

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

27 gennaio 2009

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Sergio CHIAMPARINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, gli Assessori:

Fiorenzo ALFIERI
Alessandro ALTAMURA
Marco BORGIONE
Giuseppe BORGOGNO
Ilda CURTI
Michele DELL'UTRI
Domenico MANGONE
Renato MONTABONE
Gianguido PASSONI
Luigi SARAGNESE
Maria Grazia SESTERO
Mario VIANO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Marta LEVI, Roberto TRICARICO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Adolfo REPICE.

OGGETTO: DEFINIZIONE DELLE LINEE GUIDA PER LA LOCAZIONE E/O
CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE E DI TERRENI

COMUNALI

Proposta degli Assessori Viano e Altamura.

La Città è proprietaria di un numero rilevante di beni immobili, facenti parte del proprio patrimonio disponibile ed indisponibile, adibiti in alcuni casi ad attività di carattere commerciale. Poiché alcuni contratti di locazione e concessione di tali beni sono giunti a scadenza, l'Amministrazione intende con il presente provvedimento dare avvio ad un programma di nuove assegnazioni di beni immobili non destinati alla realizzazione diretta dei fini istituzionali del Comune di Torino.

In linea con l'esigenza generale di migliorare la gestione del patrimonio immobiliare della Città, e nelle more dell'adozione di uno specifico regolamento, attualmente in corso di predisposizione, risulta pertanto opportuno procedere alla definizione di alcune linee guida da adottare per l'assegnazione, in locazione e/o concessione, di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione e di terreni.

Deve essere preliminarmente sottolineato come sia necessario adottare una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dei nuovi assegnatari, sia degli immobili liberi che di quelli attualmente occupati il cui contratto sia giunto a scadenza.

Infatti, la scelta del contraente per l'assegnazione di un immobile urbano o di un terreno deve essere ispirata a criteri obiettivi e trasparenti, tali da assicurare in ogni caso la concorrenza tra tutti i soggetti eventualmente interessati.

Nello specifico, tale principio è implicitamente affermato anche nel Codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs. 163/2006 il quale, all'art. 2 comma 3, per la gestione delle procedure amministrative relative a materie non espressamente disciplinate dal Codice stesso rimanda ai principi generali dell'ordinamento, richiamando le disposizioni della Legge 7 agosto 1990 n. 241, e sue successive modificazioni e integrazioni.

Le linee guida di seguito esposte sono coerenti sia con la normativa applicabile ai casi in esame, contenuta nella Legge 392/1978 e nel Codice Civile agli artt. 1571 e seguenti, in materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione, sia rispetto alle norme che regolamentano le concessioni amministrative. Esse, inoltre, potranno essere ulteriormente specificate ed integrate nel regolamento in corso di predisposizione volto a disciplinare più compiutamente tutti gli aspetti della gestione patrimoniale dei beni immobili di proprietà comunale. Nella definizione delle linee guida è opportuno porre attenzione alla posizione giuridica degli attuali locatari o concessionari che, pur non avendo natura di diritto soggettivo o interesse legittimo, può comunque qualificarsi quale aspettativa, anche in relazione ai passati rinnovi contrattuali. Quindi, proprio per tale ragione, l'applicazione ai contratti scaduti o in prossima scadenza di procedure pubbliche rende opportuna la previsione di un periodo minimo di transizione tale da consentire agli attuali locatari o concessionari di programmare attività ed investimenti; ciò permetterà anche di limitare possibili ripercussioni occupazionali negative nonché di garantire continuità alla presenza sul territorio cittadino di un mix di attività produttive e commerciali caratterizzanti le aree urbane. In tal senso, senza che ciò costituisca un diritto ad ulteriori proroghe, è opportuno prevedere un periodo di "moratoria" sino al 31.12.2009, con una proroga dei contratti scaduti o in scadenza nella fase finale del 2008 e/o nel 2009. Scaduta tale proroga, la stipulazione dei nuovi contratti di locazione e concessione per i locali ed i terreni sarà sottoposta alla procedura le cui linee generali costituiscono oggetto della presente deliberazione.

Sino alla nuova scadenza sopraindicata del 31.12.2009 si procederà alla messa a gara esclusivamente degli immobili liberi, secondo le linee guida sotto individuate.

Si rammenta che, in base alla legislazione vigente in materia di locazioni commerciali, all'inquilino uscente che non esercita la prelazione e che abbia svolto attività a contatto diretto del pubblico è dovuta l'indennità di avviamento. Tale indennità è pari a 36 mensilità nell'ipotesi in cui l'immobile,

entro l'anno, venga utilizzato dal nuovo inquilino per lo svolgimento della stessa attività rispetto a quella che veniva esercitata dal precedente inquilino o di attività incluse nella medesima tabella merceologica, mentre nelle altre ipotesi è pari a 18 mensilità.

A tale proposito si evidenzia che, indipendentemente dalla qualificazione giuridica del contratto (concessione ovvero locazione), poiché le attività svolte nei locali sono attività di tipo commerciale, è intendimento dell'Amministrazione riconoscere il diritto di prelazione ovvero l'indennità di avviamento anche agli intestatari di contratti di concessione che esercitino nei locali una delle attività commerciali previste all'art. 27 della Legge 392/1978.

La Civica Amministrazione, inoltre, nei limiti consentiti dalle diverse discipline e in relazione alle peculiarità dei singoli immobili, tenderà ad allineare la durata del rapporto di concessione a quello della locazione (6+6). Ciò al fine di consentire in ogni caso all'operatore economico una migliore organizzazione della propria attività.

Stante anche il duplice intento della Città di preservare le piccole attività commerciali garantendo da un lato gli attuali livelli occupazionali, e, al tempo stesso, preservando la varietà di offerta di beni e di servizi commerciali che rafforzano la vivibilità e la sicurezza del territorio, si ritiene opportuno limitare alle piccole imprese (ditte individuali o società di persone) la possibilità di partecipazione alla procedura pubblica di locazione o concessione di locali commerciali (negozi, pubblici esercizi, attività artigianali) di piccole dimensioni (fino a 100 mq. di superficie di vendita). In caso di destinazione dei locali ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, o di rivendite di quotidiani e periodici o di altre attività la cui disciplina normativa prevede il rispetto di criteri di programmazione sull'insediamento delle stesse, l'assegnazione dell'immobile conseguente all'aggiudicazione non costituisce – in alcun modo - titolo per l'ottenimento delle correlative autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività, in quanto il rilascio delle suddette autorizzazioni può avvenire solo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano i criteri di programmazione sull'insediamento delle stesse.

Inoltre, non potrà essere assegnato più di un locale allo stesso concorrente, o comunque a soggetti che abbiano già in locazione o concessione un locale commerciale di proprietà della Città. Solo nel caso in cui non siano state presentate offerte su un lotto, nel successivo bando, subordinatamente alla mancata presentazione di offerte da parte di soggetti non locatari/concessionari di unità commerciali della Città, si potrà procedere all'aggiudicazione nei confronti di un soggetto già titolare di un altro contratto di locazione/concessione di immobile ad uso commerciale di proprietà della Città. Anche al fine di ottimizzare la celerità degli interventi, si dispone che gli oneri di manutenzione straordinaria, sia degli immobili di nuova acquisizione sia di quelli già di proprietà comunale, per la parte locata/concessa siano posti, in deroga alla normativa vigente in materia di locazioni, a carico del conduttore/concessionario.

Nella valutazione del canone da porre a base d'asta si terrà necessariamente conto di tali oneri a carico del locatore e/o del concessionario. Per ciò che concerne i terreni, con particolare riferimento alle aree sulle quali il concessionario o il conduttore abbia realizzato un manufatto, si precisa che la Città intende avviare un'attività istruttoria volta a valutare caso per caso l'opportunità di procedere all'acquisizione a titolo gratuito dei manufatti stessi. Successivamente a tale acquisizione, qualora la Città intendesse locare/concedere detti immobili a terzi per l'esercizio di attività commerciali/artigianali, all'attuale conduttore/concessionario che ha realizzato la costruzione verrà garantito il diritto di prelazione.

Nei casi in cui la Città non ritenesse opportuno acquisire il manufatto realizzato dal conduttore/concessionario del terreno, quest'ultimo sarà tenuto a demolirlo e a riportare il terreno nello "status quo ante" a sua cura e spese.

Infine si ritiene, in via eccezionale, di poter far ricorso, anziché alla procedura ad evidenza pubblica, alla trattativa diretta nelle seguenti ipotesi:

1. nel caso in cui non sia pervenuta alcuna offerta in sede di procedura di evidenza pubblica: in tal caso si potrà procedere alla trattativa diretta con condizioni analoghe o comunque non peggiorative per la Città rispetto a quelle previste nel bando di gara;
2. nei casi in cui l'Amministrazione con specifico provvedimento individui tipologie commerciali rare e importanti per la qualità del contesto urbano e pertanto da tutelare : in tal caso il contratto di locazione dovrà comunque espressamente indicare il tipo di attività commerciale che dovrà obbligatoriamente essere esercitata nel locale, ed il mancato esercizio della stessa comporterà la risoluzione di diritto del contratto;
3. nel caso in cui l'oggetto della concessione o locazione sia un fondo intercluso;
4. nel caso di beni il cui valore economico o di utilizzazione è strettamente collegato all'asservimento (e quindi all'annessione) ad un altro bene
5. nel caso di locazione transitoria di breve durata non superiore ad anni 1 per i beni per i quali sono già stati definiti progetti di utilizzo o di valorizzazione da parte della Città. L'eventuale rinnovo della locazione transitoria è comunque strettamente limitato ai tempi di avvio del progetto stesso.

La procedura ad evidenza pubblica di cui all'oggetto verrà avviata a seguito delle verifiche tecnico-giuridiche sullo stato di fatto e di diritto di beni immobili, sia liberi che occupati, anche interloquendo con i conduttori/concessionari. A seguito di tali verifiche verrà redatto un primo elenco di beni immobili liberi da locare o dare in concessione da mettere immediatamente a bando; tale elenco verrà costantemente aggiornato inserendo, a partire dal 1° gennaio 2010, anche gli immobili occupati con contratto scaduto o in scadenza. Al fine di temperare l'obbligo di trasparenza e pubblicità con quelli di economicità e celerità della procedura di locazione o concessione di locali commerciali e terreni, in prima battuta verrà effettuata la pubblicazione di un avviso su uno o più quotidiani, che rimandi alla specifica area del web della Città di Torino. In tale area verranno elencati gli immobili (immobili non ad uso abitativo e terreni) liberi o con contratto in scadenza, per i quali si sta procedendo ad assegnazione o rinnovo previa procedura pubblica. Verrà inserita una loro breve descrizione nonché ogni informazione utile alla partecipazione alla procedura per l'assegnazione del singolo immobile. Il periodo minimo di pubblicazione per ciascun immobile dovrà essere pari ad almeno 30 giorni consecutivi. La pubblicazione dei successivi elenchi verrà effettuata esclusivamente sul sito web, che sarà costantemente aggiornato con l'indicazione degli immobili o terreni con contratti in scadenza, ovvero liberi.

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta effetti diretti o indiretti sul Bilancio e pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile.

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;

viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

Per le motivazioni previste in narrativa che integralmente si richiamano:

1) di approvare i criteri generali e le linee guida per l'espletamento di una nuova modalità di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Torino attraverso l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica aperta a tutti gli interessati, in attuazione dei principi di efficacia, efficienza economica e trasparenza previsti dalla L.241/90 e s.m.i., procedura che condurrà alla formalizzazione di opportuni contratti di locazione e/o concessione di immobili o terreni ad uso diverso dall'abitazione. Detti criteri e linee guida possono essere di seguito sinteticamente riportati:

- indipendentemente dalla qualificazione giuridica del contratto (concessione ovvero locazione), qualora le attività svolte nei locali siano attività di tipo commerciale, riconoscere il diritto di prelazione ovvero l'indennità di avviamento di cui alla L. 392/1978 anche agli intestatari di contratti di concessione;
- allineare, nei limiti consentiti dalle diverse discipline e in relazione alle peculiarità dei singoli immobili, la durata del rapporto di concessione a quello della locazione (anni 6+6) qualora nei locali venga esercitata attività commerciale;
- limitare la possibilità di partecipazione alla procedura pubblica di locazione/concessione di locali commerciali (negozi, pubblici esercizi, attività artigianali) di piccole dimensioni (fino a 100 mq. di superficie di vendita) alle sole imprese di piccole dimensioni (ditte individuali, imprese familiari o società di persone);
- non consentire l'assegnazione di più di un locale allo stesso soggetto, o comunque a soggetti che abbiano già in locazione/concessione un locale commerciale di proprietà della Città;
- in caso di destinazione dei locali ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, o di rivendite di quotidiani e periodici o di altre attività la cui disciplina normativa prevede il rispetto di criteri di programmazione sull'insediamento delle stesse, l'assegnazione dell'immobile conseguente all'aggiudicazione non costituisce – in alcun modo - titolo per l'ottenimento delle correlative autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività, in quanto il rilascio delle suddette autorizzazioni può avvenire solo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano i criteri di programmazione sull'insediamento delle stesse.
- per ciò che concerne le aree sulle quali il concessionario abbia realizzato un manufatto, qualora la Città, a seguito dell'acquisizione gratuita dello stesso, intendesse assegnarlo a terzi per l'esercizio di attività industriali, commerciali, artigianali, garantire al conduttore/concessionario che ha realizzato la costruzione il diritto di prelazione.
- gli oneri di manutenzione straordinaria degli immobili sia di nuova acquisizione sia già di proprietà comunale saranno in ogni caso posti a carico del conduttore/concessionario in deroga alla normativa vigente in materia di locazioni;

- consentire, in via eccezionale, il ricorso alla trattativa diretta, nelle seguenti ipotesi:

1. nel caso in cui non sia pervenuta alcuna offerta in sede di procedura di evidenza pubblica con condizioni analoghe o comunque non peggiorative per la Città rispetto a quelle previste nel bando di gara;
2. nei casi in cui l'Amministrazione con specifico provvedimento individui tipologie commerciali rare e importanti per la qualità del contesto urbano e pertanto da tutelare: in tal caso il contratto di locazione dovrà comunque espressamente indicare il tipo di attività commerciale che dovrà obbligatoriamente essere esercitata nei locali, ed il mancato esercizio della stessa costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto;
3. nel caso in cui l'oggetto della concessione o locazione sia un fondo intercluso;
4. nel caso di beni il cui valore economico o di utilizzazione è strettamente collegato all'asservimento (e quindi all'annessione) ad un altro bene

V nel caso di locazione transitoria di breve durata non superiore ad anni 1 per i beni per i quali sono già stati definiti progetti di utilizzo o di valorizzazione da parte della Città. L'eventuale rinnovo della locazione transitoria è comunque strettamente limitato ai tempi di avvio del progetto stesso.

2) approvare la previsione di un periodo di "moratoria" sino al 31.12.2009, con una proroga sino a tale data, dei contratti scaduti o in scadenza nel corso del 2009. Scaduta tale proroga, la stipulazione dei nuovi contratti di locazione e concessione per i locali ed i terreni sarà sottoposta alla procedura le cui linee generali costituiscono oggetto del punto 1. Sino alla scadenza sopraindicata del 31.12.2009 si procederà alla messa a gara esclusivamente degli immobili liberi, secondo le linee guida sopra individuate e più diffusamente descritte in narrativa;

3) di demandare a successivi atti degli organi competenti l'assunzione di tutti i provvedimenti esecutivi e gli adempimenti amministrativi che si rendessero necessari;

4) di dare atto che il presente provvedimento non comporta effetti diretti o indiretti sul Bilancio e pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile;

5) 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.

L'Assessore al Commercio L'Assessore Edilizia Privata e Attività produttive e Turismo Patrimonio
Alessandro Altamura Mario Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica

Il Dirigente Settore Il Dirigente Coordinatore Divisione
Contratti Attivi-Amministrazione Patrimonio Partecipazioni Comunali
Agata Grasso Sistema Informativo
Carla Villari

Il Dirigente Settore
Attività Economica e di Servizio
Sportello Unico Attività Produttiva
Ernesto Pizzichetta

In originale firmato:

IL SINDACO IL SEGRETARIO

Sergio Chiamparino Adolfo Repice
