

Deliberazione della Giunta Regionale 15 gennaio 2024, n. 7-8078

Legge regionale 1/2015. Regolamento regionale 7/2015/R, articolo 2, comma 1. D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022. Autorizzazione a procedere all'affidamento in locazione ad uso diverso dall'abitativo dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries" mediante esperimento di procedura comparativa di selezione ad evidenza pubblica



Seduta N° 422

Adunanza 15 GENNAIO 2024

Il giorno 15 del mese di gennaio duemilaventiquattro alle ore 09:30 in via ordinaria, presso la sede della Regione Piemonte, Piazza Piemonte 1 - Torino si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Fabio Carosso Presidente e degli Assessori Elena Chiorino, Marco Gabusi, Luigi Genesio Icardi, Matteo Marnati, Vittoria Poggio, Fabrizio Ricca con l'assistenza di Guido Odicino nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: il Presidente Alberto CIRIO, gli Assessori Chiara CAUCINO - Maurizio Raffaello MARRONE - Marco PROTOPAPA - Andrea TRONZANO

DGR 7-8078/2024/XI

OGGETTO:

Legge regionale 1/2015. Regolamento regionale 7/2015/R, articolo 2, comma 1. D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022. Autorizzazione a procedere all'affidamento in locazione ad uso diverso dall'abitativo dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries" mediante esperimento di procedura comparativa di selezione ad evidenza pubblica

A relazione di: Gabusi

Premesso che:

il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 recante "*Disposizioni attuative degli artt. 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale), relativi all'affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali regionali*", e in particolare gli articoli 12-24, disciplina le procedure di locazione;

il suddetto regolamento regionale all'articolo 2, comma 1, dispone che i beni immobili appartenenti alla Regione, oggetto di valorizzazione in coerenza con il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, possono essere assegnati in uso a terzi, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale;

la legge 392/1978, all'articolo 27, prevede, tra l'altro, che la durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate.

Premesso, inoltre, che:

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Roure, Località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries";

- la proprietà dell'immobile è pervenuta alla Regione Piemonte con atto repertorio 146956/33603 del 02.04.2001, trascritto il 20 aprile 2001, n. 29, registro generale 2991, registro particolare 2264;
- il predetto compendio immobiliare, composto da due corpi contigui, è adibito a locale bar – ristorazione, albergo e locali a disposizione del gestore, compreso un piazzale antistante con diritto di passaggio il tutto come identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roure al Foglio 2, particella 39 sub. 4, cat. D/2, rendita catastale euro 7.572,00, oltre a terreni adibiti a pascolo censiti al catasto terreni del Comune di Roure al Foglio 2, particelle 24,25,41,42,45,47,49,51,52,58 e terreni incolti con particella 54 e 57;
- la predetta struttura è stata sinora data in locazione con contratto stipulato in data 26 luglio 2006, registrazione n. 3187 del 7 settembre 2006, con scadenza contrattuale al 31 dicembre 2023;

Dato atto che, dalle verifiche effettuate dalla Direzione regionale Opere pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale", previo confronto con la Direzione Risorse finanziari e Patrimonio e sentita la Direzione regionale della Giunta regionale, emerge che:

- sussiste l'esigenza di non lasciare la struttura inutilizzata in quanto la stessa costituisce un presidio attivo nell'area di montagna in cui è ubicata;
- il mantenimento della struttura occupata contribuisce ad evitare l'abbandono del territorio montano in cui è localizzata con ricadute positive in termini di presidio e cura dello stesso;
- la destinazione funzionale della struttura, se in esercizio, si è dimostrato essere, comunque, un utile elemento di supporto per le numerose persone interessate ad accedere alla montagna per fini turistici e ricreativi;
- la redditività del complesso immobiliare può essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili e pertanto, attraverso la sua attribuzione in uso con idoneo contratto "di diritto comune" a titolo oneroso che, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche dei locali, dell'attuale categoria catastale dell'immobile e della destinazione d'uso dei locali viene individuato nel contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, più specificamente alberghiero, di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile ed ai sensi del sopra citato articolo 27 della legge 392/ 1978, quale legislazione speciale in materia;
- la Regione può attribuire l'uso di un bene di proprietà a terzi mediante la stipulazione di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo procedendo in tal caso "*iure privatorum*", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi c.d. esclusi, secondo quanto disposto dall'articolo 13, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, assoggettati unicamente ai principi di cui al richiamato provvedimento normativo;
- qualora si tratti, come nel caso di specie, di beni di proprietà pubblica suscettibili di sfruttamento economico, resta ferma la necessità di svolgere procedura comparativa di scelta del contraente secondo le regole di evidenza pubblica;
- secondo quanto altresì chiarito da diversi pronunciamenti della magistratura contabile e amministrativa, in materia di attribuzione in locazione di beni pubblici è principio generale quello secondo il quale, per procedere alla loro assegnazione, la Pubblica Amministrazione deve osservare i fondamentali canoni di trasparenza, imparzialità e *par condicio* che comportano l'esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica che consenta a tutti i potenziali concorrenti di esprimere la propria offerta, contestualmente assicurando all'Ente Pubblico, mediante lo svolgimento di asta pubblica, la lievitazione delle offerte e conseguentemente la maggiore entrata possibile in dipendenza dell'uso del bene;
- l'immobile in questione rientra nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili della Regione Piemonte, approvato ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008, convertito nella legge n. 133/2008, e dell'articolo 6 della legge regionale n. 9/2015 e s.m.i., come da

ultimo modificato con D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022 (codice immobile DIMMP617);
- pertanto, sussistono le condizioni per poter procedere all'attribuzione in uso a terzi del complesso immobiliare sopra descritto con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali all'esercizio di attività alberghiera, con contratto di durata minima di nove anni, prevedendo che:

- il canone che sarà posto a base d'asta venga stimato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, a canone di mercato, in simmetria con i valori di locazione medi.

Dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale e che i canoni di locazione, così come determinati a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, saranno introitati sul capitolo 30195 del pertinente bilancio di esercizio.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016, come modificato dalla D.G.R. 1- 3361 del 14/06/2021.

Tutto ciò premesso e considerato;

la Giunta Regionale, unanime,

delibera

- di autorizzare, ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del regolamento regionale 7/2015/R ed in conformità al Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili della Regione Piemonte, come da ultimo modificato con D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, la locazione dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries", ad uso diverso da quello abitativo, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, legge 392/1978, con destinazione dei locali all'esercizio di attività alberghiera, con contratto di durata minima di nove anni;

- di demandare alla Direzione Opere pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore "*Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale*", in quanto struttura affidataria della gestione del bene, ed alla Direzione regionale della Giunta, Settore "*Contratti, polizia locale e sicurezza integrata*", di provvedere, nell'ambito delle rispettive competenze, allo svolgimento delle attività e all'adozione degli atti e dei provvedimenti necessari per l'attuazione della presente deliberazione, tenuto conto che il canone che sarà posto a base d'asta venga stimato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, a canone di mercato, in simmetria con i valori di locazione medi;

- di dare atto che i canoni di locazione, così come determinati a seguito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, saranno introitati sul capitolo 30195 del pertinente bilancio di esercizio;

- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010; nonché ai sensi dell'art.30 del decreto legislativo 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".