

Deliberazione della Giunta Regionale 16 ottobre 2023, n. 27-7569

Immobile di proprietà della Regione Piemonte sito in Torino, piazza Castello n. 161/165. DGR 20-6994 del 5.06.2023. Art. 6, comma 3, della legge regionale n. 9/2015. Passaggio al patrimonio disponibile della Regione. Art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii. e art. 1523 c.c.. Trasferimento a favore dello Stato per la destinazione a sede degli uffici territoriali della Corte dei ...



Seduta N° 400

Adunanza 16 OTTOBRE 2023

Il giorno 16 del mese di ottobre duemilaventitre alle ore 09:45 in via ordinaria, presso la sede della Regione Piemonte, Piazza Piemonte 1 - Torino si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Alberto Cirio Presidente, Fabio Carosso Vice Presidente e degli Assessori Chiara Caucino, Elena Chiorino, Marco Gabusi, Luigi Genesio Icardi, Matteo Marnati, Maurizio Raffaello Marrone, Vittoria Poggio, Marco Protopapa, Fabrizio Ricca con l'assistenza di Guido Odicino nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: gli Assessori
Andrea TRONZANO

DGR 27-7569/2023/XI

OGGETTO:

Immobile di proprietà della Regione Piemonte sito in Torino, piazza Castello n. 161/165. DGR 20-6994 del 5.06.2023. Art. 6, comma 3, della legge regionale n. 9/2015. Passaggio al patrimonio disponibile della Regione. Art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii. e art. 1523 c.c.. Trasferimento a favore dello Stato per la destinazione a sede degli uffici territoriali della Corte dei conti.

A relazione di: (Tronzano), Presidente

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile sito in Torino, piazza Castello nn. 161/165, con accessi secondari dalla via Garibaldi n. 2 e dalla via Palazzo di Città;
- l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con decreto n. 675/2012 in data 22.10.2012;
- attualmente il bene di cui trattasi è inserito nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili della Regione Piemonte, approvato con D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, fra gli immobili di cui è prevista l'alienazione/la valorizzazione ed è ricompreso nel patrimonio indisponibile dell'Ente in considerazione dell'uso istituzionale pregresso;
- l'art. 6, comma 3, della legge regionale n. 9/2015 dispone che "l'inserimento degli immobili nel

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. Sono ricompresi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni anche i beni attualmente destinati a fini istituzionali di cui si possa prevedere il venir meno della condizione. L'intervenuta disponibilità dei beni a seguito del cessare della destinazione a fini istituzionali è accertata con successivo provvedimento della Giunta regionale”;

- con D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022 è stato individuato un primo elenco di immobili di proprietà regionale, fra i quali è ricompreso il suddetto immobile in Torino, piazza Castello n. 161/165, da sottoporre alle analisi tecniche, legali e valutative della società INVIMIT Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A., costituita con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, che opera come promotrice di iniziative che riguardino la costituzione e la gestione di fondi immobiliari, tramite il conferimento di beni di proprietà degli Enti pubblici, in vista dell'eventuale apporto, in esito alle suddette analisi, a un fondo d'investimento o a un comparto di un fondo d'investimento alternativo italiano immobiliare riservato gestito da INVIMIT;
- con la DGR n. 20-6994 del 5.06.2023, al fine di mantenere al patrimonio pubblico la proprietà del suddetto immobile in considerazione del suo prestigio storico-architettonico, è stato autorizzato l'avvio di una preliminare trattativa con lo Stato, a cura della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, finalizzata a valutare la possibilità di destinazione dell'immobile a uso governativo della Corte dei conti, quale sede degli uffici territoriali piemontesi, nel rispetto della normativa vigente e tenuto conto anche dell'interesse culturale che l'immobile riveste.

Dato atto che dall'istruttoria condotta dalla Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, come da documentazione agli atti dello stesso, è emerso quanto segue.

- La destinazione del suddetto immobile a uso istituzionale, che ne ha comportato la classificazione nel patrimonio indisponibile della Regione, è venuta meno, a fine maggio 2023, per effetto del trasferimento dei dipendenti regionali presso la nuova sede unica in Torino, via Nizza n. 330, ora Piazza Piemonte n. 1; può pertanto, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della legge regionale n. 9/2015, essere disposto, a parziale modifica della D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, il passaggio del bene al patrimonio disponibile della Regione, ferme restando le tutele di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. in considerazione della dichiarazione di interesse culturale dell'immobile.
- Come esposto nella citata DGR n. 20-6994 del 5.06.2023:
 - la Corte dei conti, avendo necessità di individuare con la massima urgenza un immobile in Torino da destinare a sede dei propri uffici territoriali e avendo la Direzione territoriale dell'Agenzia del Demanio rappresentato l'indisponibilità di immobili demaniali idonei nella Città di Torino, ha manifestato alla Regione il proprio interesse all'acquisto del citato immobile, con immissione della Corte medesima nel possesso del bene, nelle more del trasferimento della proprietà;
 - la Regione, nel corso delle interlocuzioni avviate tra le Parti, si è resa disponibile a valutare, in caso di esito negativo della candidatura della Città di Torino a ospitare l'Autorità europea antiriciclaggio, la possibilità di accoglimento dell'istanza della Corte per la messa a disposizione del bene a uso governativo di quest'ultima, nello stato di fatto e di diritto esistente, con pagamento rateizzato del prezzo;
 - in data 31 marzo - 18 aprile 2023, previa comunicazione nella seduta della Giunta regionale del 17 aprile 2023, è stata sottoscritta tra la Corte dei conti, in persona del

Segretario Generale Presidente Franco Massi, su delega del Presidente della Corte dei conti Guido Carlino e la Regione Piemonte, nella persona del Presidente Alberto Cirio, una pre-intesa nella quale, in caso di esito negativo della candidatura della Città di Torino ad ospitare l'Autorità europea antiriciclaggio, è prevista la possibilità per la Regione di valutare la messa a disposizione dell'immobile a uso governativo della Corte dei conti;

- la messa a disposizione del bene allo Stato per l'uso menzionato consente il perseguimento dell'interesse pubblico di continuare a destinare a funzione pubblico-istituzionale l'immobile di cui trattasi, per effetto della prestigiosa destinazione a sede di un organo di rilievo costituzionale, con funzioni di controllo e giurisdizionali, di diretto collegamento con il Parlamento e che ha visto i suoi albori proprio nella Città di Torino.
- Con la citata D.G.R. n. 20-6994 del 5.06.2023 è stato altresì disposto che, in caso di esito negativo della candidatura della Città di Torino a ospitare l'Autorità europea antiriciclaggio nonché del passaggio del bene al patrimonio disponibile dell'Ente al cessare dell'uso istituzionale, possa essere autorizzata, in esito alle trattative di cui sopra e con ulteriore deliberazione della Giunta regionale, l'adozione degli atti per la destinazione a sede degli uffici regionali della Corte dei conti, con definizione degli elementi essenziali degli atti da assumere.
- Non risultano prospettive di proseguimento dell'ipotesi di individuazione della Città di Torino a sede dell'Autorità europea antiriciclaggio.
- Per il finanziamento dell'operazione di cui trattasi la Corte ha previsto l'utilizzo dei fondi di cui all'art. 1, comma 95, legge n. 145/2018, a valere sul bilancio autonomo della Corte medesima, come esplicitato nella suddetta pre-intesa.
- In data 31.07.2023 Il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha adottato il decreto con cui ha espresso la compatibilità dell'operazione immobiliare di cui trattasi con i saldi strutturali di finanza pubblica.
- L'Agenzia del Demanio ha stimato il valore dell'immobile in euro 25.706.000,00, esprimendo il parere di congruità del prezzo di vendita così quantificato, come risulta dal verbale dell'Agenzia medesima Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative in data 7.09.2023.
- Gli uffici regionali competenti, come risulta dalla documentazione agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, hanno, a loro volta, espresso condivisione del prezzo di euro 25.706.000,00 ritenendolo coerente con i prezzi di mercato, anche tenuto conto dell'attualizzazione della quota di prezzo differita, in quanto la metodologia di stima utilizzata dal valutatore dell'Agenzia del Demanio ed il parere espresso dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative (soggetto terzo e altamente qualificato in materia di attività tecnico – estimali, punto di riferimento per l'attività di verifica della congruità del valore di mercato immobiliare per le Pubbliche Amministrazioni e per gli Enti pubblici) risultano condivisibili.
- L'art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii. dispone che è consentito procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta senza avviso pubblico, previa deliberazione della Giunta regionale, in caso, fra gli altri, di alienazioni a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli enti pubblici non economici in genere, a un prezzo che non può essere inferiore a quello di mercato.
- Ai sensi degli artt. 1523 e seguenti del cc, la vendita con riserva di proprietà, detta "con patto di

riservato dominio”, è un tipo di compravendita speciale in cui “il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna”; la proprietà è pertanto sospensivamente condizionata al versamento dell'intero prezzo, mentre gli altri effetti contrattuali, tra cui la consegna e l'immissione in possesso del bene, si producono immediatamente alla stipula. La vendita del bene in esame allo Stato, con patto di riservato dominio, consentirebbe dunque alla Regione di realizzare un importante obiettivo finanziario, ovvero la riduzione immediata dei costi di gestione di competenza della proprietà oltre alla realizzazione immediata di una sensibile quota del prezzo concordato per la vendita, oltre all'obiettivo di continuare a destinare a funzione pubblico-istituzionale l'immobile de quo in considerazione del suo prestigio storico-architettonico.

- Può pertanto essere autorizzata, a seguito degli esiti della trattativa avviata, l'alienazione, con patto di riservato dominio, allo Stato, contraente scelto con il sistema della trattativa privata diretta senza avviso pubblico ai sensi del richiamato art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165, nello stato di fatto e di diritto esistente alla data della consegna, da destinare a uso governativo della Corte dei conti, con differimento dell'effetto reale del trasferimento della proprietà a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di vendita di euro 25.706.000,00, come sopra stimato e congruito e che verrà versato come in appresso dettagliato.
- Alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio, sulla base delle intese raggiunte tra le Parti, verrà versato alla Regione un acconto del prezzo di euro 25.706.000,00 pari ad euro 22.706.000,00 mentre la restante quota a saldo verrà corrisposta allo scadere del quinto anno dalla stipula dell'atto, di cui è prevista la formalizzazione nel corso del 2023.
- Può essere autorizzata, nell'osservanza della normativa vigente, nelle more del trasferimento della proprietà del bene a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, la consegna anticipata del suddetto immobile alla Corte dei conti che si assume i rischi ai sensi dell'art. 1523cc, considerati la rilevante quota di prezzo che la medesima verserà al rogito e la circostanza che la Corte assume, sin dal rogito, l'onere di eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione, all'adeguamento e alla messa a norma dell'edificio per l'uso previsto, oltre che gli oneri relativi alla custodia, alla gestione e alle manutenzioni, ordinarie e straordinarie dell'immobile, subordinatamente all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni.
- Saranno altresì a carico della Corte gli oneri notarili e fiscali conseguenti al perfezionamento degli atti occorrenti. Gli eventuali oneri gravanti sull'immobile in applicazione della normativa IMU ricadranno, in via diretta o indiretta, sulla Corte.
- La quota del prezzo da corrispondersi alla Regione nel corso del 2023 trova capienza nell'ambito del piano gestionale 14, costituito da avanzo vincolato, del capitolo di spesa 5200 del bilancio di previsione 2023 della Corte dei conti, come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 24.01.2023. Per i restanti 3.000.000,00 l'importo, già ricompreso nel citato avanzo vincolato, verrà iscritto, per la quota non utilizzata, sino all'anno di competenza per il saldo.
- Nell'immobile permarranno ad uso della Corte dei conti, alcuni arredi, attualmente presenti, che non rivestono interesse storico-artistico, individuati congiuntamente tra le Parti e di cui verrà previamente dichiarato il fuori uso da parte dei competenti uffici regionali per la cessione alla Corte.

- Può essere conseguentemente disposto, a parziale modifica della sopra citata D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022 , lo stralcio dell'immobile di cui trattasi dall'elenco degli immobili di proprietà regionale oggetto di eventuale apporto a un fondo d'investimento o a un comparto di un fondo d'investimento alternativo italiano immobiliare riservato gestito da INVIMIT.

In ragione delle risultanze istruttorie suesposte, considerato che è volontà della Giunta regionale mantenere al patrimonio pubblico la proprietà dell'immobile in considerazione del suo prestigio storico-architettonico e della sua unica localizzazione, si ritiene:

- di disporre, preliminarmente, a parziale modifica della D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, il passaggio dell'immobile in Torino, piazza Castello n. 161/165, al patrimonio disponibile della Regione, ferme restando le tutele di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. in considerazione della dichiarazione di interesse culturale dell'immobile;
- di autorizzare l'alienazione con patto di riservato dominio a favore dello Stato del suddetto immobile di proprietà regionale, in Torino, piazza Castello n. 161/165, nello stato di fatto e di diritto esistente alla data della consegna, da destinare a uso governativo della Corte dei conti, con differimento dell'effetto reale del trasferimento della proprietà a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di vendita di euro 25.706.000,00;
- di disporre che alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio, sulla base delle intese raggiunte tra le Parti, verrà versato alla Regione un acconto pari 22.706.000,00 di euro del prezzo di euro 25.706.000,00, mentre la restante quota a saldo verrà corrisposta allo scadere del quinto anno dalla stipula dell'atto;
- di autorizzare, nell'osservanza della normativa vigente, nelle more del trasferimento della proprietà del bene a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, la consegna anticipata del suddetto immobile alla Corte dei conti, che assumerà i rischi ai sensi del 1523cc, considerati la rilevante quota di prezzo che la medesima verserà al rogito e la circostanza che la Corte assume, sin dal rogito, l'onere di eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione, all'adeguamento e alla messa a norma dell'edificio per l'uso previsto, oltre che gli oneri relativi alla custodia, alla gestione e alle manutenzioni, ordinarie e straordinarie dell'immobile, subordinatamente all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni;
- di disporre che saranno altresì a carico della Corte gli oneri notarili e fiscali conseguenti al perfezionamento degli atti occorrenti e che gli eventuali oneri gravanti sull'immobile in applicazione della normativa IMU ricadranno, in via diretta o indiretta, sulla Corte;
- di dare atto che la quota del prezzo da corrispondersi alla Regione nel corso del 2023 trova capienza nell'ambito del piano gestionale 14, costituito da avanzo vincolato, del capitolo di spesa 5200 del bilancio di previsione 2023 della Corte dei conti, come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 24.01.2023; per i restanti 3.000.000,00 l'importo, già ricompreso nel citato avanzo vincolato, verrà reiscritto, per la quota non utilizzata, sino all'anno di competenza per il saldo;
- di dare atto che nell'immobile permarranno ad uso della Corte dei conti, alcuni arredi, attualmente presenti, che non rivestono interesse storico-artistico, individuati congiuntamente tra le Parti e di cui verrà previamente dichiarato il fuori uso da parte dei competenti uffici regionali per la cessione alla Corte;
- di disporre, a parziale modifica della sopra citata D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022, lo stralcio dell'immobile di cui trattasi dall'elenco degli immobili di proprietà regionale oggetto

di eventuale apporto a un fondo d'investimento o a un comparto di un fondo d'investimento alternativo italiano immobiliare riservato gestito da INVIMIT;

- di dare atto che la quota di euro 22.706.000,00 verrà introitata sul cap. 44960 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025, annualità 2023;

di demandare al Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, l'adozione di tutti gli atti necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione e la sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per il bilancio regionale, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016 come modificata con D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021.

DELIBERA

- di disporre, a parziale modifica della D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, il passaggio dell'immobile in Torino, piazza Castello n. 161/165, al patrimonio disponibile della Regione, ferme restando le tutele di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. in considerazione della dichiarazione di interesse culturale dell'immobile;
- di autorizzare, ai sensi dell'art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii. E degli artt. 1523 e ss. Del c.c, l'alienazione con patto di riservato dominio a favore dello Stato del suddetto immobile di proprietà regionale, in Torino, piazza Castello n. 161/165, nello stato di fatto e di diritto esistente alla data di consegna, da destinare a uso governativo della Corte dei conti, con trasferimento della proprietà a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di vendita di euro 25.706.000,00;
- di disporre che alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio, sulla base delle intese raggiunte tra le Parti, verrà versato alla Regione un acconto pari a euro 22.706.000,00 del prezzo di euro 25.706.000,00, mentre la restante quota a saldo verrà corrisposta allo scadere del quinto anno dalla stipula dell'atto;
- di autorizzare, nell'osservanza della normativa vigente, nelle more del trasferimento della proprietà del bene a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, la consegna anticipata del suddetto immobile alla Corte dei conti, che assumerà i rischi ai sensi del 1523cc, considerati la rilevante quota di prezzo che la medesima verserà al rogito e la circostanza che la Corte assume, sin dal rogito, l'onere di eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione, all'adeguamento e alla messa a norma dell'edificio per l'uso previsto, oltre che gli oneri relativi alla custodia, alla gestione e alle manutenzioni, ordinarie e straordinarie dell'immobile, subordinatamente all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni;
- di disporre che saranno altresì a carico della Corte gli oneri notarili e fiscali conseguenti al perfezionamento degli atti occorrenti e che gli eventuali oneri gravanti sull'immobile in applicazione della normativa IMU ricadranno, in via diretta o indiretta, sulla Corte;
- di dare atto che la quota del prezzo da corrispondersi alla Regione nel corso del 2023 trova capienza nell'ambito del piano gestionale 14, costituito da avanzo vincolato, del capitolo di spesa 5200 del bilancio di previsione 2023 della Corte dei conti, come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 24.01.2023; per i restanti 3.000.000,00

l'importo, già ricompreso nel citato avanzo vincolato, verrà reiscritto, per la quota non utilizzata, sino all'anno di competenza per il saldo;

- di dare atto che nell'immobile permarranno ad uso della Corte dei conti, alcuni arredi, attualmente presenti, che non rivestono interesse storico-artistico, individuati congiuntamente tra le Parti e di cui verrà previamente dichiarato il fuori uso da parte dei competenti uffici regionali per la cessione alla Corte;
- di disporre, a parziale modifica della sopra citata D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022, lo stralcio dell'immobile di cui trattasi dall'elenco degli immobili di proprietà regionale oggetto di eventuale apporto a un fondo d'investimento o a un comparto di un fondo d'investimento alternativo italiano immobiliare riservato gestito da INVIMIT;
- di dare atto che la quota di euro 22.706.000,00 verrà introitata sul cap. 44960 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025, annualità 2023;
- di demandare al Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, l'adozione di tutti gli atti necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione e la sottoscrizione dell'atto di compravendita;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale.

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.