



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 72 del 20.03.2012**

CENTRO SALVADOR ALLENDE DI MARINA DI BIBBONA. ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DI CONCESSIONE IN AFFITTO AI SENSI DELL'ART. 1615 C.C., NELLE MORE DELLA DEFINIZIONE DI NUOVA PROGETTUALITA'.

VERBALE

Il 20 marzo 2012 alle ore 10:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	SI
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò Monica	Assessore	SI
6	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
7	Scanagatti Roberto	Assessore	NO
8	Teormino Lucia	Assessore	SI
9	Urro Giovanni	Assessore	NO
10	Zucchi Claudio	Assessore	NO

Partecipa il Segretario generale Mario Spoto.

Assume la presidenza il Sindaco, Giorgio Oldrini, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Centro Salvador Allende di Marina di Bibbona. Accoglimento della proposta di concessione in affitto ai sensi dell'art. 1615 c.c., nelle more della definizione di nuova progettualità.

LA GIUNTA COMUNALE

1. Vista l'allegata relazione del Settore Affari Istituzionali e Legali;
2. ritenuta meritevole di accoglimento la proposta in essa formulata;
3. visti i pareri favorevoli espressi a norma dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio allegato;
4. richiamato l'art. 134, 4° comma, del decreto citato;
5. con voti unanimi espressi nelle forme di legge anche per l'immediata eseguibilità della presente deliberazione,

DELIBERA

- a. di concedere in affitto ai sensi dell'art. 1615 c.c., nelle more della definizione di nuove progettualità, il Centro Salvador Allende di Bibbona alle condizioni contenute nella relazione al presente atto;
- b. di dare mandato al dirigente competente con successivo atto dirigenziale di definire il contratto di affitto ai sensi dell'art. 1615 c.c. con la Cooperativa Centro Salvador Allende;
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

RELAZIONE

L'Amministrazione comunale è proprietaria dal 1973, del Centro Salvador Allende di Marina di Bibbona, la cui gestione nel corso degli anni si è concretizzata attraverso forme e modalità via via differenti, in coerenza con gli obiettivi strategici del momento, adottando nel corso del tempo le soluzioni che l'evoluzione normativa consentiva.

Da ultimo per la gestione del Centro la forma prescelta è stata quello dell'affidamento in concessione sperando una procedura di evidenza pubblica per la scelta del concessionario, ai sensi dell'art. 113, comma 5, lettera a), del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, gestione che positivamente si è conclusa lo scorso mese di novembre.

In considerazione delle potenzialità del Centro, situato all'interno di una pineta autoctona sulle rive del mar Tirreno e a fronte dei lavori di ampliamento e riqualificazione che hanno interessato recentemente la struttura aumentandone la capacità ricettizia, (guadagnando così sale da pranzo più grandi, un ambulatorio medico e un ampio spazio dedicato all'intrattenimento, al riposo e all'aggregazione) l'Amministrazione comunale, ha avviato una riflessione sulle modalità che possano valorizzare maggiormente la proprietà immobiliare del Comune, salvaguardando da una parte il profilo sociale senza escludere però scelte di alienazione totale o parziale della proprietà che consentano di sviluppare una vocazione più tipicamente turistica della struttura, riflessione che ad oggi non è ancora conclusa.

Nelle more della definizione delle future linee progettuali, che potrebbero a breve comportare scenari completamente diversi dall'attuale circa le modalità di conduzione della struttura non appare prudente e opportuno, impegnarsi in scelte a lungo termine.

Considerato che anche assumendo per il tempo necessario alla definizione di nuova progettualità - che tenendo conto dell'imminente scadenza elettorale si può cautelativamente preventivare in altri 12 mesi, una modalità gestionale in continuità con la precedente e cioè procedere per il tempo necessario alla definizione di nuovi scenari con l'affidamento in concessione a terzi, la limitatezza temporale del rapporto non renderebbe sufficientemente remunerativa la gestione, durata che sarebbe ulteriormente compressa dalla necessità di dover esperire una procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario.

Nonostante l'imminente approssimarsi del periodo di consueta apertura del Centro, in assenza di un soggetto terzo che assumendosene la responsabilità ne assicuri la fruibilità a fronte di un progetto gestionale definito, la struttura rimarrebbe chiusa e inutilizzata, situazione che inevitabilmente comporterebbe l'onere aggiuntivo per l'Amministrazione comunale di dover provvedere alle spese di guardiania, al fine di scongiurare possibili atti vandalici.

In seguito ad alcuni contatti intercorsi con il concessionario uscente, quest'ultimo prendendo atto della circostanza che l'Amministrazione Comunale non ha ancora formalizzato in vista del periodo di consueta apertura della stagione ormai imminente, l'ipotesi di diversa progettualità circa la struttura, ha avanzato la richiesta di poter avere in affitto l'immobile, ipotesi che superando lo schema concessorio e la necessità di sottostare a obblighi gestionali, permetterebbe anche per una breve durata, un qualche elemento di remunerazione.

Con nota prot. gen. n. 10498 dell'8 febbraio 2012, la Cooperativa Salvador Allende ha poi formalizzato la richiesta in tal senso, prefigurando una durata del rapporto di 12 mesi, a fronte di un canone di affitto pari a € 20.000,00 per l'intero periodo, con il proposito di proseguire in proprio le attività finora realizzate nel Centro.

Considerato che perché si possa ricorrere alla tipologia contrattuale di affitto prevista dall'art. 1615 del c.c. è necessario che ricorrano due condizioni, una oggettiva rispetto alla natura del bene che deve qualificarsi come produttivo e l'altra soggettiva rispetto alle caratteristiche dell'affittuario e alla finalità per la quale l'affitto è concesso, si rileva che nel caso in specie ricorrerebbero entrambe: il Centro Salvador Allende di Bibbona trattandosi di un bene suscettibile di produrre utilità economiche soddisferebbe il requisito oggettivo, mentre la circostanza che l'immobile verrebbe concesso al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso, come risulta con chiarezza dalla richiesta avanzata da quest'ultimo, soddisferebbe il requisito soggettivo.

Alla luce di quanto sopra, si aprirebbe pertanto la possibilità, ricorrendone i presupposti, di accogliere la proposta avanzata dalla Cooperativa Salvador Allende, inquadrando il rapporto nello schema dell'affitto di immobile produttivo ai sensi dell'art. 1615 del c.c., regime che permetterebbe di configurare una durata del rapporto svincolata dai limiti temporali previsti per le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso, contenuti nella legge 27 luglio 1978 n. 392.

Per quanto attiene l'aspetto relativo alle modalità di scelta dell'affittuario, si esprimono le considerazioni che seguono.

Considerato che il R.D. 23 maggio 1924 n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato", all'art. 39, comma 1, n. 3, prevede per l'affitto di fabbricati, il ricorso alla procedura della licitazione privata per la scelta dell'affittuario, valutato tuttavia che nel caso in specie, i tempi di espletamento di una procedura di evidenza pubblica di fatto vanificherebbero la possibilità di affittare utilmente la struttura per il periodo ancora necessario alla definizione di nuove linee progettuali, stante l'inizio prossimo della stagione turistica - momento superato il quale, ogni interesse ad un affitto della struttura perderebbe valore- si ritiene che ricorrano le condizioni di urgenza e straordinarietà, per procedere tramite trattativa privata diretta, così come previsto dall'art. 41, comma 1, n. 6 del medesimo decreto, prescindendo dalle forme di evidenza pubblica ordinariamente previste.

Alla luce di quanto sopra esposto, ritenendo che l'ipotesi di affitto dell'immobile, ai sensi dell'art. 1615 c.c., rappresenti un'opportunità vantaggiosa per l'Amministrazione comunale in

quanto da una parte, costituisce una soluzione che può, almeno fino alla definizione di una diversa progettualità, sollevare l'Amministrazione da costi aggiuntivi di guardiania e dall'altra, per la natura del rapporto (che a differenza della concessione prescinde da un progetto gestionale per l'elaborazione del quale non ci sarebbero comunque i tempi, stante l'imminente avvio della stagione di apertura della struttura) permette di superare lo schema del rapporto concessorio che nel breve periodo non permetterebbe al concessionario di conseguire una sufficiente renumerazione della gestione.

Considerato che nel caso in specie ricorrono le condizioni di cui all'art. 41, comma 1, n. 6) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 per procedere mediante trattativa privata diretta, si propone, accogliendo la proposta formulata dal concessionario uscente, di concedere in affitto ai sensi dell'art. 1615 c.c. per un periodo di dodici mesi, a partire indicativamente dai primi giorni di aprile 2012, il Centro Salvador Allende di Bibbona, dando mandato al Dirigente competente di assumere il relativo atto dirigenziale per l'approvazione del contratto di affitto con la Cooperativa Centro Salvador Allende nei termini e alle condizioni del presente atto.

Sesto San Giovanni, 19 marzo 2012

IL DIRETTORE DEL SETTORE
AFFARI ISTITUZIONALI E LEGALI
(Dott. Massimo Piamonte)