

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3654

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato PAGLIARINI

Disposizioni per la locazione o la concessione
in uso di immobili degli enti pubblici territoriali

Presentata il 6 febbraio 2003

ONOREVOLI COLLEGHI! — Lo scopo della presente proposta di legge è quello di tutelare gli interessi degli enti locali nella gestione del proprio patrimonio immobiliare non direttamente connesso all’espletamento di fini istituzionali e destinato ad usi diversi da quelli residenziali.

Attualmente i comuni procedono alla locazione o alla concessione di tali immobili a trattativa privata, sulla base della giurisprudenza maturata in materia negli ultimi anni, ovvero sulla base di regolamenti comunali che rispecchiano le varie sentenze dei tribunali amministrativi regionali.

Infatti, a differenza dei beni degli enti locali destinati a finalità istituzionali e al soddisfacimento di interessi pubblici, che vengono utilizzati mediante atti di diritto pubblico, i beni non destinati ai fini istituzionali sono posseduti dagli enti locali in regime di diritto privato e, pertanto, sono concessi in uso a terzi tramite contratti di

diritto privato, come previsti dal codice civile.

Ultimamente, la sentenza del Consiglio di Stato — sezione V — del 1° ottobre 2002, n. 512/L, ha sciolto qualsiasi dubbio in materia, chiarendo che « quando una pubblica amministrazione dispone di immobili non direttamente connessi all’espletamento di fini istituzionali e decide di cederli a terzi in proprietà o in locazione allo scopo di trarne il conseguente frutto, non è tenuta a predisporre e rispettare particolari procedure pubblicistico-concorsuali. In altri termini, nell’ambito di un’attività meramente privatistica che pur deve riconoscersi legittimamente attribuibile ed esercitabile da parte della pubblica amministrazione, questa può svolgere liberamente la propria attività negoziale senza dover applicare quelle metodologie procedurali che la legge impone nell’ambito delle attività pubblicistiche istituzionali, avendo come soli limiti (derivabili

dalla sua natura pubblica) di cedere il bene alle migliori condizioni di mercato, tenendo conto del valore dello stesso secondo le stime dei propri organi tecnici».

La presente proposta di legge non modifica la disciplina legislativa attuale, ma ribadisce i principi enunciati dal Consiglio di Stato, dettando i criteri per una regolamentazione organica e uniforme del comportamento degli enti pubblici territoriali su tutto il territorio nazionale. Ciò anche per evitare l'insorgere di ulteriori contenziosi che provocano dispendio di tempo e di energie per la pubblica amministrazione.

In particolare, la presente proposta di legge intende tutelare gli interessi economici dei comuni che spesso, a causa dell'incertezza normativa, si avventurano in lunghe e dispendiose gare pubbliche anche per l'utilizzo di quei beni posseduti in regime privato dai quali dovrebbero ricavare il massimo profitto economico a tutela degli stessi interessi della collettività.

La proposta di legge tiene conto sia del caso della stipula di un contratto nuovo, sia di quello del rinnovo di un contratto esistente. In questo ultimo caso, il rinnovo del contratto al conduttore che accetti le nuove condizioni economiche, da una parte consente al conduttore stesso di rimanere nell'immobile e di evitare danni derivabili dalla cessazione di un'attività commerciale già insediata, e dall'altra, permette all'amministrazione pubblica di risparmiare il tempo e le risorse occorrenti per una gara e soprattutto evita la perdita di posti di lavoro e lo spreco delle risorse della stessa amministrazione per il pagamento dell'indennità della perdita dell'avviamento dell'attività. In proposito, la sentenza della Cassazione n. 1380 del

27 dicembre 2001, tenendo conto della prassi generale e ragionevole del rinnovo della concessione al vecchio concessionario, che potrebbe risentire un danno dalla cessazione dell'attività, salvaguarda comunque la libertà discrezionale dell'amministrazione pubblica di rigettare la domanda di rinnovo.

Infatti anche la presente proposta di legge salvaguarda in ogni caso la facoltà delle pubbliche amministrazioni di procedere mediante gara pubblica qualora tale procedura sia ritenuta opportuna.

Infine, è stata attribuita particolare attenzione alla possibilità dell'individuazione delle migliori condizioni di mercato da parte degli enti pubblici territoriali, tenendo conto dei limiti sulla negoziazione privata posti dalla natura pubblica di tali enti e del danno economico che potrebbe derivare per la collettività da una sotto-stima, intenzionale o meno, del bene. Infatti per i casi di situazioni territoriali ove siano assenti strumenti di rilevazione ufficiale che stabiliscono i prezzi massimi e minimi del mercato, si prevede l'obbligo per i consigli regionali e per i consigli degli enti locali di predisporre e di aggiornare annualmente, con proprio regolamento, i criteri sulla base dei quali assegnare i prezzi massimo e minimo di mercato, a tutti i beni patrimoniali o demaniali con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, ai fini della loro locazione o concessione in uso.

Si auspica un sollecito esame della presente proposta di legge, per permettere un comportamento organico ed uniforme delle amministrazioni locali nella locazione o concessione in uso dei beni posseduti in regime privato, a vantaggio degli interessi della collettività.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Finalità).

1. Al fine di tutelare gli interessi economici delle regioni e degli enti locali nell'ambito dell'esercizio della propria autonomia negoziale, la presente legge ha lo scopo di stabilire le linee guida per la disciplina della locazione o della concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali o demaniali delle regioni e degli enti locali medesimi, non direttamente connessi all'espletamento dei propri fini istituzionali e destinati ad uso diverso da quello residenziale.

ART. 2.

*(Affidamento in locazione
o concessione in uso).*

1. Le regioni e gli enti locali hanno la facoltà di affidare in locazione o di concedere in uso a terzi uno o più degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, della presente legge, in deroga al regolamento di cui al regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, e successive modificazioni, a trattativa privata diretta, a condizione che il canone di locazione o il corrispettivo degli atti di concessione in uso degli immobili sia garantito alle migliori condizioni di mercato, individuate ai sensi dell'articolo 4 della presente legge.

2. Gli atti di concessione stipulati ai sensi del comma 1 non possono avere una durata superiore a nove anni.

3. È comunque fatta salva la facoltà delle regioni e degli enti locali di procedere mediante gara pubblica qualora tale procedura sia ritenuta opportuna.

ART. 3.

(Rinnovi).

1. Le regioni e gli enti locali, alla scadenza di uno o più contratti di locazione o atti di concessione in uso degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, hanno facoltà di rinnovare gli stessi senza l'esperimento di gara pubblica, a condizione che sia garantito un canone di locazione o un corrispettivo degli atti di concessione alle migliori condizioni di mercato, individuate ai sensi dell'articolo 4.

2. Gli atti di concessione rinnovati ai sensi del comma 1 non possono avere una durata superiore a nove anni.

3. È comunque fatta salva la facoltà delle regioni e degli enti locali di procedere ad una nuova locazione o concessione mediante gara pubblica.

ART. 4.

*(Criteri per l'individuazione
dei prezzi di mercato).*

1. In assenza di strumenti di rilevazione ufficiale dei prezzi di mercato nel proprio territorio, i consigli delle regioni e degli enti locali predispongono e aggiornano ogni anno, con propri regolamenti, i criteri sulla base dei quali assegnare ai beni patrimoniali o demaniali con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, da locare o da concedere, i prezzi massimo e minimo di mercato.

ART. 5.

(Entrata in vigore).

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

