

Deliberazione della Giunta Regionale 29 novembre 2023, n. 15-7813

Immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165. Integrazione alla D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023. Costituzione del diritto di usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato per la destinazione a uso governativo della Corte dei conti (art. 25 del regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii.)



Seduta N° 411

Adunanza 29 NOVEMBRE 2023

Il giorno 29 del mese di novembre duemilaventitre alle ore 12:15 in via straordinaria, in modalità telematica, ai sensi della D.G.R. n. 1-4817 del 31 marzo 2022 si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Alberto Cirio Presidente, Fabio Carosso Vice Presidente e degli Assessori Chiara Caucino, Marco Gabusi, Matteo Marnati, Vittoria Poggio, Marco Protopapa, Fabrizio Ricca, Andrea Tronzano con l'assistenza di Guido Odicino nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: gli Assessori
Elena CHIORINO - Luigi Genesio ICARDI - Maurizio Raffaello MARRONE

DGR 15-7813/2023/XI

OGGETTO:

Immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165. Integrazione alla D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023. Costituzione del diritto di usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato per la destinazione a uso governativo della Corte dei conti (art. 25 del regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii.)

A relazione di: Tronzano

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile sito in Torino, piazza Castello n. 161/165, con accessi secondari dalla via Garibaldi n. 2 e dalla via Palazzo di Città, dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- 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 l'immobile di piazza Castello n. 161/165 in Torino, da sottoporre alle analisi tecniche, legali e valutative della 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;
- avendo la Corte dei conti 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, con D.G.R. 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, in caso di esito negativo della candidatura della Città di Torino a ospitare l'Autorità europea antiriciclaggio, 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;

- la destinazione del suddetto immobile a uso istituzionale 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 330 (ora Piazza Piemonte 1);
- con successiva D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023 è stato, fra l'altro:
 - disposto, a parziale modifica della D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Regione Piemonte, il passaggio del suddetto 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;
 - autorizzata, ai sensi dell'art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii. e degli artt. 1523 e ss. del c.c., non risultando prospettive di proseguimento dell'ipotesi di individuazione della Città di Torino a sede dell'autorità europea antiriciclaggio, l'alienazione con patto di riservato dominio a favore dello Stato del suddetto immobile di proprietà regionale, 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, stimato dall'Agenzia del Demanio, congruito dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative in data 7.09.2023 e condiviso dai competenti uffici regionali, come da documentazione agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio;
 - disposto 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 di euro 3.000.000,00 verrà corrisposta allo scadere del quinto anno dalla stipula dell'atto;
 - 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 assumerà i rischi relativi ai sensi dell'art. 1523 c.c., 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;
 - disposto che saranno 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;

- disposto, a parziale modifica della sopra citata D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022, lo stralcio dell'immobile in Torino, piazza Castello n. 161/165 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;
- demandata al Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, l'adozione di tutti gli atti necessari a dare esecuzione alla deliberazione e la sottoscrizione dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio;
- dato atto che la deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale;
- con D.G.R. n. 25-7789 del 27.11.2023 è stato approvato il nuovo Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Regione 2023, in cui l'immobile in questione è stato inserito nell'ambito delle Sezione 1, che ricomprende, fra l'altro, gli immobili di proprietà regionale oggetto di alienazione.

Dato atto che, dall'istruttoria condotta dal Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio è emerso quanto segue:

- 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. La Corte interverrà pertanto nell'atto pubblico di compravendita con patto di riservato dominio che verrà stipulato tra la Regione Piemonte, parte venditrice, e il Demanio dello Stato, parte acquirente, quale parte tenuta all'adempimento delle obbligazioni contrattuali a carico dell'acquirente;
- con istanza di interpello presentata il 9.11.2023 la Corte dei conti, ritenendo che l'operazione si collochi nell'ambito delle operazioni di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio pubblico statale e degli altri enti pubblici territoriali di cui all'art. 11-*quinquies* del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, che al primo comma dispone che gli enti territoriali sono autorizzati a vendere i beni immobili a uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, previa delibera di individuazione degli stessi, con applicazione del regime agevolativo dettato dal comma 3 del medesimo articolo, che determinerebbe l'esenzione dell'atto dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate di conoscere se l'operazione di cui trattasi possa rientrare nell'ambito applicativo del richiamato art. 11-*quinquies* del decreto legge n. 203/2005 in considerazione dei plurimi interessi pubblici che l'operazione immobiliare è destinata soddisfare;
- l'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non commerciali Settore Consulenza Ufficio Consulenza imposte indirette, in risposta all'istanza, ha espresso parere, trasmesso dalla Corte al Settore Patrimonio Immobiliare in data 22.11.2023, con cui ha reso noto di ritenere l'operazione riconducibile alla disciplina recata dal combinato disposto di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 11-*quinquies* del decreto n. 203/2005, sulla base di quanto rappresentato dalla Corte dei conti e pertanto di ritenere che l'atto di vendita possa accedere al trattamento agevolativo di cui al comma 3 dell'art. 11-*quinquies* sopra richiamato;
- con nota del 17.11.2023, agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, il Segretario Generale della Corte dei conti ha chiesto alla Regione la costituzione, nell'ambito della definizione

dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio ex art. 1523 c.c. in questione, di un diritto di usufrutto gratuito a beneficio della parte acquirente, unitamente all'autorizzazione ad ogni intervento di ristrutturazione straordinaria necessaria all'utilizzo dell'immobile per le finalità istituzionali della Corte medesima, senza alcun onere per la Regione;

- il regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii. prevede, fra l'altro, all'art. 25 che, previo provvedimento autorizzativo della Giunta regionale, gli immobili di proprietà regionale possano essere oggetto di attribuzione in uso gratuito a favore delle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 165/2001, per le finalità istituzionali di queste ultime;
- nel caso di specie, la costituzione di un diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito, in forza dell'art. 25 del regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii., nel quale può rientrare anche tale costituzione, a favore dell'acquirente con patto di riservato dominio può essere opportuna, nelle more del trasferimento della proprietà del bene, considerate la rilevante quota di prezzo versata alla Regione alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio e la circostanza che la Regione risulterà, per effetto di tale costituzione, esente dall'onere fiscale del versamento dell'imposta municipale propria, che sarà a carico dell'usufruttuario, in quanto titolare di tale diritto reale, il quale potrà avvalersi del trattamento agevolato connesso all'utilizzo diretto del bene a uso istituzionale e a carico del quale saranno, oltre agli interventi di ristrutturazione di cui sopra, altresì tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie, con tutte le responsabilità connesse;
- gli oneri notarili connessi alla stipula di tutti gli atti di cui sopra saranno a carico della Corte dei conti;
- lo schema di atto pubblico trasmesso al Settore Patrimonio Immobiliare in data 23.11.2023 dal notaio incaricato dalla Corte dei conti esplicita, in conformità al parere reso dall'Agenzia delle Entrate con la nota citata, che la vendita, essendo stipulata nell'ambito delle azioni di contenimento della spesa relativa agli immobili condotti in locazione dallo Stato e di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici, deve considerarsi "*urgente*" ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11-*quinquies*, comma 1, del Decreto Legge 30 settembre 2005, numero 203, e che trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 275, della Legge 30 dicembre 2004, numero 311, in ordine all'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto;
- in merito alla richiesta costituzione del diritto di usufrutto contestualmente alla vendita con patto di riservato dominio e che avrà termine finale coincidente con la data in cui lo Stato acquisterà la proprietà dell'immobile per effetto del pagamento della totalità del prezzo, lo schema di atto pubblico stabilisce che la suddetta costituzione non è soggetta ad imposta di bollo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 16 della Tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, numero 642, né ad imposta di donazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 3, comma 1, del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, numero 346, è soggetta a registrazione gratuita, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 55, comma 2, del citato Decreto Legislativo numero 346 del 1990, non è soggetta ad imposta ipotecaria, ai sensi per gli effetti di cui all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, numero 347, né ad imposta catastale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10, comma 3, del citato Decreto Legislativo numero 347 del 1990, né a tassa ipotecaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 19 del più volte citato Decreto Legislativo numero 347 del 1990;
- ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 19 del Regio Decreto 18

novembre 1923, numero 2440, e 117 del Regio Decreto 23 maggio 1924, numero 827, il contratto che verrà stipulato tra le Parti, di vendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto d'usufrutto gratuito, come esplicitato nel citato schema di contratto, sarà immediatamente vincolante per la Regione Piemonte, mentre non vincolerà lo Stato finché non sia approvato dalla competente Autorità e non è eseguibile che dopo l'approvazione. Conseguentemente il pagamento dell'importo di euro 22.706.000,00 di cui alla D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023 verrà disposto dalla Corte dei conti solo dopo tale approvazione;

- dunque la costituzione del diritto di usufrutto gratuito di cui sopra, contestualmente alla vendita con patto di riservato dominio di cui alla D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023, può essere autorizzata, ai sensi dell'art. 25 del regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii., tenuto conto che tale operazione è esente dall'imposta di bollo, dall'imposta di donazione, dalle imposte ipotecaria e catastale, dalla tassa ipotecaria ed è soggetta a registrazione gratuita in forza della normativa sopra richiamata e che pertanto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale;
- può altresì essere autorizzato l'usufruttuario, ai sensi dell'art. 56 dello Statuto della Regione Piemonte, ad eseguire, a propria cura, gli interventi per la ristrutturazione straordinaria dell'immobile, necessari per il suo utilizzo per le finalità istituzionali della Corte medesima, previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente e previa comunicazione agli uffici regionali competenti degli interventi previsti per le verifiche del caso; saranno altresì a carico del medesimo, oltre agli interventi di ristrutturazione di cui sopra, tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile, con tutte le responsabilità connesse e conseguenziali, il tutto senza alcun onere per la Regione Piemonte;
- restano invariate le restanti disposizioni delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 20-6994 del 5.06.2023 e n. 27-7569 del 16.10.2023.

Ritenuto, alla luce di quanto sopra esposto, di autorizzare, a integrazione di quanto disposto con la D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023, la costituzione, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio di cui alla citata deliberazione, di un diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato, per la destinazione del bene a uso governativo della Corte dei conti, sull'immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165, autorizzando quest'ultimo ad eseguire, a propria cura, gli interventi per la ristrutturazione straordinaria dell'immobile, necessari per il suo utilizzo per le finalità istituzionali della Corte medesima, previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente e previa comunicazione agli uffici regionali competenti degli interventi previsti per le verifiche del caso, stabilendo che saranno altresì a carico dell'acquirente, oltre agli interventi di ristrutturazione di cui sopra, tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile, con tutte le responsabilità connesse e conseguenziali, il tutto senza alcun onere per la Regione Piemonte .

Ritenuto altresì che:

- il diritto di usufrutto avrà termine finale coincidente con la data in cui lo Stato acquisterà la proprietà dell'immobile per effetto del pagamento della totalità del prezzo;
- in forza di quanto sopra esposto, l'atto di compravendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto reale d'usufrutto dell'immobile di cui trattasi è esente, per quanto riguarda la vendita, da ogni imposta e tassa essendo riconducibile alla disciplina recata dal combinato disposto di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 11quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e trovando pertanto applicazione le disposizioni di cui all'art. 1, comma 275, della legge n. 311/2004,

mentre la costituzione del diritto d'usufrutto non è soggetta alle imposte di bollo, di donazione, ipotecaria, catastale, né alla tassa ipotecaria ed è soggetta a registrazione gratuita, in forza della normativa sopra richiamata;

- il contratto che verrà stipulato tra le Parti, di vendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto d'usufrutto gratuito sarà immediatamente vincolante per la Regione Piemonte, mentre non vincolerà lo Stato finché non sia approvato dalla competente Autorità e non è eseguibile che dopo l'approvazione. Conseguentemente il pagamento dell'importo di euro 22.706.000,00, di cui alla D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023, verrà disposto dalla Corte dei conti solo dopo tale approvazione;
- restano invariate le restanti disposizioni delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 20-6994 del 5.06.2023 e n. 27-7569 del 16.10.2023.

Ritenuto di demandare al Dirigente del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, l'adozione di tutti gli atti occorrenti a dare esecuzione alla presente deliberazione e la sottoscrizione, unitamente all'atto di compravendita con patto di riservato dominio, dell'atto di costituzione del diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato.

Dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale.

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.

Tutto ciò premesso, la Giunta Regionale, a voti unanimi,
delibera

- di autorizzare, ai sensi dell'art. 25 del regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii. e a integrazione di quanto disposto con la D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio a favore dello Stato dell'immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165 di cui alla citata deliberazione, la costituzione a favore dello Stato medesimo di un diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito avente ad oggetto il citato immobile, per la destinazione del bene a uso governativo della Corte dei conti, autorizzando quest'ultima ad eseguire, a proprio cura, gli interventi per la ristrutturazione straordinaria dell'immobile, necessari per il suo utilizzo per le finalità istituzionali della Corte medesima, previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente e previa comunicazione agli uffici regionali competenti degli interventi previsti per le verifiche del caso, stabilendo che saranno altresì a carico dell'acquirente, oltre agli interventi di ristrutturazione di cui sopra, tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile, con tutte le responsabilità connesse e conseguenziali, il tutto senza alcun onere per la Regione Piemonte;
- di stabilire altresì, ad integrazione della 27-7569 del 16.10.2023, che:
 - il diritto di usufrutto avrà termine finale coincidente con la data in cui il Demanio dello Stato acquisterà la proprietà dell'immobile per effetto del pagamento della totalità del prezzo;
 - l'atto di compravendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto reale d'usufrutto dell'immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165, a favore

dello Stato per la destinazione a uso governativo della Corte dei conti, è esente, per quanto riguarda la vendita, da ogni imposta e tassa essendo riconducibile alla disciplina recata dal combinato disposto di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 11quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e trovando pertanto applicazione le disposizioni di cui all'art. 1, comma 275, della legge n. 311/2004, mentre la costituzione del diritto d'usufrutto non è soggetta alle imposte di bollo, di donazione, ipotecaria, catastale, né alla tassa ipotecaria ed è soggetta a registrazione gratuita, in forza della normativa sopra richiamata;

- il contratto che verrà stipulato tra le Parti, di vendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto d'usufrutto gratuito sarà immediatamente vincolante per la Regione Piemonte, mentre non vincolerà lo Stato, ai sensi della citata normativa, finché non sia approvato dalla competente Autorità e non è eseguibile che dopo l'approvazione. Conseguentemente il pagamento alla Regione dell'importo di euro 22.706.000,00, di cui alla D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023, verrà disposto solo dopo tale approvazione;
- restano invariate le restanti disposizioni delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 20-6994 del 5.06.2023 e n. 27-7569 del 16.10.2023;
- di demandare al Dirigente del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, l'adozione di tutti gli atti occorrenti a dare esecuzione alla presente deliberazione e la sottoscrizione, unitamente all'atto di compravendita con patto di riservato dominio, dell'atto di costituzione del diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato;
- 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.