



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 13 del 23.01.2020

COPIA

Oggetto: Definizione trattative per l'acquisizione in locazione dello stabile di proprietà comunale da adattare a nuova sede della Stazione Carabinieri di Sestu - Approvazione rettifica atto d'impegno a locare.

L'anno duemilaventi il giorno ventitre del mese di gennaio, in Sestu, nella sede comunale, alle ore 12:00, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

SECCI MARIA PAOLA	SINDACO	P
ZANDA ELISEO	ASSESSORE	A
BULLITA MASSIMILIANO	ASSESSORE	P
SECHI ROSALIA SIMONA GIOVANNA MARIA	ASSESSORE	P
PETRONIO LAURA	ASSESSORE	P
TACCORI MATTEO	ASSESSORE	P
ARGIOLAS ANTONIO	ASSESSORE	P

Totale presenti n. 6 Totale assenti n. 1

Assiste alla seduta la Segretaria Generale GALASSO MARGHERITA.

Assume la presidenza SECCI MARIA PAOLA in qualità di Sindaco.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Sestu si è dato obiettivi strategici collegati alle linee programmatiche di mandato 2015/2020, volti a riportare nel territorio comunale la Caserma allocamento dell'Arma dei Carabinieri assente dal 24 settembre 2009;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29 marzo 2010 si approvava il protocollo d'intesa regolante i rapporti tra il Comune di Sestu, il Ministero dell'Interno, per il tramite della Prefettura di Cagliari e l'Agenzia del demanio in ordine alla realizzazione della caserma dei carabinieri;
- non risulta sia stata attivato e concluso il successivo iter amministrativo necessario alla definitiva stipulazione del protocollo d'intesa di che trattasi;
- l'allocazione dei carabinieri presso la caserma di Monserrato, anche per l'espletamento delle pratiche amministrative, determinava notevoli disagi ai cittadini;
- con delibera di Giunta Comunale n. 118 del 05/06/2012 si concedeva in comodato gratuito, alla Prefettura di Cagliari - Ufficio territoriale del governo, l'immobile sito a Sestu in via Di Vittorio 38, affinché l'Arma dei Carabinieri potesse utilizzarlo come ufficio amministrativo;

Atteso che i fatti di cronaca insieme alle esigenze di contrasto dei fenomeni di degrado, vandalismo e microcriminalità presenti sul territorio, hanno determinato un'impennata del bisogno di sicurezza "percepito" tra i cittadini che può essere garantito dall'intensificazione e dal rafforzamento del presidio delle forze pubbliche vocate alla tutela di un valore primario quale è quello della pubblica incolumità;

Dato atto che il Comando locale e Provinciale dei Carabinieri hanno sollecitato il Comune di Sestu affinché individui una soluzione alla problematica relativa all'allocazione dei Carabinieri, segnalando una situazione d'emergenza non prorogabile che mette a rischio la stessa presenza, strutturata nel modo attuale, dell'Arma a Sestu. Tutto ciò in un momento nel quale invece, il diminuire della sicurezza cittadina che tocca ormai ogni comunità italiana, impone un impegno straordinario per rafforzare la presenza dell'ordine pubblico nella nostra cittadina;

Ritenuto pertanto necessario che il Comune si faccia parte attiva e crei le condizioni perché le forze dell'ordine non solo permangano nel territorio ma realizzino programmi straordinari di incremento dei servizi di polizia e di sicurezza per i cittadini;

Dato atto che:

- per quanto riguarda il merito, occorre preliminarmente considerare che la competenza in materia di accasermamento per l'assolvimento, da parte dell'Arma dei Carabinieri, dei compiti di tutela dell'ordine pubblico e della sicurezza spetta al Ministero dell'Interno;
- la materia dell'ordine pubblico e della sicurezza risulta, in forza di quanto disposto dall'articolo 117, comma 2 lett. h) della Costituzione, chiaramente intestata, in via esclusiva, allo Stato e che quindi i relativi oneri finanziari ricadono direttamente sul bilancio statale e specificatamente sullo stato di previsione della spesa del predetto Ministero;
- dall'attuale assetto delle competenze istituzionali nonché dall'articolazione costituzionale della finanza pubblica deriva, come corollario, il principio di autonomia di entrata e di spesa riconosciuta in capo agli enti locali, che, avvalendosi delle proprie risorse finanziarie e patrimoniali provvedano all'espletamento delle funzioni e dei compiti istituzionalmente intestatigli;

- tuttavia deve considerarsi che il testo novellato dell'articolo 118 della Costituzione prevede che la legge statale possa disciplinare forme di coordinamento fra Stato e Regioni in materia di ordine pubblico e sicurezza;
- **l'articolo 14 del d.lgs n. 267/2000 (TUEL) prevede la possibilità che la legge affidi ai Comuni eventuali ulteriori funzioni amministrative per servizi di competenza statale. Al riguardo occorre rammentare che diverse sono le forme di collaborazione fra amministrazioni centrale e locali previste da disposizioni di legge, intervenute negli ultimi anni in vista del perseguimento dell'obiettivo del miglioramento delle condizioni di sicurezza locale. In primo luogo, devono rammentarsi “le convenzioni in materia di sicurezza”, introdotte dall'articolo 39 della legge 16 gennaio 2003, che il Dipartimento della Pubblica sicurezza può stipulare con soggetti pubblici e privati, al fine di contribuire, attraverso la fornitura di mezzi, attrezzature e locali, ad incrementare la sicurezza pubblica. Con successiva disposizione di cui all'articolo 1, comma 439, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 s.m.i. Il legislatore ha previsto, per la realizzazione di programmi straordinari di incremento dei servizi di polizia, di soccorso tecnico urgente ed in generale per la sicurezza dei cittadini, la possibilità di stipula di convenzioni fra il Ministro dell'Interno e per sua delega, i Prefetti e gli enti territoriali. Convenzioni queste ultime che hanno ad oggetto la contribuzione logistica, strumentale e finanziaria e che hanno trovato nell'Accordo quadro, stipulato, in data 20 marzo 2007, fra il predetto Ministero e l'ANCI, le linee generali di regolazione;**
- **l'articolo 439 della legge 30/12/2004, n. 311 prevede “Le disposizioni agevolative previste dalla normativa vigente in favore di enti pubblici e privati, in materia di utilizzo di beni immobili di proprietà statale sono applicate in regime di reciprocità in favore delle amministrazioni dello stato che a loro volta utilizzano, per usi governativi, immobili di proprietà degli stessi enti. Le regioni e gli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, possono concedere alle Amministrazioni dello Stato, per finalità istituzionali di queste ultime, l'uso gratuito di immobili di loro proprietà”;**

Preso atto:

- da apposita ricognizione dell'esistenza nel patrimonio immobiliare dell'Ente di un immobile, ubicato in Via Tripoli su un'area individuata urbanisticamente come sottozona “S1 aree per l'istruzione” ma non utilizzato per le relative finalità, giusto delibera di Giunta Comunale n. 88 del 08/05/2012 con la quale si è disposto il trasferimento dei servizi Nido d'Infanzia Comunale alla nuova sede di Via Iglesias;
- che l'immobile per ubicazione, caratteristiche tecniche e dimensionali risulta idoneo a soddisfare i requisiti tecnici necessari all'alloggiamento dell'Arma dei Carabinieri, come anche evidenziato dal Comandante dell'attuale Stazione di Sestu a seguito di apposito sopralluogo informale effettuato dallo stesso;
- che il suddetto immobile risultava e risulta privo di agibilità tale da impedire l'utilizzo per qualsiasi finalità. Il mantenimento della struttura in tali condizioni comporterebbe un decadimento della stessa ed un depauperamento definitivo del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- che l'attuale destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile e il dimensionamento disposto dal vigente quadro normativo in merito alle sottozone “S1 – aree per l'istruzione” non costituiscono impedimento ad una riclassificazione in sottozona “S2 - aree per attrezzature di interesse comune/...di sicurezza

pubblica...” mediante l'attivazione della procedura di variante allo strumento urbanistico ai sensi della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.;

Preso atto:

- della circolare n. 600/C/CC del 18/11/2005 con la quale il Ministero dell'interno impartiva nuove disposizioni in ordine alle locazioni passive prevedendo alternativamente la corresponsione di un canone annuo pari a quello “congruito dall'Agenzia del Demanio” ridotto del 30% oppure la concessione gratuita per il primo periodo di durata contrattuale (sei anni), con corresponsione dell'intero canone “congruito dall'Agenzia del Demanio” a decorrere dal primo rinnovo contrattuale;
- della legge n. 135 del 7 agosto 2012 e in particolare dell'articolo 3 “razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive” al cui comma 6 si prevede “Per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio, ferma restando la permanenza dei fabbisogni espressi ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191”

Dato atto che con propria delibera numero 109 del 26/05/2016 si è espressa la volontà politica di :

1. di destinare l'immobile ubicato in Via Tripoli ad allocamento dell'Arma dei Carabinieri, eseguendo i lavori necessari a renderlo funzionale all'individuata finalizzazione;
2. di proporre al Ministero dell'Interno la concessione in locazione dell'Immobile, per un periodo di 20 anni, ai sensi dell'articolo 3, comma 6, della Legge 135 del 7 agosto 2012;

Preso atto che con nota acquisita al protocollo dell'Ente con il numero 9968 del 6 giugno 2016 la Prefettura di Cagliari ha reso noto riguardo all'ipotesi allocativa proposta dal Comune di Sestu, come riportata nella delibera di Giunta n. 109 del 26/05/2016 quanto di seguito indicato:

1. l'ipotesi allocativa dovrà, in primis, essere condivisa dall'Arma dei Carabinieri ed in seguito, in caso positivo, sottoposta alle valutazioni e conseguenti determinazioni del Ministero dell'Interno;
2. necessità di conoscere le valutazioni del Comune di Sestu sulla possibilità o meno di concedere in comodato gratuito l'immobile proposto, così come previsto dall'articolo 3, comma 2, del D.L. 06/07/2012 convertito nella Legge 07/08/2012 n. 135;
3. nell'ipotesi in cui il Comune di Sestu dovesse formalmente manifestare la propria indisponibilità a concedere detto bene immobile in comodato gratuito, dovrà essere esplicitato formalmente l'importo del canone annuo di locazione, da sottoporre a valutazione di congruità da parte della locale Agenzia del Demanio e a successiva riduzione del 15% come previsto dalla normativa vigente.
4. In ossequio al principio della cosiddetta “sicurezza pubblica partecipata” , novità normativa introdotta dal comma 500 della Legge 28/12/2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), valutazione da parte dell'Ente se intenda o meno farsi carico, con risorse finanziarie proprie, di una quota del citato canone, precisandone in caso positivo la relativa percentuale.

Dato atto che:

1. con nota n. 635/7-35 di prot. 2009 del 04/01/2018 il locale Comando Provinciale Carabinieri ha comunicato l'orientamento favorevole espresso dall'Ufficio Infrastrutture del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri di Roma, all'iniziativa infrastrutturale proposta dal Comune di Sestu ;
2. con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 14 maggio 2018 con il numero 13397 l'Agenzia dell'Entrate ha trasmesso in allegato la relazione di stima del canone di locazione da applicare all'immobile nel Comune Sestu, Via Tripoli, in previsione della modifica della sua destinazione d'uso a Caserma Carabinieri dalla quale si rileva:
 - la determinazione del canone annuo di mercato dell'immobile in euro 72.100,00;
 - un'alea estimale fissata, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta, nel +/- 10%; ;

Preso atto che con delibera di Giunta Comunale n. 128 del 21/06/2018, al fine di interessare il competente Servizio Ministeriale per il rilascio dell'autorizzazione al prosieguo delle trattative, si è ritenuto di far conoscere le proprie valutazioni in merito alla concessione in locazione dell'immobile di che trattasi in uso a Caserma dei Carabinieri e in particolare:

- di proporre al Ministero dell'Interno la concessione in locazione dell'Immobile, per un periodo di 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni ;
- di rendere noto, trasmettendo in allegato la relazione di stima effettuata dall'Agenzia delle entrate di Cagliari, che il valore di Mercato del canone di locazione dell'immobile veniva determinato in euro 72.144, 81 con un alea estimale fissata nel +/- 10%;
- di accettare quale canone annuo di locazione dell'immobile suddetto quello congruito dall'Agenzia del Demanio con le riduzioni previste dalla legge 135/2012;

Acquisita al protocollo dell'Ente, con il numero 19138 del 28/06/2019, la nota con la quale la Prefettura di Cagliari comunica che la locale Agenzia delle Demanio, con nota del 21/06/2019, ha ritenuto elevato rispetto ai prezzi censiti nel locale mercato immobiliare, l'importo del canone annuo di euro 72.144,81 per la locazione del predetto stabile, rideterminando in euro 70.000,00, da ridurre ulteriormente del 15% in applicazione alle disposizioni legislative di cui alla Legge 135/2012;

Preso atto che la Prefettura con la medesima nota:

- chiede di conoscere le valutazione dell'Amministrazione Comunale in ordine alla stipula del contratto di locazione al canone annuo di euro 59.500,00 già ridotto del 15% , per lo stabile in argomento, debitamente adattato alle esigenze dell'Arma dei Carabinieri e adeguato alle vigenti normative in materia di sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche;
- trasmette atto di impegno a locare da restituire alla Prefettura, nel caso di valutazione positiva dell'amministrazione, corredato di apposita delibera comunale di accettazione delle clausole contenute nello stesso;

Dato atto che con propria delibera n. 152 del 05/09/2019 si è proceduto alla conferma della volontà politica:

- di destinare l'immobile ubicato in Via Tripoli ad allocamento dell'Arma dei Carabinieri, eseguendo i lavori necessari a renderlo funzionale all'individuata finalizzazione;

- di accettare quale canone annuo di locazione dell'immobile suddetto quello che congruito dall'Agenzia del Demanio, con le riduzioni previste dalla legge 135/2012 e precisamente l'importo annuale di euro 59.500,00;
- di accettare le clausole contenute nell'atto di impegno a locare allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

Preso atto che con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 01/10/2019 con il numero 27431 la Prefettura di Cagliari ha segnalato la necessità che l'articolo 2 dell'impegno a locare sottoscritto da questa Amministrazione, venga parzialmente modificato, secondo la formula prevista per le nuove sedi, che di seguito si riporta:

“La durata del contratto rimane stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di occupazione dei locali”.

Qualora le parti interessate non formulino disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, il presente contratto sarà rinnovato ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/1978”

Ritenuto di provvedere in merito;

Acquisiti, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. n° 267/2000, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica che si riporta in calce;

Con votazione unanime,

DELIBERA

Di approvare le modifiche, apportate dal Servizio Ministeriale, all'atto di impegno a locare approvato con propria delibera n. 152 del 05/09/2019 come di seguito indicato:

Art. 2 atto di impegno a locare

“La durata del contratto rimane stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di occupazione dei locali”.

Qualora le parti interessate non formulino disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, il presente contratto sarà rinnovato ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/1978”

Di trasmettere il presente atto alla Prefettura di Cagliari , Ufficio Territoriale del Governo, Servizio “Amministrazione, Servizi Generali e Attività Contrattuale”;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del citato D.Lgs. 267/2000

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Data 23/01/2020

IL RESPONSABILE
F.TO SANDRA LICHERI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.TO MARIA PAOLA SECCI

LA SEGRETARIA GENERALE
F.TO MARGHERITA GALASSO

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 23/01/2020 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **27/01/2020** al **11/02/2020** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 27/01/2020, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 11/02/2020

LA SEGRETARIO GENERALE
F.TO MARGHERITA GALASSO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 27.01.2020

IL COLLABORATORE AMMINISTRATIVO