

Codice A1111C

D.D. 11 dicembre 2023, n. 1184

DD.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023 e n. 15-7813 del 29.11.2023. Vendita con patto di riservato dominio e costituzione del diritto di usufrutto gratuito a favore dello Stato, aventi ad oggetto l'immobile di proprietà regionale in Torino, Piazza Castello n. 161/165. Approvazione dello schema di contratto.



ATTO DD 1184/A1111C/2023

DEL 11/12/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A11000 - RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale

OGGETTO: DD.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023 e n. 15-7813 del 29.11.2023. Vendita con patto di riservato dominio e costituzione del diritto di usufrutto gratuito a favore dello Stato, aventi ad oggetto l'immobile di proprietà regionale in Torino, Piazza Castello n. 161/165. Approvazione dello schema di contratto.

Premesso che:

- la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile 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.;
- 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 nella Città di Torino di idonei immobili demaniali, patrimoniali o inseriti nei fondi immobiliari gestiti da Invimit, come pure di immobili di proprietà di enti pubblici non territoriali presenti sul sistema "Paloma", con D.G.R. n. 20-6994 del 5.06.2023 è stato autorizzato l'avvio di una preliminare trattativa con lo Stato finalizzata a valutare la possibilità di destinazione dell'immobile a uso governativo della Corte dei conti, quale sede degli uffici territoriali piemontesi;
- con D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023, in considerazione dell'avvenuto venir meno della destinazione del suddetto immobile a uso istituzionale della Regione, ne è stato disposto il passaggio al patrimonio disponibile regionale, 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 stesso;
- con la citata D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023 è stata altresì, fra l'altro, autorizzata, ai sensi dell'art. 31ter della legge regionale n. 8/1984 e ss.mm.ii. e degli artt. 1523 e seguenti del codice civile, 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 differito della proprietà a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di vendita di euro 25.706.000,00, come stimato dall'Agenzia del Demanio, congruito dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative con verbale in data 7 settembre 2023 e ritenuto adeguato dai competenti uffici regionali, con la previsione di versamento di un acconto di euro 22.706.000,00 alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio e per la restante quota a saldo di euro 3.000.000,00 allo scadere del quinto anno dalla stipula dell'atto;

- la suddetta D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023 ha altresì autorizzato, nelle more del trasferimento della proprietà del bene a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, la consegna anticipata dell'immobile alla Corte dei conti;

- con nota acquisita al protocollo regionale n. 72377 del 17.11.2023 la Corte dei conti ha chiesto alla Regione la costituzione, contestualmente all'atto di compravendita con patto di riservato dominio, del diritto di usufrutto gratuito del suddetto immobile a beneficio della parte acquirente unitamente all'autorizzazione ad ogni intervento di ristrutturazione straordinaria necessaria all'utilizzo dell'immobile stesso per le finalità istituzionali della Corte, senza alcun onere per la Regione, al fine di consentire una più tempestiva, agevole ed efficace gestione dei rapporti con i diversi enti coinvolti in fase di utilizzo ed eventuale ristrutturazione, tenuto conto degli oneri gravanti sulla Corte medesima;

- con deliberazione n. 15-7813 del 29.11.2023 è stata autorizzata, 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 cui trattasi, la costituzione, a favore dello Stato medesimo di un diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito avente ad oggetto l'immobile, per la destinazione del bene a uso governativo della Corte dei conti, autorizzando quest'ultima 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, tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile con tutte le responsabilità connesse e consequenziali, il tutto senza alcun onere per la Regione;

- con la D.G.R. n. 15-7813 del 29.11.2023 è stato, fra l'altro, altresì stabilito, ad integrazione della D.G.R. n. 27-7569 del 16.10.2023 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, che il contratto di vendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto d'usufrutto gratuito sarà immediatamente vincolante per la Regione, 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 solo dopo tale approvazione;

- le D.G.R. n. 27-7569 del 16 ottobre 2023 e n. 15-7813 del 29.11.2023 demandano al Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale l'adozione degli atti occorrenti a dare ad esse esecuzione e la sottoscrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto d'usufrutto gratuito;

- la Corte dei conti interverrà nell'atto pubblico di compravendita con patto di riservato dominio e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto a favore dello Stato quale parte tenuta all'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Visto lo schema di contratto di compravendita con patto di riservato dominio con contestuale costituzione del diritto reale d'usufrutto gratuito a favore dello Stato, avente ad oggetto l'immobile di proprietà regionale in Torino, piazza Castello n. 161/165 da destinare a uso governativo della Corte dei conti, predisposto dal notaio Giovanna Ioli, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, incaricata dalla Corte dei conti, schema di contratto che si allega al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale e che con il presente provvedimento si approva, autorizzandone eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie prima della sottoscrizione;

ritenuto di demandare a un successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento sul capitolo 44960 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025 (annualità 2023) della somma di euro 22.706.000,00 da corrispondersi dalla Corte dei conti, nei due giorni successivi all'approvazione del contratto da parte della competente Autorità ai sensi del combinato disposto degli articoli 19 del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440 e 117 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, fatto salvo il saldo di euro 3.000.000,00 da corrispondersi alla Regione alla scadenza del quinto anno dalla stipula dell'atto, demandando l'accertamento del saldo del prezzo sul pertinente capitolo d'entrata con apposito provvedimento dirigenziale in gestione del vigente bilancio;

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,

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- gli artt. 4,16 e 17 del D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 17 e 18 della L.R. n. 23/2008 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

determina

- di approvare lo schema di contratto predisposto dal notaio Giovanna Ioli ed allegato al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale, autorizzandone eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie prima della sottoscrizione, per la vendita con patto di riservato dominio a favore dello Stato con contestuale costituzione del diritto di usufrutto gratuito a favore del medesimo avente ad oggetto l'immobile di proprietà regionale, in Torino, piazza Castello n. 161/165, meglio individuato in premessa;

- di demandare a un successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento sul capitolo 44960 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025 (annualità 2023) della somma di euro 22.706.000,00 da corrispondersi dalla Corte dei conti, nei due giorni successivi all'approvazione del contratto da parte della competente Autorità ai sensi del combinato disposto degli articoli 19 del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440 e 117 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, fatto salvo il saldo di euro 3.000.000,00 da corrispondersi alla Regione alla scadenza del quinto anno dalla stipula dell'atto, demandando l'accertamento del saldo del prezzo sul pertinente capitolo d'entrata con apposito provvedimento dirigenziale in gestione del vigente bilancio.

La presente determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

La presente determinazione non è soggetta agli obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013.

IL DIRIGENTE (A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili,
economato e cassa economale)
Firmato digitalmente da Alberto Siletto

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹,
archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. Schema_atto_immobile_di_piazza_Castello.pdf

Allegato 

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Repertorio numero

Raccolta numero

Vendita con riserva della proprietà e
costituzione del diritto di usufrutto a titolo gratuito

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno dodici del mese di dicembre, in Comune di Torino (TO), piazza Piemonte civico numero 1, nei locali della sede istituzionale della Regione Piemonte.

12 dicembre 2023

Avanti di me **dott.ssa Giovanna IOLI fu Notar Francesco, Notaio in Torino**, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

alla presenza di

- PASSONE Laura, nata a Torino (TO) il 4 gennaio 1971;
- BELTRAME Stefano, nato a Torino (TO) il 14 luglio 1990,
entrambi domiciliati in Torino (TO), via Vittorio Alfieri civico numero 17,
intervenuiti al presente atto in qualità di testimoni in possesso dei requisiti di Legge, come confermano,

sono comparsi

- SILETTO Alberto, nato a Cirie' (TO) il 15 luglio 1965, domiciliato, per la carica, in Torino (TO), piazza Piemonte civico numero 1,
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Patrimonio immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa economale della

"REGIONE PIEMONTE" con sede in Comune di Torino (TO), piazza Piemonte civico numero 1, Codice Fiscale 02843860012, Partita IVA

80087670016,

tale nominato con Deliberazione della Giunta Regionale assunta in data 31 marzo 2022, al numero 7-4823 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 21 aprile 2022, al numero 16),

a quanto *infra* autorizzato in forza della Legge Regionale della Regione Piemonte 28 luglio 2008, numero 23 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 29 luglio 2008, secondo supplemento, al numero 30), sue successive modifiche ed integrazioni, e conformemente:

a) alla Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte assunta in data 16 ottobre 2023, al numero 27-7569 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 19 ottobre 2023, al numero 42), che, in copia su supporto analogico-cartaceo di documento informatico certificata conforme da me Notaio in data odierna, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 57-*bis*, comma 2, della Legge 16 febbraio 1913, numero 89, e 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, numero 82, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale;

b) alla Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte assunta in data 29 novembre 2023, al numero 15-7813 (in corso di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte), che, in copia su supporto analogico-cartaceo di documento informatico certificata conforme da me Notaio in data odierna, ai sensi e per gli

effetti di cui al combinato disposto degli articoli 57-*bis*, comma 2, della Legge 16 febbraio 1913, numero 89, e 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, numero 82, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", per farne parte integrante e sostanziale

c) alla Determinazione Dirigenziale del Dirigente del Settore Patrimonio immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa economale assunta in data

al numero

che, in copia su supporto analogico-cartaceo di documento informatico certificata conforme da me Notaio in data odierna, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 57-*bis*, comma 2, della Legge 16 febbraio 1913, numero 89, e 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, numero 82, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**", per farne parte integrante e sostanziale (d'ora innanzi anche "la Regione Piemonte", "la Parte Venditrice" e/o "la Proprietaria");

- CAIZZA Sebastiano, nato a San Cataldo (CL) il 16 novembre 1973, domiciliato, per la carica, in Torino (TO), corso Bolzano civico numero 30,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta della

"AGENZIA DEL DEMANIO" con sede in Roma (RM), via Barberini civico numero 38, Codice Fiscale e Partita IVA 06340981007, istituita

con Decreto Legislativo 30 luglio 1999, numero 300, e trasformata in Ente Pubblico Economico con Decreto Legislativo 3 luglio 2003, numero 173 (d'ora innanzi anche "*l'Agenzia del Demanio*"),

la quale agisce in nome e per conto dello

"STATO - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE" con sede in Roma (RM), Codice Fiscale 97905300584,

a quanto *infra* autorizzato in forza di delega del Direttore dell'Agenzia, dottoressa Alessandra DAL VERME, in data

al numero

che, in copia su supporto analogico-cartaceo di documento informatico certificata conforme da me Notaio in data odierna, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 57-*bis*, comma 2, della Legge 16 febbraio 1913, numero 89, e 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, numero 82, si allega al presente atto sotto la lettera "**D**", per farne parte integrante e sostanziale (d'ora innanzi anche "*lo Stato*", "*la Parte Acquirente*" e/o "*l'Usufruttuario*").

E' altresì presente

- MASSI Franco, nato a Recanati (MC) il 5 ottobre 1964, domiciliato, per la carica, in Roma (RM), viale Giuseppe Mazzini civico numero 105,

il quale interviene al presente atto in qualità di Segretario Generale della

"CORTE DEI CONTI" con sede in Roma (RM), viale Giuseppe

Mazzini civico numero 105,

la quale, a sua volta, interviene al presente atto quale parte tenuta all'adempimento delle obbligazioni di cui ai successivi articoli 2 - Prezzo e 3 - Riserva della proprietà, del primo luogo, 1 - Consenso e Oggetto e 2 - Diritti ed obblighi, del secondo luogo,

a quanto *infra* autorizzato in forza di delega conferitagli dal Presidente della Corte dei Conti, dottor Guido CARLINO, in data 22 novembre 2023, distinta al protocollo PRES-DECP numero 255 del 23 novembre 2023, che, in copia su supporto analogico-cartaceo di documento informatico certificata conforme da me Notaio in data odierna, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 57-*bis*, comma 2, della Legge 16 febbraio 1913, numero 89, e 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, numero 82, si allega al presente atto sotto la lettera "E", per farne parte integrante e sostanziale (d'ora innanzi anche "la Corte dei Conti" e/o "la Corte").

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni, mi richiedono, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102 Regio Decreto 23 maggio 1924, numero 827, di ricevere il presente atto, al quale

premettono

1) che la Regione Piemonte è piena ed esclusiva proprietaria del bene immobile sito in Comune di Torino (TO), piazza Castello civici numeri dal 161 al 165, con accessi secondari da via Garibaldi civico numero 2 e da via Palazzo di Città, meglio *infra* descritto ed identificato (d'ora innanzi anche "l'Immobile");

2) che l'Immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e seguenti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, numero 42 (d'ora innanzi anche "il CBC") con Decreto emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 22 ottobre 2012, al numero 675/2012;

3) che con Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte assunta, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 58, comma 1, del Decreto Legge 25 giugno 2008, numero 112, e dell'articolo 6 della Legge Regionale della Regione Piemonte 14 maggio 2015, numero 9 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 18 Maggio 2015, primo supplemento, al numero 19), in data 25 febbraio 2022, al numero 29-4714 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 17 marzo 2022, al numero 11), nell'ambito del procedimento di riordino, della gestione e della valorizzazione del patrimonio pubblico, l'Immobile, in allora ricompreso, in considerazione dell'uso istituzionale pregresso, nel patrimonio indisponibile della Regione Piemonte, è stato inserito nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili della Regione Piemonte fra gli immobili oggetto di futura alienazione/valorizzazione al cessare dell'uso istituzionale;

4) che l'articolo 6, comma 3, della citata Legge Regionale della Regione Piemonte numero 9 del 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”;

5) che con Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte assunta in data 21 giugno 2022, al numero 26-5249 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 7 luglio 2022, al numero 7), è stato individuato un primo elenco di immobili di proprietà regionale, fra i quali è ricompreso l'Immobile, 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;

6) che come risulta dalla nota in data 26 novembre 2021, protocollo numero DGAAGG-AAGG-8012/2021, la Corte dei Conti, ritenendo non confacente alle esigenze istituzionali dell'Istituto la caserma demaniale "C. Amione" già proposta dall'Agenzia del Demanio, ha

evidenziato la necessità di individuare con la massima consentita urgenza un immobile in Comune di Torino (TO) ove collocare i propri uffici territoriali, oggi ubicati nell'immobile sito nel medesimo Comune in via Antonio Bertola civico numero 28, condotto in locazione passiva, con contratto scaduto e non rinnovabile, chiedendo all'Agenzia del Demanio di accertare l'eventuale disponibilità di ulteriori immobili di proprietà demaniale da destinare alle anzidette esigenze;

7) che l'Agenzia del Demanio, con nota in data 13 giugno 2022, protocollo numero AGDPVA-6534/2022, ha dichiarato l'indisponibilità - ad oggi ancora sussistente - di immobili demaniali, patrimoniali o inseriti nei vari fondi di immobili o gestiti da INVIMIT, ma anche di immobili di proprietà degli enti pubblici non territoriali presenti sul sistema "*Paloma*" idonei da destinare alle esigenze di cui sopra e la Corte dei Conti avviava dunque un'indagine di mercato - ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della Legge 23 dicembre 2009, numero 191 -, al fine di individuare un immobile nel capoluogo piemontese da acquisire al patrimonio dello Stato, dandone la più ampia diffusione, ma che, ciononostante, anche detta indagine aveva esito negativo, non essendo stata presentata alcuna offerta;

8) che con Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte assunta in data 5 giugno 2023, al numero 20-6994 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 15 giugno 2023, al numero 24), al fine di mantenere al patrimonio pubblico la proprietà dell'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 stesso riveste;

9) che la destinazione dell'Immobile ad 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 Comune di Torino (TO), via Nizza civico numero 330, ora Piazza Piemonte civico numero 1;

10) che è stato sottoscritto dalla Corte dei Conti in data 31 marzo 2023 e dalla Regione Piemonte in data 18 aprile 2023, previa comunicazione nella seduta della Giunta regionale del 17 aprile 2023, un atto di pre-intesa nel quale:

a) la Regione Piemonte - in caso di esito negativo della candidatura della Città di Torino ad ospitare l'Autorità europea anticorruzione - si è impegnata ad alienare l'Immobile in favore dello Stato al valore congruito *ex Lege* dall'Agenzia del Demanio, con pagamento rateizzato entro 10 anni e con immissione immediata della Corte dei Conti nel pieno possesso dell'immobile, e, quindi, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1523 e seguenti del Codice civile (d'ora innanzi anche "il C.c.");

b) la Corte dei Conti si è impegnata a finanziare l'operazione con i fondi di cui all'articolo 1, comma 95, della Legge 30 dicembre 2018, numero 145, a valere sul bilancio autonomo della Corte medesima, e ad ottenere dal Ministero dell'Economia e delle Finanze apposito decreto sulla compatibilità dell'operazione immobiliare con i saldi strutturali di finanza pubblica;

c) l'Agenzia del Demanio, che ha sottoscritto il citato atto di pre-intesa a titolo di "*visto per presa d'atto*" in data 14 giugno 2023, si è obbligata, una volta stipulato l'apposito atto di compravendita, a concedere l'Immobile in uso governativo alla Corte dei Conti per le esigenze funzionali degli uffici della sede piemontese;

11) che non risultano prospettive di proseguimento dell'ipotesi di individuazione della Città di Torino a sede dell'Autorità europea antiriciclaggio;

12) che il Ministro dell'Economia e delle Finanze, con Decreto emesso in data 31 luglio 2023, previa dichiarazione dell'indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto da parte della Corte dei Conti, ha espresso la compatibilità dell'operazione immobiliare in oggetto con i saldi strutturali di finanza pubblica ai sensi dell'articolo 12, comma 1 e comma 1-*bis*, del Decreto Legge 6 luglio 2011, numero 98, convertito con modificazioni in Legge 15 luglio 2011, numero 111;

13) che l'Agenzia del Demanio ha stimato il valore dell'Immobile in euro 25.706.000,00 (venticinquemilionisettescentoseimila) e la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-

economiche-estimative, con verbale in data 7 settembre 2023, protocollo numero 20965/CG, ha espresso il parere di congruità del prezzo di vendita così quantificato;

14) che con

in data

gli uffici regionali competenti hanno, a loro volta, espresso condivisione del prezzo di euro 25.706.000,00 (venticinquemilionisettecentoseimila), 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;

15) che, sulla base delle intese raggiunte, alla stipula dell'atto, fatta salva l'approvazione di cui *infra* da parte dell'Autorità competente, verrà versato alla Regione Piemonte un acconto del suddetto prezzo pari ad euro 22.706.000,00 (ventiduemilionisettecentoseimila), mentre la restante quota a saldo verrà corrisposta allo scadere del quinto anno dalla data di stipula;

16) che la quota del prezzo da corrispondersi alla Regione Piemonte nel corso del 2023 trova capienza nel capitolo 6000, piano gestionale 07 recante "*Spese per l'acquisizione di beni immobili*" del bilancio di previsione della Corte dei Conti per l'esercizio finanziario 2023 come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Serie Generale n. 19 e che, per i restanti 3.000.000,00 (tremilioni), l'importo, già ricompreso nel citato fondo di cui all'articolo 1, comma 95, della Legge 30 dicembre 2018, numero 145, verrà reiscritto, per la quota non utilizzata, sino all'anno di competenza per il saldo;

17) che l'articolo 31-*ter* della Legge Regionale della Regione Piemonte 23 gennaio 1984, numero 8 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 1 febbraio 1984, al numero 5) 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 non inferiore a quello di mercato;

18) che con la citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 27-7569 del 2023, la Regione Piemonte ha deliberato di:

a) disporre, a parziale modifica della citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 29-4714 del 2022, il passaggio dell'Immobile al patrimonio disponibile della Regione Piemonte, ferme restando le tutele di cui al CBC;

b) autorizzare, ai sensi del citato articolo 31-*ter* della Legge Regionale

della Regione Piemonte numero 8 del 1984, l'alienazione con patto di riservato dominio a favore dello Stato dell'Immobile 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 (venticinquemilionisettecentoseimila);

c) disporre che alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio, sulla base delle intese raggiunte, venga versato alla Regione un acconto del prezzo pari ad euro 22.706.000,00 (ventiduemilionisettecentoseimila), e che la restante quota a saldo venga corrisposta allo scadere del quinto anno dalla stipula;

d) autorizzare, nell'osservanza della normativa vigente, nelle more del trasferimento della proprietà del bene a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, la consegna anticipata dell'Immobile alla Corte dei Conti, che assumerà i rischi ai sensi degli articoli 1523 e seguenti del C.c., considerati la rilevante quota di prezzo che la medesima verserà al rogito e la circostanza che la Corte assuma, 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'Immobile per l'uso previsto, oltre che gli oneri relativi alla custodia, alla gestione ed alle manutenzioni, ordinarie e straordinarie dell'immobile, subordinatamente all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni;

e) disporre che saranno altresì a carico della Corte dei Conti 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;

f) 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;

g) disporre, a parziale modifica della sopra citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 26-5249 del 2022, lo stralcio dell'Immobile 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;

h) dare atto che la quota di euro 22.706.000,00 (ventiduemilionisettecentoseimila) verrà introitata sul capitolo 44960 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025, annualità 2023;

19) che con nota in data 17 novembre 2023, protocollo numero SG-SG-0009654, la Corte dei Conti, nell'ambito della definizione dell'operazione immobiliare di cui sopra ed al fine di consentire una più tempestiva, agevole ed efficace gestione dei rapporti con i diversi enti in fase di utilizzo e ristrutturazione dell'Immobile, nonché la sensibile riduzione del carico degli oneri civili, amministrativi e fiscali della Regione Piemonte nella futura gestione dello stesso, ha evidenziato l'opportunità, contestualmente alla stipula della vendita con riserva della proprietà dell'Immobile:

- della costituzione da parte della Regione Piemonte a favore dello Stato del diritto di usufrutto a titolo gratuito sull'Immobile;

- del rilascio da parte della Regione Piemonte di ogni più ampia autorizzazione per la ristrutturazione straordinaria necessaria all'utilizzo dell'Immobile per le finalità istituzionali della Corte, senza alcun onere per la Regione Piemonte;

20) che con la citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 15-7813 del 29 novembre 2023, la Regione Piemonte, nell'accogliere le richieste della Corte dei Conti, ha deliberato di:

a) autorizzare, ai sensi dell'articolo 25 del Regolamento Regionale della Regione Piemonte 23 novembre 2015, numero 7, e ad integrazione di quanto disposto con la citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 27-7569 del 2023, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio a favore dello Stato dell'Immobile, la costituzione a favore dello Stato medesimo di un diritto reale d'usufrutto a titolo gratuito avente ad oggetto l'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, tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'Immobile, con tutte le responsabilità connesse e conseguenziali, il tutto senza alcun onere per la Regione Piemonte;

b) stabilire altresì, ad integrazione della citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 27-7569 del 2023, 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;

- l'atto di compravendita con patto di riservato dominio e di costituzione del diritto reale d'usufrutto dell'Immobile 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'articolo 11-*quinquies* del Decreto Legge 30 settembre 2005, numero 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, numero 248, e trovando pertanto applicazione le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 275, della Legge 30 dicembre 2004, numero 311, 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 richiamata nel provvedimento;

- 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 normativa richiamata nel provvedimento, 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 (ventiduemilionisettecentoseimila), di cui alla citata Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte numero 27-7569 del 2023, verrà disposto solo dopo tale approvazione;

- restano invariate le restanti disposizioni delle citate Deliberazioni della Giunta Regionale numero 20-6994 del 2023 e numero 27-7569 del 2023;

c) di demandare al Dirigente del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, l'adozione degli atti occorrenti a dare esecuzione alla 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;

d) di dare atto che la deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale;

21) con

l'Agenzia, la Regione Piemonte e la Corte dei Conti hanno

formalmente accettato le clausole contenute nello schema definitivo dello stipulando atto;

22) che a fronte della stipula dell'atto di cui trattasi, consegue la cessazione dell'utilizzo a titolo oneroso dell'immobile sito in Torino (TO), via Antonio Bertola civico numero 28, comportando un risparmio annuale per il Bilancio dello Stato di euro 310.250,00 (trecentodiecimiladuecentocinquanta);

23) con Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte assunta in data 27 novembre 2023, al numero 25-7789 (in corso di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte), di approvazione del nuovo Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Regione Piemonte, l'Immobile è stato inserito nella sezione 1 del suddetto Piano che ricomprende, fra l'altro, gli immobili di proprietà regionale oggetto di alienazione.

Tutto ciò premesso e facente parte integrale e sostanziale del presente atto, i comparenti, alla presenza dei testimoni,

convengono e stipulano

quanto segue.

In primo luogo - Vendita con riserva della proprietà.

Articolo 1 - Consenso e oggetto.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, con la riserva della proprietà di cui *infra*, vende e trasferisce, con tutti gli obblighi e le garanzie di Legge, allo Stato, che, come sopra rappresentato, alle medesime condizioni di cui sopra, accetta ed acquista, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, da

destinare, per la maggior porzione, alla sede di Torino (TO) della Corte dei Conti, sito **in Comune di Torino (TO), piazza Castello civici numeri dal 161 al 165**, con accessi secondari da via Garibaldi civico numero 2 e da via Palazzo di Città, insistente su area distinta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni del Comune censuario di Torino, al **foglio 1246 numero 108**, ENTE URBANO di 2630 metri quadrati, e precisamente:

intero fabbricato da cielo a terra destinato ad uffici pubblici, elevato a 6 (sei) piani fuori terra, oltre a 3 (tre) piani interrati, 1 (un) piano ammezzato - sito tra i piani secondo (terzo fuori terra) e terzo (quarto fuori terra) - e piano sottotetto, il tutto formante un sol corpo posto alle generali coerenze consistenti (partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario) in mappali 53, 52, 47, 46 e 45, tutti del foglio 1246, via Palazzo di Città, piazza Castello e via Giuseppe Garibaldi.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, dichiara, e lo Stato e la Corte dei Conti ne prendono atto, che, secondo il Regolamento della Città, il portico facente parte dell'Immobile è aperto al pubblico passaggio ed è, pertanto, soggetto a servitù di uso pubblico.

L'Immobile risulta attualmente distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino, alla partita esattamente intestata alla "REGIONE PIEMONTE", con i seguenti dati catastali: **foglio 1246 numero 108 subalterno 42**, Piazza Castello n. 161-165,

p. S3-T-1-2-5-6, z.c. 1, cat. B/4, cl. 3, rendita catastale euro 118.159,97, come risulta dal certificato catastale.

Articolo 2 - Prezzo.

Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti convenuto, a corpo e non a misura, ed a me dichiarato in **euro 25.706.000,00 (venticinquemilionisettecentoseimila)**, somma che la Corte dei Conti, come sopra rappresentata, si obbliga a corrispondere con le seguenti modalità:

- euro 22.706.000,00 (ventiduemilionisettecentoseimila) verranno corrisposti dalla Corte dei Conti alla Regione Piemonte, in un'unica soluzione e senza interessi, a seguito dell'approvazione di cui *infra* ed entro i due giorni ad essa successiva, anche prima della registrazione e trascrizione del presente atto, considerata l'urgenza connessa agli adempimenti contabili rappresentati dalla medesima Corte, previa dichiarazione notarile attestante la libertà e piena proprietà dell'immobile, mediante bonifici bancari eseguiti attraverso emissione dei relativi ordinativi di pagamento tramite il sistema denominato "*Sistema Sicoge*", sottoposti al controllo di rito da parte del Servizio di Controllo di Regolarità Amministrativa e Contabile della Corte dei Conti ed inviati alla Banca d'Italia ai fini del pagamento, che dovrà avvenire con modalità girofondi sul conto corrente di Tesoreria unica presso Banca d'Italia Tesoreria Provinciale dello Stato numero 0031930.

Le parti convengono che prima dell'approvazione di cui *infra*, la Parte Venditrice non potrà, per alcun motivo, richiedere il pagamento di tale

parte del prezzo;

- euro 3.000.000,00 (tremilioni) verranno corrisposti dalla Corte dei Conti alla Regione Piemonte, in un'unica soluzione e senza interessi, decorsi 5 (cinque) anni dalla stipula del presente atto e, quindi, alla data del 12 dicembre 2028, mediante modalità conformi alla *pro tempore* vigente disciplina in materia di antiriciclaggio ed in conformità alle disposizioni di Legge in allora vigenti, previa dichiarazione notarile attestante il mantenimento di quanto previsto all'articolo 4 - Garanzie, del terzo luogo.

Stanti le modalità di pagamento come sopra convenute, le parti convengono che la documentazione bancaria farà piena prova dell'avvenuto pagamento, senza che si renda a tal fine necessaria apposita e formale quietanza.

Articolo 3 - Riserva della proprietà.

Le parti, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1523 e seguenti del C.c., convengono che lo Stato acquisti la proprietà dell'Immobile col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma ne assuma i relativi rischi dal momento della consegna, che, come meglio *infra* precisato, avviene in data odierna; all'uopo, la Parte Acquirente si obbliga nei confronti della Parte Venditrice, che accetta:

- a custodire l'Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia;
- ad eseguire, a propria cura ed onere, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione straordinaria necessari all'utilizzo dell'Immobile per le finalità istituzionali della Corte, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie;

- a non modificare l'attuale destinazione, salvo il consenso scritto della Parte Venditrice;
- a non disporre, ad alcun titolo, di quanto in oggetto, salvo che non consti il consenso scritto della Parte Venditrice.

Tali oneri devono intendersi assunti, con manleva nei confronti dell'Agenzia del Demanio, esclusivamente dalla Corte dei Conti.

Le parti convengono e danno atto che:

- il trasferimento della proprietà non avrà efficacia retroattiva alcuna;
- la Corte dei Conti non potrà effettuare il pagamento anticipato dell'ultima rata di prezzo prima del termine di cui al precedente articolo 2, ossia prima del 12 dicembre 2028;
- alla luce delle modalità di pagamento di cui al precedente articolo 2, non troverà applicazione il disposto dell'articolo 1525 C.c.;
- ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1526 del C.c., se la risoluzione del contratto avrà luogo per l'inadempimento della Parte Acquirente, la Parte Venditrice sarà tenuta a restituire la rata riscossa, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno;
- del presente patto di riservato dominio, verrà fatta apposita menzione nella nota di trascrizione relativa alla presente vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2659, comma 2, del C.c.;
- al momento dell'integrale pagamento del prezzo, le parti dovranno sottoscrivere apposito verbale che, ai soli fini di cui all'articolo 2668, comma 3, del C.c., accerti l'integrale pagamento del prezzo;
- conseguentemente, sulla base dell'articolo 1523 del C.c., lo Stato

acquisisce la proprietà dell'immobile, previa dichiarazione notarile attestante il mantenimento di quanto previsto all'articolo 4 - Garanzie, del terzo luogo.

Articolo 4 - Trattamento tributario.

La Regione Piemonte e la Corte dei Conti, come sopra rappresentate, dichiarano che la presente 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, conseguentemente, come risulta anche dalla Risposta dell'Agenzia delle Entrate all'Interpello della Corte dei Conti - presentato con istanza numero 956-2101/2023 del 21 novembre 2023, distinta al protocollo della Corte dei Conti numero SG-SG-9794/2023 -, ai sensi del terzo comma della citata norma, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 275, della Legge 30 dicembre 2004, numero 311.

Sulla scorta di quanto sopra, la Regione Piemonte e la Corte dei Conti, come sopra rappresentate, richiedono che la presente vendita sia esente 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 secondo luogo - Costituzione di usufrutto a titolo a gratuito.

Articolo 1 - Consenso e oggetto.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, ai fini di cui alle precedenti premesse, che si intendono qui integralmente riportate e trascritte, ed in ragione degli oneri di cui al punto 18 delle medesime premesse, lettere d) ed e), a carico della Corte dei Conti, costituisce, a titolo gratuito, con tutti gli obblighi e le garanzie di Legge e con dispensa dagli obblighi di inventario e garanzia di cui all'articolo 1002 del C.c., a favore dello Stato, che, come sopra rappresentato, accetta, il diritto di usufrutto dell'Immobile con termine finale coincidente con la data in cui lo Stato, in forza di quanto convenuto al precedente primo luogo, acquisterà la proprietà dell'Immobile.

Articolo 2 - Diritti ed obblighi.

Le parti precisano che lo Stato, in qualità di usufruttuario, ha diritto, ex articolo 981 del C.c., di godere dell'Immobile nel rispetto della sua attuale destinazione economica e, in parziale deroga a quanto disposto dagli articoli 984 e seguenti del C.c., convengono che tutte le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione ed alla manutenzione ordinaria dell'Immobile, nonché alle riparazioni di straordinaria amministrazione ed alla ristrutturazione straordinaria per l'utilizzo dell'Immobile per le finalità istituzionali della Corte siano tutte ad esclusivo carico dell'Usufruttuario.

Tali oneri devono intendersi assunti, con manleva nei confronti dell'Agenzia del Demanio, esclusivamente dalla Corte dei Conti.

Le parti, infine, convengono che l'Usufruttuario non possa cedere il suo diritto a terzi e che, per quanto non disciplinato dal presente, siano richiamate le disposizioni di Legge in materia.

Articolo 3 - Trattamento tributario.

La presente costituzione di usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato:

- 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;
- non è soggetta 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;
- non è soggetta ad imposta catastale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10, comma 3, del citato Decreto Legislativo numero 347 del 1990;
- non è soggetta a tassa ipotecaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 19 del più volte citato Decreto Legislativo numero 347 del 1990.

In terzo luogo - Patti comuni.

Articolo 1 - Approvazione del contratto.

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 presente atto è vincolante per la Regione Piemonte dal momento della sua sottoscrizione, mentre lo sarà per lo Stato e per la Corte dei Conti solo a seguito dell'approvazione dello stesso con Decreto interdirettoriale della Corte dei Conti e dell'Agenzia del Demanio, e l'efficacia è subordinata all'approvazione da parte dei competenti organi di controllo, all'esito positivo delle prescritte verifiche di regolarità amministrativa e contabile.

Articolo 2 - Consistenza.

La vendita viene effettuata ed il diritto di usufrutto viene costituito nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui l'Immobile attualmente si trova e così come dalla Regione Piemonte finora posseduto, con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi, eventuali servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti, nonché con tutti i relativi accessori, ivi compresi gli eventuali arredi presenti al momento della consegna, fatti salvi i quattro arredi di interesse culturale (specchiere con *consolle* dorate) presenti all'interno dell'Immobile, i quali rimarranno di proprietà della Regione e rispetto ai quali la Regione e la Corte dei Conti provvederanno a stipulare apposito contratto di comodato a favore di questo'ultima.

Articolo 3 - Possesso.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto, fermo quanto previsto al precedente articolo 3 - Riserva della proprietà, del primo luogo, decorrono da oggi; da questa data pertanto decorreranno, a

rispettivo vantaggio e carico dello Stato, tutti gli utili e gli oneri comunque inerenti all'Immobile, nulla escluso od eccettuato, con la precisazione che la Regione Piemonte, come sopra rappresentata:

- in dipendenza da quanto previsto dal primo luogo del presente atto, immette lo Stato nel materiale godimento dell'Immobile dalla data odierna;

- in dipendenza da quanto previsto nel secondo luogo del presente atto, immette lo Stato nel possesso dell'Immobile dalla data odierna.

Contestualmente alla stipula dell'atto, l'Agenzia procede alla formale consegna dell'immobile alla Corte dei Conti che ne acquista il possesso. Pertanto tutte le imposte, pesi ed oneri afferenti il compendio immobiliare compravenduto passano a carico della Corte dei Conti dalla data di consegna dell'Immobile, mentre rimangono a carico della Parte Venditrice, che dichiara ad ogni effetto di assumerli, ogni eventuale imposta, onere e/o peso, anche, fiscale, riferito al periodo precedente, anche se sorti, accertati o comunque manifestatisi successivamente.

Articolo 4 - Garanzie.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce, sino al trasferimento della proprietà in favore dello Stato, la piena proprietà e disponibilità dell'Immobile e la libertà di esso da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, con la garanzia per l'evizione, totale o parziale, dell'Immobile e per ogni altra azione o molestia da parte di terzi, fatta eccezione per il vincolo di interesse

culturale ex articoli 10 e seguenti del CBC di cui al citato Decreto emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 22 ottobre 2012, al numero 675/2012.

All'uopo, le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per il diritto di prelazione di cui agli articoli 60 e seguenti del CBC, trattandosi di vendita e di costituzione di usufrutto a titolo gratuito a favore dello Stato, come precisato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con comunicazione pervenuta tramite messaggio di posta elettronica certificata in data primo dicembre 2023 e che, in copia su supporto analogico-cartaceo di documento informatico certificata conforme da me Notaio in data odierna, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 57-*bis*, comma 2, della Legge 16 febbraio 1913, numero 89, e 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, numero 82, si allega al presente atto sotto la lettera "F", per farne parte integrante e sostanziale.

La Regione Piemonte effettua, in ogni caso, nei termini e con le modalità di Legge, la denuncia di cui all'articolo 59 del CBC.

A tal fine, la Regione Piemonte, come sopra rappresentata, si impegna a produrre idonea documentazione suppletiva per la verifica della proprietà, libera disponibilità e inesistenza di formalità pregiudizievoli sia alla data di trascrizione del presente contratto in favore dello Stato, sia alla data del trasferimento della proprietà in capo allo stesso.

Articolo 5 - Rinuncia all'ipoteca legale.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale ad essa spettante.

Articolo 6 - Conformità catastale.

L'Immobile appare graficamente raffigurato nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati che, ai soli fini di una migliore intelligibilità, in copia fotostatica ed in un unico documento, si allegano al presente atto sotto la lettera "G", per farne parte integrante e sostanziale.

All'uopo, la Regione Piemonte, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 29, comma 1-*bis*, della Legge 27 febbraio 1985, numero 52, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali allegate al presente atto sotto la lettera "G", cui detti dati si riferiscono, sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'Immobile, non rilevandosi difformità tali da incidere sulla determinazione della rendita catastale e/o da comportare l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Articolo 7 - Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, numero 47, il signor SILETTO Alberto, nella sua predetta qualità, da me Notaio richiamato sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, numero 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, quale dichiarazione sostitutiva

dell'atto di notorietà ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 47 e 48 del citato Decreto del Presidente della Repubblica numero 445 del 2000, dichiara che la costruzione dell'Immobile è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, dichiara, altresì, che, successivamente alla predetta data, l'Immobile ha formato oggetto degli interventi edilizi analiticamente indicati nella

redatta in data

da

che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "H", per farne parte integrante e sostanziale; all'uopo, la Regione Piemonte, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che dalla data di redazione della predetta relazione alla data odierna non sono intervenuti fatti di rilievo.

La Regione Piemonte, come sopra rappresentata, dichiara, inoltre, che l'Immobile non ha formato oggetto di interventi edilizi né di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori autorizzazioni, licenze e/o concessioni edilizie, di permessi di costruire ovvero la presentazione di comunicazioni, denunce o

segnalazioni e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, garantendone, pertanto, la regolarità edilizia, urbanistica ed amministrativa.

Le parti dichiarano e riconoscono che le dichiarazioni che precedono sono state rese a me Notaio direttamente dalla Regione Piemonte al fine di rispettare gli obblighi formali di menzione imposti dalla Legge, sulla base delle risultanze della relazione allegata sotto la lettera "H".

Stante quanto sopra, lo Stato e la Corte dei Conti, come sopra rappresentati, esonerano espressamente me Notaio da ogni responsabilità in relazione alla circostanza che, difformemente da quanto dichiarato dalla Regione Piemonte e/o risultante dalla relazione come sopra allegata, emerga, anche in futuro, l'esistenza di opere e/o di mutamenti di destinazione eseguiti in assenza di titolo abilitativo oppure in base ad autorizzazioni, licenze, concessioni, permessi, comunicazioni, denunce e/o segnalazioni annullati, revocati e/o divenuti inefficaci oppure, ancora, in difformità dai relativi progetti per come al tempo approvati dalla competente autorità.

Articolo 8 - Rendimento energetico.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia, relativamente all'Immobile, si allega sotto la lettera "I", l'Attestato denominato "di Prestazione Energetica" redatto in data

da

iscritto al numero

dei certificatori regionali, al riguardo:

- la Regione Piemonte, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che l'Immobile non ha subito, successivamente alla redazione del predetto attestato, modificazioni che comportino l'aggiornamento dei dati tecnici in esso contenuti e che non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'attestato energetico sopra allegato;
- lo Stato, come sopra rappresentato, attesta di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica.

Articolo 9 - Impianti.

La Regione Piemonte, come sopra rappresenta, dichiara e garantisce la presenza, il funzionamento e la regolare manutenzione degli impianti che corredano l'Immobile; all'uopo, lo Stato e la Corte dei Conti dichiarano di non avere alcunché da eccepire al riguardo e, in particolare, di non avere alcuna pretesa di messa a norma di detti impianti.

Articolo 10 - Antiriciclaggio e contrasto all'evasione fiscale.

I signori SILETTO Alberto, CAIZZA Sebastiano e MASSI Franco, nelle loro predette qualità, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006, numero 223, da me Notaio richiamati sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di

dichiarazione falsa o mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa o mendace indicazione dei dati, dichiarano, quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

- che il prezzo della vendita di cui al primo luogo sarà corrisposto nelle modalità sopra analiticamente indicate;
- di non essersi avvalsi dell'attività e/o dell'opera di un mediatore, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1754 e seguenti del Codice civile.

Articolo 11 - Spese.

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono convenute a carico della Corte dei Conti.

Articolo 12 - Trattamento dei dati.

I componenti dichiarano di aver ricevuto da me Notaio l'informativa scritta prevista dall'articolo 13 del Regolamento UE numero 2016/679 ("*GDPR*") ed autorizzano espressamente, per le specifiche finalità connesse all'espletamento dell'incarico professionale conferitomi, il trattamento dei dati personali, ivi compresi quelli qualificabili come "*categorie particolari di dati personali*" ai sensi di detta normativa, eventualmente contenuti nel presente atto o, comunque, acquisiti nel corso della relativa istruttoria.

I componenti, alla presenza dei testimoni, espressamente dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato e sottoscritto a tenore di Legge.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, presenti i

testimoni, ai componenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e, con i testimoni e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore

Scritto parte

a mano ed a macchina da persona di mia fiducia, questo atto consta di
di
fogli, dei quali occupa
facciate e quanto della presente.