



COMUNE DI PITIGLIANO

Gruppo consiliare:

INSIEME PER PITIGLIANO

Al Sindaco
Giovanni Gentili

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

OGGETTO: Locazioni immobili comunali

Egr. Sig. Sindaco

in riferimento alla nota prot. n.2757 del 13/04/2023 avente ad oggetto "Interrogazione a risposta scritta su procedure locazione ed alienazione immobili comunali" siamo a precisare che dalla Sua risposta, relativa al punto dell'immobile denominato "Albergo di Valle Orientina", si evince che il locatario uscente ha esercitato il diritto di prelazione presentando una propria offerta.

Quello che non ci è chiaro è la modalità attraverso la quale le offerte, rispetto alle quali è stato esercitato il predetto diritto, siano state reperite.

Con la presente interrogazione, pertanto

CHIEDIAMO

di specificare, attraverso quale procedura ad evidenza pubblica, anche al fine di garantire l'applicazione dei principi della massima concorrenza, trasparenza, buon andamento dell'azione amministrativa, pari opportunità, sono state reperite le offerte rispetto alle quali il conduttore uscente ha esercitato il diritto di prelazione.

FIRME

Pier Luigi Camilli

Francesco Maria Gorini

Emilio Celata

Mario Testa

Pitigliano, 30 giugno 2023

Inviata via PEC



CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

Comune di Pitigliano

Il Sindaco
Giovanni Gentili

Pitigliano, 31.07.2023

Prot. n. 5537

Al Gruppo Consiliare
Insieme per Pitigliano

Oggetto: Risposta alla nota protocollo n. 4830 del 03/07/2023 avente ad oggetto: "Locazione immobili comunali".

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica quanto segue:

Posto che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 40, L. 392/1978, alla scadenza del contratto rinnovato, il locatore che intenda locare a terzi l'immobile può senz'altro stabilire unilateralmente l'importo del canone che intenda richiedere per la nuova locazione, non essendogli imposto di determinare tale importo sulla base di preventive offerte provenienti dal mercato (essendo norma dettata in ambito privatistico, sarebbe assurda un'interpretazione diversa);

Considerato che, conformemente a quanto sopra osservato, ed anzi, in maniera più stringente, l'art. 4 del Regolamento per la disciplina della concessione dei beni immobili del Comune di Pitigliano, nel caso di locazione, prevede quale unico modo per fissare l'importo da richiedere, che "il canone da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale venga determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile del Servizio Patrimonio, attenendosi ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale";

Piazza Garibaldi n.37 58017 Pitigliano (Gr) P.Iva 00128620531

Tel. 0564 616322 - Fax 0564 616738 - Mail: sindaco@comune.pitigliano.gr.it www.comune.pitigliano.gr.it



Considerato pertanto che, un'eventuale diversa modalità di determinazione dell'importo del canone da Voi suggerita -ed impropriamente definita "procedura ad evidenza pubblica", ma più correttamente definibile "invitatio ad offerendum"- si sarebbe posta in contrasto con quanto previsto dal suddetto regolamento e pertanto con il dovere di rispettare i criteri predeterminati imposti dal Consiglio Comunale a presidio della trasparenza, correttezza ed imparzialità dell'azione amministrativa, potendo peraltro esporre l'Ente a possibile contenzioso anche con il conduttore uscente;

Considerato altresì che, ai sensi dell'art. 9 del richiamato Regolamento comunale, soltanto in caso di alienazione si prevede di interpellare il mercato con "valutazione della miglior offerta economica presentata dai concorrenti";

L'Amministrazione Comunale ha proceduto, nel rispetto del suddetto regolamento, a fissare il canone sulla base di apposita perizia di stima del Responsabile dell'Area Tecnica (prot. 972/2020) ed ha quindi riconosciuto al conduttore uscente la facoltà di esercitare il suo diritto di prelazione, alle condizioni di cui alla perizia di stima, così come imposto dall'art. 40, comma III, L. 392/1978 (pena, in difetto, il dovergli corrispondere un importo doppio dell'indennità di avviamento, pari a 42 mensilità, trattandosi di attività alberghiera).

E' appena il caso di osservare che, solo nel caso in cui il conduttore uscente non avesse esercitato il diritto di prelazione alle condizioni e per il canone stabilito sulla base della perizia, l'Amministrazione Comunale avrebbe individuato il nuovo contraente, attraverso procedura ad evidenza pubblica, così come disposto dall'art. 6 del Regolamento, mediante avviso o invito contenente un'offerta al pubblico (come tale già completa di tutti gli elementi del futuro contratto, ivi compreso anche l'importo del canone, come sopra stabilito)."

Cordiali saluti.

 Il Sindaco
Giovanni Gentili
