

Al Presidente del Consiglio Comunale

Sede

ORDINE DEL GIORNO

Oggetto: Aumento della Trasparenza e Aggiornamento dei Criteri per la Determinazione del Prezzo posto a base d'asta per la Concessione di Locali ad Uso Commerciale Siti nel Centro Storico di Perugia

PREMESSO:

- che con delibera del C.C. n.1000 del 06/10/1982 ad oggetto: *“Determinazione dei valori per l'applicazione del canone di locazione di immobili comunali adibiti ad uso diverso d'abitazione”* il Comune di Perugia stabiliva di adeguare i canoni di locazione di immobili ad uso diverso di abitazioni ai valori di libero mercato, e identificava per ogni tipologia di immobile e destinazione d'uso (negozi, magazzini, uffici, laboratori, autorimesse, fondi e soffitte), dividendo il territorio in zone (centro storico, periferica, semiperiferica e agricola), un parametro sotto forma di prezzo in Lire/mq, successivamente rivalutati al 100% dell'indice dei prezzi al consumo ISTAT fino ad oggi
- che la stessa Delibera del C.C. 1000/82 stabiliva alcuni correttivi in base alle seguenti caratteristiche dell'unità immobiliare considerata, ed in particolare:
 1. In base allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ad uso negozio e laboratorio, escluse le parti accessorie, applicando i seguenti coefficienti correttivi:
 - a. 1,00 se lo stato è normale
 - b. 0,90 se lo stato è mediocre
 - c. 0,80 se lo stato è scadente
 2. In base alla superficie utile:
 - a. locali con superficie utile sino a 20 mq. – aumento parametro del 15%
 - b. locali con superficie utile fino a 50 mq. – tariffa intera
 - c. locali con superficie da 50,01 mq. a 75 mq. riduzione del 15%
 - d. locali con superficie da 75,01 mq. a 100 mq. riduzione del 20%
 - e. locali con superficie da 100,01 a 150 mq. riduzione del 25%
 - f. locali con superficie oltre 150,01 mq. riduzione del 30%
 3. In base al rapporto tra la superficie utile del negozio e quella delle aperture sulla via principale, per areazione, illuminazione ed esposizione:
 - a. quando il rapporto è superiore a 1/4 aumento del parametro del 10%
 - b. quando il rapporto è compreso tra 1/4 e 1/8 non è da applicare nessuna variazione del parametro



- c. quando il rapporto è inferiore a 1/8 si applica una riduzione del parametro del 10%
- che il Comune di Perugia ha approvato con delibera del C.C. n.38 del 08/03/2010 il *Regolamento per la Concessione in uso di beni demaniali siti nel centro storico destinati ad attività commerciali, artigianali e produttive* che individua nella "Concessione-Contratto" la natura giuridica dei rapporti che l'amministrazione deve instaurare con i contraenti
- che lo stesso *Regolamento*, dispone che la concessione debba avvenire secondo i principi di economicità, funzionalità e trasparenza attraverso procedure di evidenza pubblica per i beni individuati in appositi elenchi tenuti dall'Amministrazione
- che l'art. 3 comma 3 del *Regolamento* stabilisce che: "Il prezzo posto a base d'asta è stabilito prendendo a riferimento i valori definiti ed aggiornati dell'Agenzia del Territorio"

EVIDENZIATO:

- che la Delibera C.C. 1000/82, non essendo stata abrogata dal *Regolamento per la Concessione in uso di beni demaniali siti nel centro storico destinati ad attività commerciali, artigianali e produttive*, trova ancora applicazione nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta per la procedura di evidenza pubblica sulla base della quale concedere beni immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e produttive, siti nel centro storico di Perugia
- che la Delibera C.C. 1000/82 viene utilizzata in quanto in essa sono contenuti parametri numerici per oggettivare e uniformare la valutazione del prezzo posto a base d'asta
- che il prezzo da porre a base d'asta per la procedura di evidenza pubblica è frutto di un processo estimativo/valutativo che tiene conto sia dell'applicazione dei parametri della delibera C.C. 1000/82, sia dei prezzi di locazione rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, individuati tra prezzi minimi e massimi espressi in €/mq/mese
- che per il processo di valutazione così descritto, risulta fondamentale l'analisi delle porzioni di immobile adibite a destinazioni d'uso diverse da quella di negozio (es. magazzino oppure ufficio) e le relative metrature

CONSIDERATO:

- che la coesistenza dei due metodi di valutazione del prezzo da porre a base d'asta, non permette di determinare con chiarezza e univocità il prezzo da porre a base d'asta
- che l'applicazione dei due metodi può portare alla determinazione di due diversi prezzi non necessariamente coerenti fra loro e non necessariamente in linea con i prezzi di mercato degli immobili
- che nelle determine relative alle procedure di evidenza pubblica attraverso le quali viene concesso in uso un immobile di proprietà del comune, così come negli atti di gara relativi, non vengono specificati le diverse destinazioni di uso dell'immobile necessarie ricostruire il processo valutativo e operare dei confronti con altre unità immobiliari concesse ad altri soggetti

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA:



Comune di Perugia

Gruppo Consiliare
MOVIMENTO 5 STELLE



- A valutare, se non più conformi, un aggiornamento dei criteri descritti in premessa, relativi alla Delibera C.C. 1000/82, per la determinazione del prezzo posto a base d'asta per la concessione in uso di beni demaniali siti nel centro storico destinati ad attività commerciali, artigianali e produttive
- Ad adeguare, di conseguenza, i parametri, ovvero i prezzi, che nel tempo sono stati rivalutati al 100% dell'indice sui prezzi al consumo ISTAT, che sono alla base della determinazione del prezzo da porre a base d'asta secondo le indicazioni della determina C.C. 1000/82
- A dare disposizioni affinché, nelle determine relative alle procedure di evidenza pubblica attraverso le quali viene concesso in uso un immobile di proprietà del comune, così come negli atti di gara relativi, vengano specificate le diverse destinazioni d'uso dell'immobile con le relative metrature, in modo da permettere la ricostruzione del processo valutativo operato e da permettere il confronto con altre unità immobiliari concesse ad altri soggetti

Perugia, 07 aprile 2015

Il Consigliere

Cristina Rosetti

(Art. 59. comma 2, Regolamento C.C. – “L’ordine del giorno consiste in una proposta concreta di deliberazione che impegna il Sindaco o la Giunta ad adottare iniziative o interventi di propria competenza, secondo le direttive generali formulate dal Consiglio stesso e che riguarda materie di competenza del Consiglio Comunale nell’esercizio delle sue funzioni di indirizzo politico – amministrativo, o relativo a provvedimenti iscritti all’ordine del giorno. L’ordine del giorno viene presentato in forma scritta al Presidente del Consiglio Comunale, il quale ne determina l’assegnazione alla Commissione competente per materia, per l’esame e l’espressione del parere da trasmettere al Consiglio. L’ordine di discussione in Commissione è stabilito dall’ordine di presentazione”).