale temporanea di vendita al dettaglio e promozione dei prodotti (temporary shop o temporary store), limitatamente ad un periodo di 24 mesi complessivo, prevedendo una durata di mesi 6 per ciascun contratto di

locazione ad uso transitorio che verrà stipulato, con decorrenza dalla sottoscrizione dello stesso e non rinnovabile alla scadenza;

- di autorizzare la suddetta locazione a canone di mercato, in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per immobili simili presenti sul territorio dove si trova l'immobile e tenuto conto dell'utilizzo disposto;
- di disporre che l'individuazione dei soggetti cui assegnare in locazione la suddetta porzione immobiliare venga effettuata mediante una procedura comparativa di selezione ad evidenza pubblica con pubblicazione di un bando per la presentazione delle offerte da valutare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, nel rispetto degli indirizzi indicati in premessa;
- di disporre che il canone che sarà posto a base d'asta venga stimato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio;
- di disporre che l'ordine di successione dei contratti di locazione, ciascuno della durata di 6 mesi, su un arco temporale di 24 mesi previsto per la concessione in locazione della porzione immobiliare di cui si tratta, segua la graduatoria che verrà approvata all'esito della procedura di selezione;
- di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio – Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale 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'esperimento della procedura comparativa di selezione per l'attribuzione in locazione transitoria ad uso diverso dall'abitativo, per le finalità di utilizzo sopra richiamate, della suddetta porzione immobiliare;
- di dare atto che i canoni di locazione, così come determinati a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, saranno introitati sul capitolo 30196 del pertinente bilancio di esercizio;
- di subordinare la stipula dei contratti 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. 57bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni saranno inserite nei contratti di cui costituiranno obbligazione, oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale.

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.

I canoni attivi derivanti dalla locazione del bene regionale saranno pubblicati ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)

Allegato

