

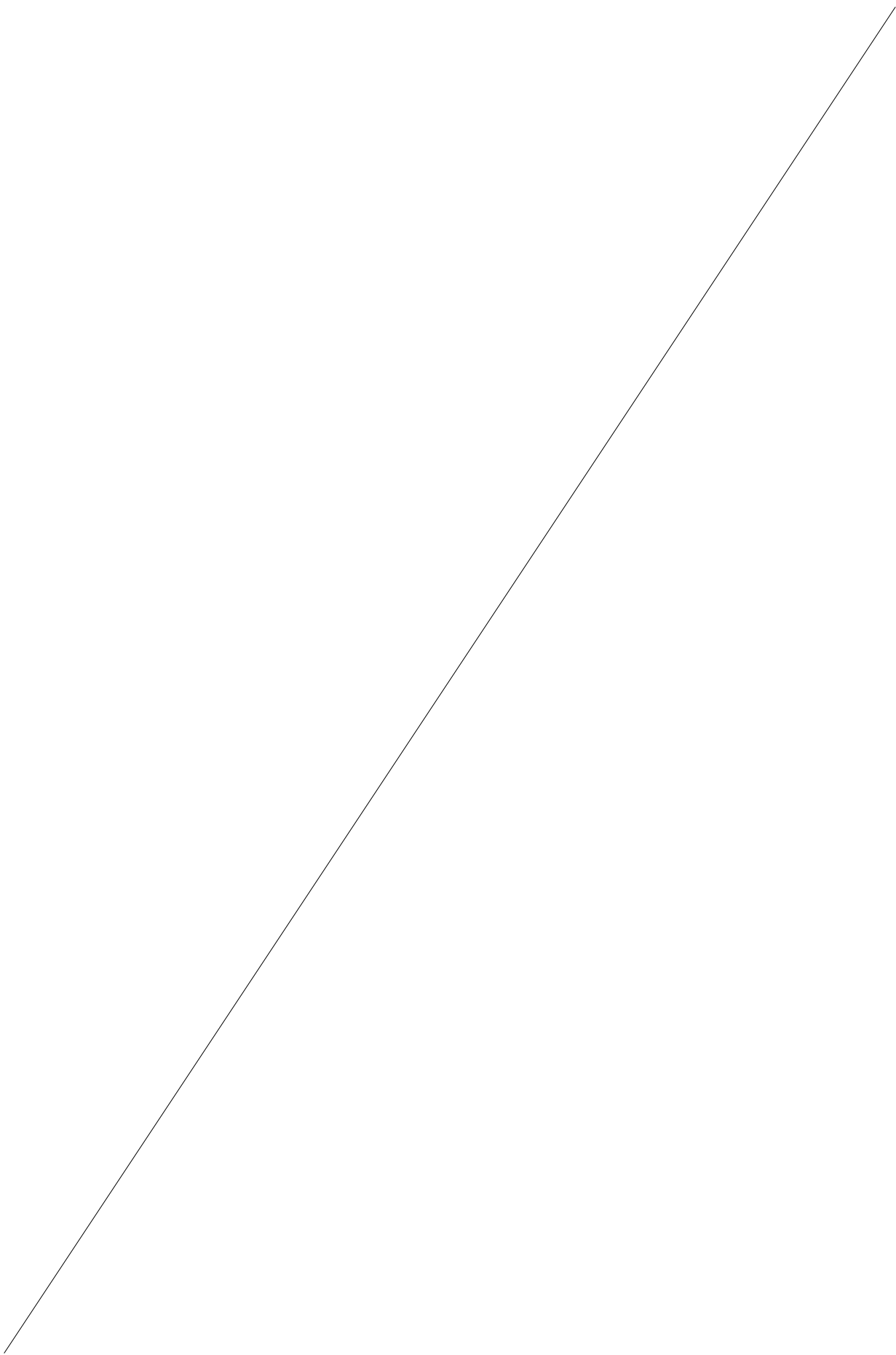


CITTA' DI ASTI

PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 26
in data 01/09/2026

PROSPETTO DELLE PRESENZE DEI MEMBRI DELLA GIUNTA

<i>Nome e cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
Maurizio RASERO	SINDACO	SI
Stefania MORRA	ASSESSORE	SI
Giovanni BOCCIA	ASSESSORE	SI
Loretta BOLOGNA	ASSESSORE	SI
Luigi GIACOMINI	ASSESSORE	SI
Riccardo ORIGLIA	ASSESSORE	SI
Marco GALVAGNO	ASSESSORE	NO
Paride CANDELARESI	ASSESSORE	SI
Eleonora ZOLLO	ASSESSORE	NO
Monica AMASIO	ASSESSORE	NO



OGGETTO: ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE COMUNALE DEL CHIOSCO SITO ALL'INTERNO DEL PARCO DELLA RESISTENZA, ESTINZIONE DIRITTO SUPERFICIE - PRESA D'ATTO E INDIRIZZO PER AVVIO PROCEDURA PUBBLICA PER INDIVIDUAZIONE NUOVO CONCESSIONARIO.

Premesso che:

- il Comune di Asti è proprietario dell'intero sedime del Parco della Resistenza, sito in Asti tra Viale alla Vittoria, Via F.lli Rosselli e Corso Einaudi, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al Catasto Terreni al Foglio 79, mappali costituenti il compendio del parco, per una superficie catastale complessiva di mq 22.999 (esclusi i sedimi dei fabbricati ivi insistenti, separatamente censiti al Catasto Fabbricati);
- il predetto compendio è classificato bene indisponibile comunale ai sensi dell'art. 826, comma 3, del codice civile, in ragione della sua destinazione a pubblico servizio (parco urbano);
- all'interno del Parco insistono diversi chioschi e piccole strutture, realizzati su suolo comunale in forza di concessione amministrativa di occupazione di suolo pubblico, regolata da apposita convenzione, che hanno ospitato o tutt'ora ospitano attività commerciali;
- il regime giuridico dei manufatti realizzati dai concessionari sul suolo comunale è quello del diritto di superficie ex artt. 952 ss. del codice civile, con conseguente acquisizione gratuita al Comune, al momento dell'estinzione del diritto medesimo;

Considerato che:

- il vigente Regolamento Comunale per la concessione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi ad uso produttivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2 marzo 2010, all'art. 12 dispone che **«il concessionario decade dal diritto di occupare lo spazio concessogli qualora non rispetti le condizioni imposte con l'atto di concessione per l'occupazione di suolo pubblico»**, prevedendo altresì, all'ultimo comma, che incorre nella decadenza il concessionario **«incorso nella perdita dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività»**;
- con riferimento al chiosco oggetto del presente provvedimento, in forza di accordo conciliativo del 15 aprile 2014, recepito con deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 20 maggio 2014, era stato pattuito un piano di riparto delle morosità pregresse, prevedendosi espressamente che, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, **«la concessione convenzionata di occupazione di suolo pubblico (...) decadrà automaticamente»**;

- la conseguente concessione amministrativa di occupazione di suolo pubblico, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 4 luglio 2014 e formalizzata con determinazione dirigenziale n. 1017 dell'11 luglio 2014, prevede all'art. 3 che *«la concessione di occupazione di suolo pubblico avrà una durata di anni 9 (nove), dalla data di stipula della convenzione, salva revoca anticipata o decadenza per le ragioni di cui all'accordo allegato, di interesse pubblico ovvero per gravi inadempienze del concessionario»*, nonché all'art. 7, lettera c), *la revoca in caso di «mancato pagamento del canone concessorio nei termini stabiliti»*;
- l'art. 3, comma 3, della Convenzione stabilisce che *«al termine della concessione, comunque essa sia intervenuta (...), tutto ciò che non verrà rimosso verrà acquisito in proprietà dal Comune nei modi consentiti dalla legge»*, in coerenza con il principio generale dell'accessione di cui all'art. 934 c.c.;

Rilevato che:

- il chiosco è stato legittimamente realizzato in forza di Permesso n. 308 del 22 aprile 1958 e successiva SCIA in sanatoria AC 197 del 9 maggio 2014;
- il valore venale del manufatto, stimato in via prudenziale sulla base del valore fiscale determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 42,84 previsto per la categoria C/1), risulta pari a circa € 70.000,00;
- il costo di demolizione e rimessione in pristino del sito è stato stimato in circa € 95.000,00, valore determinato rapportando il costo unitario di demolizione (€/mq) preventivato per altro chiosco interno al medesimo parco, già acquisito al patrimonio comunale e riassegnato in concessione, alla superficie del manufatto in oggetto, con aggiornamento secondo gli indici ISTAT;
- la demolizione del chiosco risulterebbe pertanto antieconomica per il Comune, anche in considerazione delle obiettive difficoltà di recupero coattivo dei relativi oneri nei confronti dell'ex concessionario;

Dato atto che:

- il chiosco di cui trattasi è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 79, Particella 98, Categoria C/1, Classe 5, consistenza mq 126, superficie catastale mq 131;
- con determinazione dirigenziale n. 782 del 17 maggio 2021 è stata pronunciata la decadenza dalla concessione amministrativa di occupazione di suolo pubblico, già approvata con D.G.C. n. 283 del 4 luglio 2014 e D.D. n. 1017 dell'11 luglio 2014, per le ragioni

puntualmente indicate nel medesimo provvedimento (cui integralmente si rinvia) e segnatamente per morosità, perdita delle autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività, prolungato inutilizzo del manufatto e inadempimento dell'accordo conciliativo del 15 aprile 2014;

- la predetta determinazione dirigenziale n. 782/2021 è stata regolarmente notificata al concessionario, il quale si è limitato a contestarla, mediante comunicazione del proprio legale, con motivazioni ritenute infondate dall'Amministrazione, senza tuttavia proporre alcuna impugnazione giurisdizionale nei termini perentori di cui all'art. 29 del D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del processo amministrativo), oggi ampiamente decorsi;
- la decadenza è pertanto divenuta definitiva e inoppugnabile, con conseguente estinzione, in pari data, del diritto di superficie del concessionario sul manufatto e contestuale acquisto, da parte del Comune di Asti, della proprietà piena dell'immobile;
- il chiosco risulta ad oggi inutilizzato, come comprovato anche dalle segnalazioni pervenute dalla locale Questura in ordine ad accessi non autorizzati e a possibili situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, oltre che dal rischio di utilizzi illeciti del manufatto;

Evidenziato altresì che:

- il manufatto, per la sua collocazione nel centro cittadino, l'accesso diretto dalla pubblica via e la possibilità di valorizzare in via pertinenziale l'adiacente spazio esterno (anche mediante installazione di dehors), si presta a futuri utilizzi di pubblica utilità o di interesse collettivo;
- il riutilizzo del bene consentirebbe di evitare situazioni di abbandono e degrado, di riqualificare la zona e di favorire la fruibilità e la sicurezza dell'intero compendio del Parco della Resistenza, in particolare dell'area giochi limitrofa, mediante l'indiretto effetto di presidio della zona;

Ritenuto, pertanto, sussistente l'interesse pubblico alla conservazione del manufatto e alla sua acquisizione formale al patrimonio indisponibile dell'Ente, in coerenza con la naturale destinazione del compendio in cui esso insiste;

Considerato che il presente atto, sotto il primo profilo del trasferimento dominicale, ha natura meramente ricognitiva, essendosi il diritto di proprietà del Comune sul manufatto già perfezionato ipso iure, per accessione, al momento dell'estinzione del diritto di superficie, e che esso si limita pertanto, sotto questo profilo, a darne formale presa d'atto in capo al Consiglio Comunale, ai fini della regolarizzazione catastale, tavolare e inventariale;

Ritenuto, sotto il distinto profilo dell'indirizzo gestionale, di dover provvedere — in considerazione della rilevanza economica del bene, della sua naturale vocazione commerciale e dell'esigenza di scongiurare il protrarsi delle situazioni di degrado, abbandono e rischio per la pubblica incolumità segnalate dalla locale Questura — alla sollecita riassegnazione del chiosco in concessione ad operatore economico privato, da individuarsi all'esito di procedura selettiva ad evidenza pubblica;

Richiamati, a tal riguardo:

- l'art. 12 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, in tema di predeterminazione dei criteri e delle modalità per la concessione di vantaggi economici di qualunque genere a soggetti pubblici e privati;
- l'art. 4 del D.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 (Decreto Servizi), di recepimento della Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno;
- i principi unionali di concorrenza, libertà di stabilimento, parità di trattamento, trasparenza, non discriminazione e proporzionalità, sanciti dagli artt. 49 e 56 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea, costantemente affermati dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia (cfr., *ex plurimis*, sent. 14 luglio 2016, in cause riunite C-458/14 e C-67/15, *Promoimpresa-Melis*) e dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (cfr. sentenze 9 novembre 2021, nn. 17 e 18), quali principi applicabili — pur in assenza di una specifica disciplina codicistica organica — anche alle procedure di assegnazione in concessione di beni pubblici a rilevanza economica;
- l'art. 13 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, che, pur escludendo dal proprio ambito di applicazione le concessioni di beni, lascia integralmente impregiudicata l'operatività dei principi generali in materia di evidenza pubblica;
- il vigente Regolamento Comunale per la concessione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi ad uso produttivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2 marzo 2010;

Dato atto che, in conformità ai principi sopra richiamati e al vigente Regolamento, la procedura selettiva ad evidenza pubblica per l'individuazione del nuovo concessionario dovrà essere informata ai seguenti criteri minimi essenziali:

- pubblicazione di apposito avviso pubblico all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale dell'Ente, con adeguata diffusione e durata della pubblicazione non inferiore a trenta giorni;

- determinazione di un canone concessorio congruo, posto a base di gara, in coerenza con il vigente Regolamento e con il valore di mercato del bene, da definirsi sulla base di apposita istruttoria del Servizio Patrimonio;
- durata della concessione adeguata a consentire l'ammortamento degli eventuali investimenti del concessionario e comunque compatibile con la vigente disciplina regolamentare;
- selezione dell'offerta secondo criteri oggettivi predeterminati nell'avviso pubblico, idonei ad assicurare il miglior temperamento tra offerta economica e qualità del progetto di valorizzazione del bene, anche sotto il profilo dell'impatto sul Parco e sul contesto urbano circostante;
- obbligo, in capo al nuovo concessionario, di esecuzione, a propria cura e spese, degli interventi manutentivi e di adeguamento necessari a riportare il chiosco in condizioni di piena utilizzabilità, sicurezza e conformità alle vigenti normative;
- puntuale individuazione, nello schema di convenzione, delle cause di decadenza, revoca e risoluzione, nonché delle conseguenze patrimoniali sui manufatti realizzati o trasformati dal concessionario sul suolo pubblico, in coerenza con il regime dell'accessione e con la disciplina del diritto di superficie;

Visti:

- gli artt. 826, 934 e 952 e seguenti del codice civile, in materia di patrimonio indisponibile, accessione e diritto di superficie;
- l'art. 2643 del codice civile, in tema di trascrizione degli atti di acquisto della proprietà immobiliare;
- il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e in particolare l'art. 42, comma 2, lett. 1), in tema di competenza del Consiglio Comunale sugli acquisti e alienazioni immobiliari non previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio, nonché gli artt. 48 e 107 in tema di competenze, rispettivamente, della Giunta e della dirigenza;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, ed in particolare l'art. 12;
- il d.lgs. 26 marzo 2010, n. 59, di recepimento della Direttiva 2006/123/CE;
- il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e in particolare l'art. 13;
- il d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118, in tema di armonizzazione dei sistemi contabili e di inventariazione dei beni immobili;

- il vigente Regolamento Comunale per la concessione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi ad uso produttivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2 marzo 2010;
- lo Statuto comunale e il vigente Regolamento di contabilità;
- la determinazione dirigenziale n. 782 del 17 maggio 2021, divenuta definitiva e inoppugnabile;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 d.lgs. 267 del 18/8/2000 e s.m. ed i., dal dirigente del settore interessato sotto il profilo della regolarità tecnica e dal responsabile del settore economico-finanziario sotto il profilo della regolarità contabile;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di copertura finanziaria, demandando ad atti successivi l'assunzione degli impegni di spesa che si renderanno necessari per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e la voltura catastale;

Ritenuto di dover dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di dare concreta e immediata attuazione ai suddetti intendimenti dell'Amministrazione ai fini di una più celere definizione gestionale ed economica del chiosco suddetto, sulla scorta delle motivazioni precedentemente esposte;

Ritenuto che il presente atto rientri nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267 del 18.8.2000;

Su proposta dell'Assessore Ing. Stefania Morra;

LA GIUNTA, a voti favorevoli espressi all'unanimità, formula la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. di prendere atto, per le motivazioni in premessa esposte — che qui si intendono integralmente richiamate — che, per effetto della decadenza dalla concessione amministrativa di occupazione di suolo pubblico pronunciata con determinazione dirigenziale n. 782 del 17 maggio 2021, divenuta definitiva e inoppugnabile, si è definitivamente estinto il diritto di superficie del precedente concessionario e il Comune di Asti ha acquisito *ipso iure*, al proprio patrimonio, la proprietà piena del chiosco identificato

presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 79, Particella 98, Categoria C/1, Classe 5, consistenza mq 126, superficie catastale mq 131;

2. di dare atto che il bene di cui al punto 1) è acquisito al patrimonio indisponibile comunale ai sensi dell'art. 826, comma 3, del codice civile, in coerenza con il regime giuridico del compendio in cui insiste (Parco della Resistenza);
3. di approvare l'indirizzo strategico di valorizzazione del bene mediante riassegnazione in concessione ad operatore economico privato, da individuarsi all'esito di procedura selettiva ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di concorrenza, parità di trattamento, trasparenza, non discriminazione e proporzionalità di derivazione eurounitaria, nonché dei criteri minimi essenziali indicati in premessa, che qui integralmente si richiamano;
4. di dare mandato al Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica – Servizio Patrimonio, di concerto con il Dirigente del Settore Urbanistica e Attività Produttive, di avviare con la massima sollecitudine la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del nuovo concessionario, secondo i criteri minimi essenziali indicati in premessa, gli indirizzi operativi che saranno definiti dalla Giunta Comunale e in conformità al vigente Regolamento Comunale per la concessione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi ad uso produttivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2 marzo 2010, adottando a tal fine tutti gli atti gestionali necessari ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
5. di dare mandato al Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica – Servizio Patrimonio, di avviare con la massima sollecitudine la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del nuovo concessionario, secondo i criteri minimi essenziali indicati in premessa, gli indirizzi operativi che saranno definiti dalla Giunta Comunale e in conformità al vigente Regolamento Comunale per la concessione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi ad uso produttivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2 marzo 2010, adottando a tal fine tutti gli atti gestionali necessari ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
6. di demandare altresì al medesimo Dirigente l'adozione di tutti gli atti e adempimenti necessari per la formalizzazione dell'avvenuto acquisto, ivi compresi la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 del codice civile e la voltura catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, con intestazione del bene a favore del Comune di Asti, allegando a tal fine la presente deliberazione;
7. di demandare al Dirigente del Settore Ragioneria, Bilancio, Tributi e Servizi demografici l'iscrizione e l'aggiornamento del bene nell'inventario comunale, con la corretta classificazione contabile ai sensi del d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118;

8. di demandare al Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica la trasmissione della presente deliberazione, per i conseguenti adempimenti di competenza, ai Dirigenti del Settore Ragioneria, Bilancio, Tributi e Servizi Demografici e del Settore Urbanistica e Attività Produttive;
9. di incaricare il Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica della formale comunicazione del presente atto alla controparte già concessionaria, ai sensi e per gli effetti della L. 7 agosto 1990, n. 241;
10. di dare atto che, trattandosi — quanto all'acquisizione patrimoniale — di provvedimento di natura ricognitiva di un acquisto già perfezionatosi *ipso iure*, dal presente atto non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio comunale, fatti salvi gli oneri di trascrizione e voltura catastale, cui si farà fronte con le ordinarie disponibilità di bilancio; quanto alla procedura selettiva per l'individuazione del nuovo concessionario, dall'affidamento in concessione è attesa l'acquisizione di entrate da canone concessorio in favore del bilancio comunale;
11. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. Piemonte entro il termine di sessanta giorni, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on line del Comune.

Infine, per la motivazione di cui in premessa, dichiara la presente decisione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134.4 d.lgs. 267 del 18/8/2000.