

Area Patrimonio

Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni

Immobiliari

MP

0/B

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

12 febbraio 2019

Convocata la Giunta, presieduta dal Vicesindaco Guido MONTANARI, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Roberto FINARDI

Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON

Sergio ROLANDO

Alberto SACCO

Sonia SCHELLINO

Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre alla Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori: Marco GIUSTA - Paola PISANO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

OGGETTO: PIANO DI INTERVENTI STRAORDINARIO. LINEE DI INDIRIZZO PER LE ATTIVITÀ DELL'AREA PATRIMONIO FINALIZZATE A FAVORIRNE IL RAGGIUNGIMENTO. APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino e dell'Assessore Rolando.

Il Piano di Interventi straordinario, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2017, (mecc. 2017 03908/024), ha previsto, anche con riferimento agli esercizi 2019 e seguenti, un eccezionale impegno volto a conseguire introiti derivanti dalla dismissione di cespiti immobiliari di proprietà comunale.

L'esperienza condotta per il raggiungimento di analoghi obiettivi nelle fasi già attuate del predetto Piano ha consentito, da un lato, di mostrare concretamente che si tratta di risultati possibili e, dall'altro, di rendere evidente la loro complessità. Complessità, acuita, nell'esercizio 2019, dalla perdurante negativa congiuntura economica, nonché dalla prevista massiccia immissione sul mercato di beni appartenenti al Demanio Statale ed alla pubblica amministrazione allargata. La dismissione di tali beni, prevista dalla legge di bilancio 2019 con l'analogo scopo della riduzione del debito nazionale, aumenterà l'offerta di beni pubblici sul mercato a fronte di una domanda certamente non dinamica.

In siffatto contesto, con l'obiettivo, quanto meno, di porre tutte le condizioni necessarie per rendere possibile le previste operazioni di dismissione, occorre intervenire specificamente sulle attività dell'Area Patrimonio, assegnando gli indirizzi cui gli uffici dovranno attenersi nella complessiva gestione degli immobili di proprietà comunale.

Si tratta in particolare di:

- a) dare corso agli atti necessari a riproporre sul mercato i cespiti la cui alienazione, già deliberata e promossa nel 2018, non ha sinora trovato acquirenti;
- b) attivare le iniziative necessarie a proporre al Consiglio Comunale l'approvazione della dismissione di nuovi beni, anche procedendo, nel complesso dei beni individuati nel Piano di Interventi straordinario sopra citato, alla riprogrammazione delle dismissioni per il 2019, con l'inserimento degli immobili aventi maggior probabilità di collocazione sul mercato;
- c) attuare una nuova verifica straordinaria dei cespiti di proprietà comunale, con lo scopo di rilevare eventuali beni, finora non destinati alla cessione, che possano essere giudicati convenientemente oggetto di alienazione ed in tal senso proposti al Consiglio Comunale per le relative decisioni;
- d) promuovere, attraverso i relativi vertici istituzionali e amministrativi, il recupero agli uffici centrali di beni immobili oggi assegnati alle Circoscrizioni e dalle stesse non utilizzati, non convenientemente utilizzati o comunque utilizzabili in modo più efficiente rispetto all'attuale uso. In esito a tali verifiche, potranno essere recuperati e resi disponibili nuovi beni, su cui l'Amministrazione potrà effettuare ogni conseguente valutazione per una loro migliore valorizzazione;
- e) dare corso alla pubblicazione di bandi ai sensi del Regolamento n. 214 della Città di Torino - "Regolamento per la concessione dei beni immobili comunali ad enti ed associazioni" - con riferimento a beni in relazione ai quali siano pervenute serie ed effettive manifestazioni di interesse o comunque con riferimento ai quali sussistano significativi

- elementi che rendano presumibile una positiva conclusione dell'iter di assegnazione;
- f) dare corso alla predisposizione di uno o più bandi per l'assegnazione a soggetti privati di beni immobili con finalità commerciali - ad oggi liberi oppure occupati in forza di titolo scaduto o in scadenza - che, a seguito di una valutazione specificamente condotta, non risultino meglio valorizzabili attraverso operazioni di dismissione;
 - g) fatto salvo quanto previsto ai punti e) ed f), definire misure, ove necessario di tipo transitorio, di carattere operativo per la gestione di contratti di locazione e concessioni scaduti o in scadenza aventi ad oggetto immobili interessati da una prossima procedura di alienazione; ciò al fine di scongiurare il concreto rischio dell'avvio di un contenzioso con gli attuali occupanti, foriero di nocumento per l'Amministrazione che vedrebbe incerta, prima di ogni altra conseguenza, la possibilità di procedere all'alienazione stessa;
 - h) garantire priorità alle attività di cui ai punti precedenti rispetto ad ogni altro impegno od incombenza, attesa la prevalenza, su ogni altro intervento, del positivo contributo delle operazioni immobiliari sopra descritte sulla realizzazione del Piano di Interventi straordinario citato in esordio.

Con riferimento ai bandi di cui alla lettera f), nelle more dell'adozione del Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione degli immobili appartenenti alla Città di Torino, gli stessi dovranno conformarsi alle indicazioni operative delineate dalla recente deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2018 06862/131) del 27 dicembre 2018, specificamente dettate per i locali commerciali oggetto di futura dismissione, ma i cui principi possono essere estesi, per analogia, al caso dei locali commerciali da assegnare in uso.

Tale deliberazione, partendo dal consolidato principio giurisprudenziale secondo cui l'assegnazione di beni pubblici nei confronti di terzi è regolata da una concessione amministrativa in caso di beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dell'Ente, mentre è disciplinata da un contratto di locazione in caso di beni patrimoniali disponibili, evidenzia che tale assetto non pone problemi quando la distinzione tra beni patrimoniali indisponibili e disponibili si basa sulla destinazione dei beni (uffici pubblici o attività di interesse pubblico nel primo caso, attività economico-commerciali nel secondo). Le difficoltà si pongono, invece, quando il bene è classificato indisponibile o demaniale non a causa della tipologia del suo impiego, ma a causa di vincoli specifici di tutela storica o paesaggistica. Nel caso in cui tale bene, per effetto di detti vincoli attribuito al demanio o al patrimonio indisponibile, sia destinato ad attività economiche o commerciali, occorre valutare se e in che modo la concessione che ne disciplina l'utilizzo debba essere, nei suoi contenuti, "contaminata" dalle disposizioni che il diritto comune associa alla regolamentazione delle locazioni commerciali.

La legge italiana, infatti, detta regole imperative in materia di locazioni commerciali, poste a tutela del conduttore nei rapporti con il proprietario locatore. Se, come è in effetti, il rapporto tra un qualsiasi locatore e un qualsiasi conduttore privato è ispirato, su base normativa, alla tutela di quest'ultimo, non ci sono motivi per cui detta tutela debba essere

negletta laddove il proprietario locatore sia un soggetto pubblico. Tutela che, tuttavia, ponendosi quale espressione di un interesse del privato utilizzatore è da porre in rapporto all'interesse pubblico che motiva il ricorso alla concessione. In altre parole, si tratta qui, come in altre analoghe situazioni, non di escludere del tutto l'interesse privato, ma di comprimerlo nella misura strettamente necessaria alla valorizzazione dell'interesse pubblico che l'istituto della concessione permette di soddisfare.

Occorre infatti a riguardo considerare che la concessione (a differenza della locazione ai sensi della Legge 392/78) prevede la possibilità di scioglimento - mediante revoca o decadenza - per motivi di pubblico interesse o, in via di autotutela, a causa di inottemperanza al rispetto degli obblighi previsti. Alle attività commerciali cui l'immobile è destinato non possono essere considerati applicabili, pertanto, né i limiti minimi di durata previsti dalla Legge 392/78, né la norma in materia di indennità commerciale per perdita dell'avviamento commerciale. Tali disposizioni, infatti, porrebbero limiti indebiti - in quanto non normativamente previsti - alla possibilità di revoca in caso di interesse pubblico, che a quest'ultimo deve associarsi, senza ulteriori condizionamenti patrimoniali in termini di conseguenze economiche negative. La disdetta, infine, prevista come facoltà nella legge sulle locazioni commerciali, è di fatto un obbligo per l'Ente pubblico, perché senza disdetta sarebbe esclusa la possibilità di aggiornamento del corrispettivo, conseguendone, quanto meno in via astratta, un possibile danno erariale. Diversamente, nessun problema si pone per quanto attiene al riconoscimento dell'istituto della prelazione, nei limiti e con le modalità previste dalla legge sulle locazioni commerciali, dal momento che detta garanzia non si pone in contrasto con le prerogative dell'interesse pubblico sottese alla concessione e assicura, anzi, che non si determinino disparità di trattamento - non motivate da superiori interessi prevalenti - tra diversi assegnatari di locali ad uso commerciale per il fatto che l'immobile utilizzato sia nella titolarità di un soggetto pubblico, anziché di un soggetto privato.

Per le ragioni sopra esposte, in coerenza con la deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2018 06862/131) già citata e a superamento di ogni diversa indicazione contenuta in precedenti provvedimenti giuntali, i bandi di cui trattasi dovranno prevedere che alla scadenza naturale o anticipata del rapporto di natura non verrà riconosciuta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della Legge n. 392/1978; pertanto il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa al riguardo. Dovrà, invece, essere riconosciuto al concessionario - limitatamente alle attività per le quali la Legge n. 392/78 lo riconosce nei rapporti di locazione, e con i limiti ivi previsti - il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di futura alienazione del bene oggetto di concessione, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione. Dovrà essere posto a carico del soggetto Concessionario l'allestimento dell'immobile con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo e dovrà essere previsto nel bando l'esonero della Città, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in

tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità dell'assegnatario, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso. I bandi dovranno prevedere che spetti all'assegnatario ogni intervento eventualmente necessario per il concreto impiego del bene, nessuno escluso, atteso che il bene sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della pubblicazione del bando. Sarà, altresì, onere dell'assegnatario integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento della pubblicazione dei bandi.

In merito agli immobili attualmente occupati in forza di titolo scaduto o in scadenza, si precisa, infine, che dovrà essere riconosciuto in capo all'occupante - sempre limitatamente alle attività in relazione alle quali la Legge n. 392/78 lo riconosce ai contratti di locazione e con i relativi limiti - il diritto di prelazione sul canone di aggiudicazione del nuovo rapporto contrattuale. Tale diritto potrà essere esercitato a condizione che il soggetto di cui trattasi abbia:

- esattamente adempiuto agli obblighi contrattuali previsti nel precedente contratto;
- regolarmente pagato le indennità di occupazione pregresse;
- provveduto al mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
- regolarizzato eventuali irregolarità edilizie e/o catastali;
- rinunciato a contenziosi giudiziari pendenti o all'avvio di azioni giudiziarie a tutela di situazioni soggettive, dipendenti dal rapporto di utilizzo pregresso del bene.

Infine, con riferimento agli immobili di cui al punto g) del presente provvedimento, si ritiene di autorizzare gli Uffici alla stipulazione di contratti di durata contenuta mediante procedure negoziate - ricorrendo i presupposti di sussistenza di speciali ed eccezionali circostanze di cui all'art. 41 del R.D. n. 827/1923 - sulla base di nuove perizie di stima in corso di predisposizione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di formulare, in relazione alle attività dell'Area Patrimonio della Città di Torino, gli indirizzi individuati nella parte introduttiva del presente provvedimento, qui da intendersi compiutamente richiamati;
- 2) di dare mandato agli uffici dell'Area Patrimonio affinché diano attuazione agli indirizzi di cui al precedente punto 1);
- 3) di dare mandato ad ogni altro Ufficio della Città affinché sia assicurata la necessaria collaborazione per il perseguimento delle finalità di cui al presente provvedimento;
- 4) di demandare alla competenza dirigenziale l'assunzione di tutti i provvedimenti esecutivi e gli adempimenti amministrativi che si rendessero necessari;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città di Torino, come da dichiarazione allegata (**all. 1**);
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La Sindaca
Chiara Appendino

L'Assessore al Bilancio, ai Tributi,
al Personale e al Patrimonio
Sergio Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore
Antonino Calvano

La Dirigente del Servizio

Magda Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 6 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Guido Montanari

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Flavio Roux

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 18 febbraio 2019 al 4 marzo 2019;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 28 febbraio 2019.