



COMUNE DI PISA
DIREZIONE Patrimonio, Sport, Prevenzione e Protezione,
Datore di Lavoro
~

Tel: 050 / 910 469-910477

Via San Martino 108
56100 - Pisa

Pisa, 47595

Oggetto: Proposta di Deliberazione - Permuta e cessione di quota di proprietà su porzione immobiliari costituenti beni comuni non censibili facenti parte dell' edificio cd."Sesta Porta" alla SVILUPPO PISA spa.

L'art. 12, comma 1-ter del D.L 98/2011, convertito con modificazioni nella Lg.n.11/2011, dispone che: *"A decorrere dal 1 gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali ...effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionali dell'ente."*

La proposta di deliberazione in oggetto non contempla alcuna acquisizione immobiliare a titolo oneroso. L'art. 1-ter sopra richiamato, non a caso inserito nell'ambito di una legge di stabilità e contenente un' espressa indicazione della propria finalità ovvero pervenire a risparmi di spesa, richiede per le sole acquisizioni di questo tipo (ovvero a titolo oneroso) il rispetto di tutta una serie di requisiti (indispensabilità, indilazionabilità, prezzo congruito dall'Agenzia del demanio) finalizzati, dati gli inevitabili effetti finanziari di tali acquisizioni, al rispetto del patto di stabilità e alla salvaguardia degli equilibri di bilancio.

L' operazione di acquisizione immobiliare di cui alla proposta di delibera è la permuta a pari prezzo con Sviluppo Pisa tra quote di porzioni di aree comuni non censibili e sedime stradale occupato dalla rotatoria di via C. Battisti,

Non vi è dubbio che essa costituisca operazione finanziariamente neutra e pertanto non rientra nell'ambito di applicazione dell'art.12, comma 1.ter e più in generale di tutta la disciplina che vieta e/o limita alle pubbliche amministrazioni l'acquisto di immobili. Risolutivi in tal senso appaiono i numerosi pareri resi dalla magistratura contabile a tal proposito (Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per la Lombardia 164/2013/PAR e 193/2013/PAR - Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per la Toscana n.125/2013/PAR)

L'orientamento costante della Corte dei Conti è quello di escludere che il contratto di permuta a pari prezzo, altrimenti detta di *"permuta pura"*, ricada all'interno della normativa proibitiva degli acquisti che, essendo come è evidente, tesa a realizzare esclusivamente effetti finanziari ha, secondo la Corte, un ambito applicativo circoscritto alle categorie giuridiche potenzialmente pregiudizievoli per le finanze pubbliche e quindi a quei soli contratti nei quali l'effetto traslativo determina un esborso finanziario a carico del soggetto pubblico. Si noti peraltro che tra i pareri sopra richiamati il n.125/2013/PAR, emesso dalla Sezione Regionale di controllo per la Toscana, è stato reso a seguito di una richiesta formulata proprio dal Sindaco del Comune di Pisa che richiedeva di conoscere appunto se la normativa limitativa degli acquisti di immobili da parte delle P.A. riguardasse anche la permuta di beni immobili. La Corte, andando al di là dell'interpretazione meramente letterale delle disposizioni, ne ha delineato le reali portata limitativa affermando espressamente che sono consentite le operazioni di permuta tra beni immobili di valore equivalente, ferma ovviamente la sussistenza di ragioni di convenienza alla conclusione dell'operazione per l'ente pubblico e purché i beni siano valutati di uguale valore.

A quest'ultimo proposito si noti che mai la magistratura contabile, nell'ipotesi di permuta pura, ha mai fatto cenno alcuno alla necessità dell'intervento dell'Agenzia del demanio per congruire il pari valore degli immobili scambiati.

Si tenga infine conto che la normativa sul divieto di acquisto di immobili da parte delle P.A. è stata oggetto di interpretazione autentica ai sensi dell'art. 10 bis del decreto legge n.35/2013, convertito nella legge n.64/2013, che espressamente ha escluso dal suddetto divieto, tra le altre, le permuta a pari prezzo.

Si attesta che ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del DL 98/2011 le acquisizioni immobiliari oggetto della delibera sono indispensabili e indilazionabili

La funzionaria
Dr.ssa Sandra Bertini

IL Dirigente
Dr Giuseppe Bacciardi

MV/mv