



**CORTE DEI CONTI**  
**SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO PER IL PIEMONTE**

Delibera n. 151/2013/SRCPIE/PAR

La Sezione Regionale di Controllo per il Piemonte, nell'adunanza del 23 aprile 2013, composta dai Magistrati:

Dott.ssa	Enrica LATERZA	Presidente
Dott.	Mario PISCHEDDA	Consigliere
Dott.	Giancarlo ASTEGIANO	Consigliere
Dott.	Giuseppe Maria MEZZAPESA	Primo Referendario
Dott.	Walter BERRUTI	Primo Referendario relatore
Dott.	Alessandra OLESSINA	Primo Referendario

Visto l'art. 100, comma 2, della Costituzione;

Visto il Testo Unico delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con Regio Decreto 12 luglio 1934, n. 1214 e successive modificazioni;

Vista la Legge 14 gennaio 1994, n. 20, recante disposizioni in materia di giurisdizione e controllo della Corte dei conti;

Visto il Regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo della Corte dei conti, deliberato dalle Sezioni Riunite in data 16 giugno 2000 e successive modificazioni;

Vista la Legge 5 giugno 2003, n. 131, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, ed in particolare l'art. 7, comma 8;

Visto l'atto d'indirizzo della Sezione delle Autonomie del 27 aprile 2004, avente a oggetto gli indirizzi e criteri generali per l'esercizio dell'attività consultiva, come

integrato e modificato dalla deliberazione della medesima Sezione del 4 giugno 2009, n. 9;

Vista la deliberazione della Sezione delle Autonomie del 17 febbraio 2006, n. 5;

Vista la deliberazione delle Sezioni Riunite di questa Corte n. 54 del 17 novembre 2010;

Vista la nota n. 6333 del 14 febbraio 2013, pervenuta, tramite il C.A.L. il 20 febbraio seguente, con la quale il Sindaco del Comune di Fossano (CN) ha chiesto un parere in materia di limitazioni all'acquisto di immobili da parte di enti pubblici;

Vista l'Ordinanza con la quale il Presidente di questa Sezione di controllo ha convocato la Sezione per l'odierna seduta e ha nominato relatore il Primo Referendario Dott. Walter Berruti;

Udito il relatore;

Ritenuto in

### **FATTO**

Con la nota indicata in epigrafe il Comune espone di aver stipulato, nel lontano 1996, una convenzione con una società privata per la progettazione, costruzione e gestione di un parcheggio sotterraneo, con concessione in favore della medesima del correlativo diritto temporaneo di superficie della durata di novanta anni.

Il Comune e l'attuale società titolare del diritto di superficie (suceduta nel corso degli anni a quella originaria) vorrebbero ora procedere allo scioglimento anticipato della convenzione, avvalendosi di una clausola della medesima, con conseguente estinzione del diritto di superficie a fronte del pagamento di un'indennità da parte del comune.

Il Comune in tal modo rientrerebbe nella proprietà del parcheggio sotterraneo e potrebbe ovviare ai gravi problemi costruttivi e di gestione del medesimo, che peraltro, risulterebbero, da quanto riferito, imputabili ad inadempimenti del concessionario. Si chiede quindi se tale operazione contrasti con il disposto dell'art. 1 comma 138 della L. 24 dicembre 2012 n. 228 (legge di stabilità

2013), che ha vietato alle pubbliche amministrazioni, per il 2013, l'acquisizione d'immobili a titolo oneroso.

## **DIRITTO**

1. La richiesta di parere inoltrata ai sensi dell'art. 7, comma 8 L. n. 131/2003, presenta i requisiti soggettivi di ammissibilità.

Essa, infatti, è stata sottoscritta dal Sindaco del Comune e inviata tramite il C.A.L.

2. Possiede anche i requisiti oggettivi di ammissibilità nella misura in cui, ponendo quesiti che interessano i limiti alla spesa per acquisto d'immobili a titolo oneroso da parte degli enti locali, diretti a salvaguardare gli equilibri di finanza pubblica, attiene alla materia della contabilità pubblica.

Va tuttavia precisato che la richiesta di parere, pur essendo originata da un'esigenza dell'Amministrazione di gestire una fattispecie concreta, deve essere finalizzata ad ottenere indicazioni di carattere generale sulla corretta interpretazione di principi, norme ed istituti riguardanti la contabilità pubblica, che spetterà esclusivamente all'Amministrazione applicare con riferimento al caso di specie. In caso contrario l'attività consultiva della Sezione si risolverebbe, di fatto, in una sorta di coamministrazione.

Ciò posto, può passarsi all'esame del merito.

3. L'art. 1 comma 138 della L. n. 228/2012 (legge di stabilità per il 2013) ha novellato l'art. 12 del D.L. n. 98/2011 conv. in L. n. 111/2011 in tema di *"Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici"*. Tale articolo, al comma 1, prevede che, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni pubbliche, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale siano subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze. La novella ha introdotto, per quanto qui interessa, il comma 1 quater, che dispone: *"Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel*

*conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti.”*

Da tale divieto sono esclusi:

- gli enti previdenziali pubblici e privati, per i quali restano ferme le disposizioni di cui ai commi 4 e 15 dell'articolo 8 del D.L. n. 78/2010 conv. in L. n. 122/2010;
- le operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con il decreto previsto dal comma 1, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto;
- le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica, ferme restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica (comma 1 quinquies);
- le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del D.lgs. n. 88/2011 (comma 1 sexies).

La fattispecie di acquisto riferita dall'Ente pare inquadrabile in quella prevista e regolata dagli artt. 953 e s. cod. civ., a mente dei quali, in applicazione dei principi in materia di accessione, nei casi di proprietà superficaria *ad tempus*,

una volta estinto il diritto di superficie il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione realizzata dal superficiario.

Occorre quindi valutare la portata e l'incidenza delle suddette norme finanziarie, rispetto a tale particolare fattispecie, che non risulta rientrare in alcuna delle ipotesi di deroga espressamente previste.

Come recentemente evidenziato da questa Sezione (par. n. 52/2013), la *ratio* dell'art. 1 comma 138 della L. n. 228/2012, è quella di pervenire a ulteriori risparmi di spesa da parte delle pp. aa. con riferimento, per quanto qui interessa, agli acquisti di immobili a titolo oneroso.

L'interpretazione della disposizione in argomento, dato il suo carattere finanziario, deve, da un lato, salvaguardarne la finalità di realizzare risparmi di spesa, ma, dall'altro, evitare di penalizzare, con una sua estensione troppo lata, l'attività di gestione del patrimonio degli enti, col rischio di sortire, addirittura, effetti opposti a quelli voluti dal legislatore.

Nella specie va considerato che l'incremento del patrimonio del Comune mediante l'acquisto della costruzione (un parcheggio sotterraneo) sottostante il suolo comunale e realizzata dal titolare del diritto di superficie è previsto dalla stessa concessione del diritto di superficie, solo che, con l'operazione che il Comune intenderebbe porre in essere, tale effetto di acquisto viene anticipato rispetto alla naturale scadenza.

Tale acquisto anticipato consentirebbe all'ente di migliorare la gestione del parcheggio e il relativo servizio per la comunità locale.

L'indennità prevista, d'altro canto, non assume tanto la veste di corrispettivo, come in un acquisto a titolo oneroso, quanto la funzione di compensare il mancato godimento del bene da parte del concessionario per il tempo mancante rispetto alla naturale scadenza della concessione.

Essa, poi, potrebbe risultare, in tutto o in parte, insussistente laddove il Comune facesse valere eventuali inadempimenti del concessionario e il connesso diritto al risarcimento dei danni.

Ad avviso della Sezione, pertanto, nei casi come quello descritto non ricorre un'ipotesi di acquisto a titolo oneroso rientrante nell'ambito di applicazione della norma di divieto sopra ricordata.

**P.Q.M.**

nelle suesposte considerazioni è il parere di questa Sezione.

Copia della presente deliberazione sarà trasmessa, a cura del Direttore della Segreteria, all'Amministrazione che ne ha fatto richiesta.

Così deliberato in Torino nell'adunanza del 23 aprile 2013

Il Referendario Relatore  
F.to Dott. Walter BERRUTI

Il Presidente  
F.to Dott.sa Enrica LATERZA

Depositato in Segreteria il **24/04/2013**

Il Direttore  
F.to Dott. Federico SOLA