

AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE ADRIATICO ORIENTALE

DELIBERAZIONE N. 11/2018

Oggetto: canoni di locazione per i beni patrimoniali dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale.

IL COMITATO DI GESTIONE

VISTA la legge 28 gennaio 1994 n. 84, così come modificata dal d.lgs. 4 agosto 2016, n. 169;

VISTO il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 361 di data 8 novembre 2016, relativo alla nomina del Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale;

VISTA la deliberazione dell'AdSP n. 213/2018 di data 27 aprile 2018, con la quale il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale ha approvato il "Regolamento concessioni e canoni demaniali";

VALUTATA l'opportunità di estendere in parte, ove possibile, l'impostazione adottata per il succitato "Regolamento concessioni e canoni demaniali" anche per la definizione dei canoni di locazione per i beni patrimoniali dell'AdSPMAO, al fine di garantire la dovuta trasparenza ed imparzialità nell'azione della Pubblica Amministrazione;

CONSIDERATO che i canoni di locazione definiti dall'AdSPMAO si rivolgono a due diverse tipologie di utilizzo dei beni patrimoniali:

- 1) quella di natura commerciale/servizi/museale/abitativa;
- 2) quella di natura logistica/industriale in aree retroportuali e/o di portualità allargata e/o in aree individuate in regime di Punto Franco (ai sensi della lettera f) del comma 4 dell'art. 6 della Legge 84/94 come modificata dal D.Lgs. 169/2016 e dal D.M. del Decreto Interministeriale del 13 luglio 2017 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 31 luglio 2017);

CONSIDERATO che il succitato "Regolamento concessioni e canoni demaniali" prevede all'art. 4 (Concessioni demaniali con durata superiore a quattro anni), alla lettera c) (Concessioni ex art. 36 Cod. Nav., di aree e manufatti demaniali per lo svolgimento di attività di portualità allargata), che "... il canone annuo viene commisurato ai valori di mercato ed è determinato moltiplicando la superficie complessiva dei manufatti per la media dei valori mensili unitari indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – servizio annesso al sito internet dell'Agenzia del Territorio) e selezionati in conformità con l'attività esercitata

dal concessionario e con l'ubicazione dei manufatti nella fascia/zona comunale di interesse, moltiplicando il risultato per dodici mensilità."

VISTA la legge 392/78 che prevede, all'art. 27, una durata minima di 6 anni per i contratti di locazione di immobili urbani destinati ad usi diversi dall'abitazione che abbiano natura produttiva;

CONSIDERATO che tra le aree patrimoniali di competenza dell'AdSPMAO vi sono, ad esempio, il cosiddetto comprensorio di Via Svevo e gli edifici di Corso Cavour, siti in zona prettamente urbana, nei quali sono insediate e possono venir insediate attività di natura tipicamente commerciale/servizi/museale/abitativa, non rientrando in un ambito di retroportualità o di portualità allargata, né in aree in regime di punto franco;

CONSIDERATO altresì che tra le aree patrimoniali di competenza dell'AdSPMAO vi è, ad esempio, la cosiddetta area ex Stazione di Prosecco – ed altre in futuro potranno sommarsi – che ricade nell'ambito di aree di retroportualità e/o di portualità allargata e/o di aree individuate in regime di Punto Franco (ai sensi della lettera f) del comma 4 dell'art. 6 della Legge 84/94 come modificata dal D.Lgs. 169/2016 e dal D.M. del Decreto Interministeriale del 13 luglio 2017 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 31 luglio 2017), e che pertanto – seppur di natura patrimoniale – risulta a tutti gli effetti un'area nella quale possono venir insediate attività di tipo logistico/industriale;

TENUTO CONTO che per la definizione del canone di locazione degli immobili siti in area urbana, come ad esempio quelli in precedenza citati, è stato preso fin qui a riferimento, a partire dall'Ente Autonomo del Porto di Trieste, il borsino dell'Osservatorio Immobiliare del Friuli-Venezia Giulia, fermo restando, in ogni caso, lo svolgimento di una trattativa di natura privatistica tra l'Ente ed il soggetto interessato al bene patrimoniale, al fine di pervenire alla definizione del cosiddetto miglior prezzo, avuto riguardo della miglior tutela degli interessi della Pubblica Amministrazione.

SENTITO il Segretario Generale;

SU PROPOSTA del Presidente,

DELIBERA

di approvare quanto segue:

- 1) per la definizione del canone annuo di locazione dei beni patrimoniali dell'AdSPMAO siti in ambito urbano e per i quali viene previsto un utilizzo commerciale/servizi/museale/abitativo ecc., con esclusione di svolgimento di attività

industriali/logistica/retroportualità, viene preso a riferimento il borsino dell'Osservatorio Immobiliare del Friuli-Venezia Giulia, fermo restando in ogni caso lo svolgimento di una trattativa di natura privatistica tra l'Ente ed il soggetto interessato al bene patrimoniale, al fine di pervenire alla definizione del cosiddetto miglior prezzo, avuto riguardo della miglior tutela degli interessi della Pubblica Amministrazione. Per quanto concerne i terreni vengono presi a riferimento, così come d'uso presso le agenzie immobiliari, i valori riferiti ai capannoni. La trattativa, inoltre, terrà conto delle condizioni di base del bene patrimoniale oggetto della locazione e dell'entità degli eventuali interventi manutentivi e/o di risanamento effettuati a spese dell'Amministrazione, nonché dell'interesse strategico e/o interesse al recupero/rivalutazione del bene patrimoniale per l'AdSPMAO.

- 2) per la definizione del canone annuo di locazione dei beni patrimoniali dell'AdSPMAO siti in aree di retroportualità o di portualità allargata o in regime di Punto Franco (ai sensi della lettera f) del comma 4 dell'art. 6 della Legge 84/94 come modificata dal D.Lgs. 169/2016 e dal D.M. del Decreto Interministeriale del 13 luglio 2017 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 31 luglio 2017), lo stesso viene determinato moltiplicando la superficie complessiva (terreni e/o fabbricati, in metri quadri) per un valore ricompreso tra il minimo ed il massimo (oggetto di trattativa) dei valori mensili unitari indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – servizio annesso al sito internet dell'Agenzia del Territorio) per l'area oggetto della locazione, moltiplicando il risultato per dodici mensilità. Ove l'area non sia ricompresa tra quelle censite dall'O.M.I., si farà riferimento alle quotazioni dell'O.M.I. previste per aree analoghe o attigue. Per quanto concerne la trattativa, la stessa terrà conto delle condizioni di base del bene patrimoniale oggetto della locazione e dell'entità degli eventuali interventi manutentivi e/o di risanamento effettuati a spese dell'Amministrazione, nonché dell'interesse strategico e/o interesse al recupero/rivalutazione del bene patrimoniale per l'AdSPMAO. Inoltre, vista la Circolare N. 22 dd. 25 maggio 2009 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - che detta le disposizioni per la determinazione dei canoni per le concessioni demaniali marittime in attuazione della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007), ove viene prevista una riduzione del canone in relazione alla superficie del bene, suddivisa tra singole aree e pertinenze - vengono previste le seguenti riduzioni di canone:

- superficie fino a 200 mq: canone pieno
- superficie da 201 a 500 mq: riduzione del 20%
- superficie da 501 a 1000 mq: riduzione del 40%
- superficie oltre 1000 mq: riduzione del 60%

Resta inteso che verrà conseguentemente recepita, secondo l'analogia sopra rappresentata, ogni eventuale variazione adottata in occasione delle future leggi finanziarie in relazione alla possibilità di applicare riduzioni ai canoni per le concessioni demaniali marittime.

Resta altresì intesa, in analogia al "modus operandi" adottato per le concessioni demaniali e tuttora in atto per le locazioni patrimoniali, la facoltà del locatario di richiedere, a fronte di interventi di risanamento/manutenzione/miglioramento effettuati a sue proprie spese,

Segue DELIBERAZIONE N. 11/2018

l'abbattimento del canone di locazione nella misura massima corrispondente al 50% delle spese sostenute e riconosciute dall'Amministrazione previa presentazione delle fatture quietanzate, ed in misura in ogni caso non superiore al 50% del canone di locazione per ogni annualità.

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva.

Trieste, lì 25 luglio 2018

Il Presidente
(Zeno D'Agostino)*

**Copia PDF di documento originale firmato dal Presidente Zeno D'Agostino, la cui firma autografa si intende qui sostituita ai sensi dell'art. 3 d.lgs. 39/1993 e s.m.i.*