



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

P.IVA 00343840401
email: info@cattolica.net
protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

Ufficio del Sindaco



Prot. n.

Cattolica, 15 giugno 2016

Ministero dell'economia e delle finanze
Dip. Della Ragioneria Generale dello Stato
Ispettorato generale di finanza
Servizi ispettivi – Settore V
rgs.ragionieregenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

Alla Procura Regionale della Corte dei conti
c/o Sezione Giurisdizionale
per la Regione Emilia Romagna
P.zza. Agosto, n. 26
40126 BOLOGNA

Al Ministero dell'Interno
Dipartimento per gli Affari
Interni e Territoriali
Piazzale del Viminale, n. 1
00184 ROMA

Al Collegio dei revisori
dei Conti del Comune di Cattolica – Sede
revisori2015@cattolica.net

**OGGETTO: VERIFICA AMMINISTRATIVO CONTABILE
AL COMUNE DI CATTOLICA - (S.I. 2543/V).**

Con riferimento alla richiesta formulata con nota prot. n. 47072 del 25/5/2016, circa la verifica amministrativo-contabile eseguita presso questo ente nel periodo dal 21 aprile al 15 maggio 2015, si forniscono i seguenti elementi di chiarimento in merito alle criticità riscontrate in punto ai singoli rilievi di cui alla lettera prot. n. 71795 del 23/9/2015:

Rilievo n. 1	Irregolare costituzione del fondo pluriennale vincolato in fase di previsione (pagg. 30/32).	Art. 3, comma 5 del d.lgs 23.6.2011, n. 118
--------------	--	---

In merito si riferisce:

Il principio contabile 4-2 della Competenza Finanziaria potenziata stabilisce che “Il fondo pluriennale vincolato è un saldo finanziario, costituito da risorse già accertate destinate al finanziamento di obbligazioni passive dell’ente già impegnate, ma esigibili in esercizi successivi a quello in cui è accertata l’entrata. Trattasi di un saldo finanziario che garantisce la copertura di spese imputate agli esercizi successivi a quello in corso, che nasce dall’esigenza di applicare il principio della competenza finanziaria di cui all’allegato 1, e rendere evidente la distanza temporale intercorrente tra l’acquisizione dei finanziamenti e l’effettivo impiego di tali risorse.

Il fondo pluriennale vincolato è formato solo da entrate correnti vincolate e da entrate destinate al finanziamento di investimenti, accertate e imputate agli esercizi precedenti a quelli di imputazione delle relative spese. Prescinde dalla natura vincolata o destinata delle entrate che lo alimentano, il fondo pluriennale vincolato costituito:

- a) in occasione del riaccertamento ordinario dei residui al fine di consentire la reimputazione di un impegno che, a seguito di eventi verificatisi successivamente alla registrazione, risulta non più esigibile nell'esercizio cui il rendiconto si riferisce
- b) in occasione del riaccertamento straordinario dei residui, effettuata per adeguare lo stock dei residui attivi e passivi degli esercizi precedenti alla nuova configurazione del principio contabile generale della competenza finanziaria.

Il fondo riguarda prevalentemente le spese in conto capitale ma può essere destinato a garantire la copertura di spese correnti, ad esempio per quelle impegnate a fronte di entrate derivanti da trasferimenti correnti vincolati, esigibili in esercizi precedenti a quelli in cui è esigibile la corrispondente spesa. L'ammontare complessivo del fondo iscritto in entrata, distinto in parte corrente e in c/capitale, è pari alla sommatoria degli accantonamenti riguardanti il fondo stanziati nella spesa del bilancio dell'esercizio precedente, nei singoli programmi di bilancio cui si riferiscono le spese, dell'esercizio precedente. Solo con riferimento al primo esercizio, l'importo complessivo del fondo pluriennale, iscritto tra le entrate, può risultare inferiore all'importo dei fondi pluriennali di spesa dell'esercizio precedente, nel caso in cui sia possibile stimare o far riferimento, sulla base di dati di preconsuntivo all'importo, riferito al 31 dicembre dell'anno precedente al periodo di riferimento del bilancio di previsione, degli impegni imputati agli esercizi precedenti finanziati dal fondo pluriennale vincolato.

Nel caso del Comune di Cattolica osservano gli Ispettori "e' apparsa dubbia l'attendibilita' e la coerenza con il dettato normativo delle modalita' di costituzione del fondo pluriennale vincolato ... nel 2013 l' intero importo del fondo in esame e' stato costituito dagli eventuali oneri legati ai contratti di swap assolvendo cosi' piuttosto ad una funzione cautelativa....dal lato delle spese in conto capitale la sua quantificazione invece per tutti gli esercizi interessati e' avvenuta in assenza di un crono programma dei lavori pubblici". Per gli anni pregressi tutto cio' ha dato luogo ad irregolarita' contabili come evidenziato, ricordando che addirittura in alcuni casi per errori materiali, il dato dell' FPV e' risultato raddoppiato rispetto al dato corretto, mentre sull' esercizio 2015 il Responsabile dei Servizi Finanziari ha provveduto a sanare la situazione con i seguenti atti:

- 1) nota informativa al bilancio di previsione 2015, dove si da atto che pur in assenza di specifici cronoprogrammi, si elencano le opere e spese finanziate nel 2014 e reimputate nel 2015 con copertura tramite FPV di parte capitale (pag. da 14 a 19)
- 2) delibera di G.C. n. 41/2015 di riaccertamento dei residui, dove al capo II viene aggiornata la composizione del FPV sia di parte corrente che di parte capitale;
- 3) determina n. 335/2015 relativa alla modifica del progetto PRODE;
- 4) determina n. 492/2015 relativa all'ulteriore modifica del progetto PRODE;
- 5) delibera di C.C. 43/2015 relativa alla verifica degli equilibri, con la quale venivano approvate anche variazioni a seguito dei cronoprogrammi che sono state allegati all'atto stesso (GIZC, PRODE, tetto scuola, porto, ecc.).

Rilievo n. 2	Erronea imputazione ai servizi per conto di terzi di entrate e uscite di natura diversa dalle partite di giro, che avrebbero dovuto trovare più corretta allocazione in altre sezioni del bilancio (pagg. 47/49)	Artt, 162 e 168 del d.lgs 18.8.2000, n. 267
--------------	--	---

In merito si riferisce:

Le suddette imputazioni riguardano prevalentemente spese elettorali ed altro, e gli Ispettori ritengono non si tratti di gestioni conto terzi bensì di partite proprie, quindi carenti dei requisiti previsti per essere collocate nelle partite di giro. Le suddette irregolarità, che riguardano gli anni dal 2010 al 2014, inficiano la lettura dei bilanci di quegli anni, e tuttavia gli stessi ispettori evidenziano che “qualora queste voci fossero state propriamente collocate nell’ambito delle entrate e delle spese finali, in ogni caso, sarebbe stato rispettato il Patto di Stabilità Interno”. Le misure che verranno messe in atto consistono nell’eliminazione dal rendiconto 2015 dei residui afferenti alle suddette partite e in una gestione corretta delle stesse a decorrere dal medesimo esercizio finanziario.

Rilievo 3	Omesso riaccertamento straordinario dei residui e non corretta costituzione del fondo pluriennale vincolato straordinario (pagg. 53/56)	Art. 3, comma 7 del d.lgs. 23.6.2011, n. 118 e smi
-----------	---	--

In merito si riferisce:

Dall’avvio della sperimentazione, risulta non effettuato in modo corretto, se non nel corso del 2015, il riaccertamento straordinario dei residui, che costituisce il cardine della riforma. Trattasi di errore tecnico che si traduce in grave irregolarità contabile. In proposito il Principio Contabile stabilisce che “il riaccertamento straordinario dei residui, previsto dall’art. 3 comma 7, del decreto legislativo n. 118 del 2011 e successive modifiche, è l’attività diretta ad adeguare lo stock dei residui attivi e passivi al 31 dicembre dell’anno di riferimento, alla configurazione del principio contabile generale della competenza finanziaria la così detta competenza finanziaria potenziata. Il riaccertamento straordinario dei residui deve essere effettuato, con riferimento al 1 gennaio, in una unica soluzione, contestualmente all’approvazione del rendiconto anche in caso di esercizio provvisorio o gestione provvisoria. E’ adottato con delibera di Giunta, previo parere dell’organo di revisione economico-finanziario, tempestivamente trasmessa al Consiglio.” Gli ispettori precisano che l’unico riaccertamento e’ stato fatto, e in modo erroneo, con delibera di Giunta Comunale del 20.03.2013 nr. 46, alla data del 31.12.2012, ma che si configura quale riaccertamento ordinario, consistendo nella semplice eliminazione di residui attivi e passivi inesigibili. Viene viceversa esaminato l’iter amministrativo avviato nel 2015 dal Responsabile dei Servizi Finanziari, il quale effettua con modalità corrette il riaccertamento, anche ai fini della costituzione dell’ FPV, e va a sanare l’irregolarità in precedenza rilevata con riferimento agli accantonamenti per perdite da SWAP che trovano naturale collocazione nell’avanzo di amm.ne anziché nell’ FPV. Le misure consistono nel proseguire la strada tracciata consistente nella corretta metodologia di calcolo dell’ FPV già dalla variazione di bilancio adottata nel mese di ottobre e nel bilancio di previsione 2016;

Rilievo n. 4	Omessa iscrizione in bilancio, tra i residui attivi, delle quote non prelevate dei mutui accesi con la Cassa depositi e prestiti negli anni tra il 1964 e il 1986 (pagg. 58/59)	Principi di veridicità e integrità del bilancio
--------------	---	---

In merito si riferisce:

La mancata iscrizione ammonterebbe ad Euro 8.134,23. Si specifica che i prestiti erano stati concessi ad altri soggetti (consorzi e società partecipati dal Comune di Cattolica e da altri enti locali limitrofi), pertanto non potevano essere iscritti nel bilancio del Comune di Cattolica, a carico del quale insisteva una quota parte del solo ammortamento, mentre l'erogazione veniva curata direttamente dal soggetto beneficiario sulla base dello stato di avanzamento dei lavori oggetto di finanziamento.

Rilievo n. 5	Irregolare costituzione del fondo crediti dubbia esigibilità in fase di previsione, iniziale e definitiva, per gli esercizi finanziari 2013 e 2014 ed omessa costituzione dello stesso fondo a consuntivo per l'esercizio finanziario 2013 (pagg. 59/63)	Principio contabile degli enti locali n. 16 – competenza finanziaria rafforzata – e relativo principio contabile applicato allegato al DPCM del 28.12.2011 n. 4/2, punto 3.3.
--------------	--	---

In merito si riferisce:

Il Principio Contabile stabilisce che : “Per determinare il fondo crediti di dubbia esigibilità, che in contabilità finanziaria deve intendersi come un fondo rischi, diretto ad evitare che le entrate di dubbia esigibilità, previste ed accertate nel corso dell’esercizio, possano finanziare delle spese esigibili nel corso del medesimo esercizio, in occasione della predisposizione del bilancio di previsione è necessario:

1) individuare le categorie di entrate stanziare che possono dare luogo a crediti di dubbia e difficile esazione. La scelta del livello di analisi, è lasciata al singolo ente, il quale può decidere di fare riferimento alle tipologie o di scendere ad un maggiore livello di analisi, costituito dalle categorie, o dai capitoli.

Non richiedono l'accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità:

- a) i crediti da altre amministrazioni pubbliche, in quanto destinate ad essere accertate a seguito dell'assunzione dell'impegno da parte dell'amministrazione erogante,
- b) i crediti assistiti da fidejussione,
- c) le entrate tributarie che, sulla base dei nuovi principi sono accertate per cassa.

Con riferimento alle entrate che l'ente non considera di dubbia e difficile esazione, per le quali non si provvede all'accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, è necessario dare adeguata illustrazione nella Nota integrativa al bilancio.

2) calcolare, per ciascuna entrata di cui al punto 1), la media tra incassi in c/competenza e accertamenti degli ultimi 5 esercizi (nel primo esercizio di adozione dei nuovi principi, con riferimento agli incassi in c/competenza e in c/residui). Per le entrate che negli esercizi precedenti all'adozione dei nuovi principi erano state accertate per cassa, il fondo crediti di dubbia esigibilità è determinato sulla base di dati extra-contabili, ad esempio confrontando il totale dei ruoli ordinari emessi negli ultimi cinque anni con gli incassi complessivi (senza distinguere gli incassi relativi ai ruoli ordinari da quelli relativi ai ruoli coattivi) registrati nei medesimi esercizi. La media può essere calcolata secondo le seguenti modalità:

- a. media semplice (sia la media fra totale incassato e totale accertato, sia la media dei rapporti annui);
- b. rapporto tra la sommatoria degli incassi di ciascun anno ponderati con i seguenti pesi: 0,35 in ciascuno degli anni nel biennio precedente e il 0,10 in ciascuno degli anni del primo triennio - rispetto alla sommatoria degli accertamenti di ciascuna anno ponderati con i medesimi pesi indicati per gli incassi;
- c. media ponderata del rapporto tra incassi e accertamenti registrato in ciascun anno del quinquennio con i seguenti pesi: 0,35 in ciascuno degli anni nel biennio precedente e il 0,10 in ciascuno degli anni del primo triennio;

Per ciascuna formula è possibile determinare il rapporto tra incassi di competenza e i relativi accertamenti, considerando tra gli incassi anche le riscossioni effettuate nell'anno successivo in conto residui dell'anno precedente:

$$\frac{\text{incassi di competenza es. X} + \text{incassi esercizio X+1 in c/residui X}}{\text{Accertamenti esercizio X}}$$

Il Comune di Cattolica, fin da prima della riforma del sistema contabile, ha provveduto ad iscriverne nel bilancio di previsione apposito fondo di svalutazione dei crediti e accantonamenti nel risultato di amministrazione. Va tuttavia riconosciuto che nei primi anni della sperimentazione (2012/2013) nella costituzione e valorizzazione del fondo svalutazione crediti, in sede previsionale e di rendicontazione, non risultano puntualmente applicati i criteri enunciati dal principio contabile. Dall'anno 2014 invece l'ente ha provveduto ad ampliare progressivamente le categorie di entrata assoggettate a fondo e a dotarsi di sistemi di valutazione e quantificazione conformi ai principi contabili. Dall'anno 2015 risultano iscritti fondi di accantonamento quantificati in maniera coerente ai suddetti principi e in misura assolutamente prudenziale.

Al riguardo gli ispettori osservano che “con l'allargamento delle entrate rilevanti a partire dal bilancio di previsione 2015, gli effetti delle modalità di scelta delle entrate stesse risultano non inficiare la corretta quantificazione del fondo”, che appaiono addirittura superiori rispetto all'obbligo normativo. Verrà confermata la modalità di calcolo già utilizzata nel 2015 anche nel prosieguo dell'attività di programmazione per il triennio 2016/2018.

Rilievo n. 6	Mancato prelievo dei residui dei mutui della Cassa depositi e prestiti di importo inferiore agli € 5.000,00 (pagg. 86/87)	Art. 5, comma 3 D.M. 3.1.1998
--------------	---	-------------------------------

In merito si riferisce:

Il mancato prelievo ammonterebbe ad Euro 8.134,23, di importo comunque “estremamente contenuto” a dire dell'Ispettore, rispetto all'indebitamento complessivo. Occorre rilevare che

relativamente alle 10 posizioni riportate nella citata tabella per un importo complessivo di € 8.134,93, ben 8 di queste, per un importo di oltre 7.500 euro, fanno riferimento a mutui di cui il Comune di Cattolica è solo ente pagatore mentre l'ente mutuatario è AMIR S.p.A. relativamente a 4 posizioni e S.I.S. S.p.A. relativamente ad altre 4 posizioni.

Ne consegue che in realtà il Comune di Cattolica non aveva titolo per iscrivere il residuo attivo in quanto il beneficiario del finanziamento non è il Comune di Cattolica, né aveva titolo di chiedere l'erogazione a saldo in quanto il soggetto autorizzato a chiedere le erogazioni è esclusivamente l'ente mutuatario, cioè l'ente che ha eseguito l'opera finanziata con mutuo.

Relativamente a tali posizioni, l'unica possibilità di "intervento" esercitabile autonomamente dal Comune di Cattolica nei confronti della Cassa DD.PP. era quella di chiedere l'estinzione anticipata e questo è stato fatto con determina dirigenziale n. 415 del 16/6/2015. Sono ancora rimaste aperte n.3 posizioni per le quali è stata verificata la dis-economicità dell'operazione di estinzione anticipata per il Comune di Cattolica.

Occorre infine sottolineare che rimante impregiudicato il diritto del Comune di Cattolica di ottenere il rimborso del credito residuo dei mutui non interamente erogati al termine del periodo di ammortamento (31/12/2015) ai sensi della circolare CDP n. 1280/2013.

Rilievo n. 7	Illegittima transazione con cooperativa sociale "Nel blu" (pagg. 96/97)	Corte dei conti, Sez. III app. 20 aprile 1999, n. 80; Corte dei conti Sez. riunite, 6.3.1997, n. 31.
--------------	---	--

In merito si riferisce:

In particolare l'organo ispettivo pone la sua attenzione sulla transazione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.176 del 19/12/2012 e stipulata fra l'Amministrazione Comunale e la Cooperativa Sociale Nel Blu. In particolare viene ritenuto che le pretese del privato fossero manifestamente infondate in quanto l'originaria convenzione del 2010, approvata con determinazione dirigenziale n.434/2010 e dalla quale scaturiva il rapporto concessorio in comodato gratuito, non prevedeva il riconoscimento di migliorie che poi invece nell'atto transattivo sono state riconosciute nella misura di 62.570,89 euro. Gli ispettori cioè contestano come l'accordo transattivo fosse manifestamente infondato al punto tale da escludere la *res dubia*, cioè l'elemento di rischio nella situazione giuridica preesistente.

Di contro, a sostegno delle argomentazioni sostenute dalla Giunta Comunale, risulta agli atti la relazione tecnica dell'ufficio patrimonio (peraltro allegata alla delibera quale parte integrante e sostanziale) che evidenzia come fossero state definite sin dal 18/08/2010 con apposita stima (perizia prot. n.14758/2010) le migliorie che avrebbe dovuto sostenere l'Amministrazione Comunale per il ripristino e la riattivazione dell'immobile in questione, spese quantificate in € 40.262,00 + IVA.

A seguito del comodato in uso dell'edificio alla Coop. Nel Blu per la sola stagione estiva 2010, veniva quindi stabilito che il canone dovuto per detto affidamento sarebbe stato compensato dalle spese che il concessionario avrebbe dovuto sostenere per le migliorie di cui alla precedente perizia, senza che esso potesse pretendere ulteriori somme per eventuali maggiori costi sostenuti rispetto a quelli periziati dall'ufficio patrimonio.

Successivamente la Cooperativa sociale Nel Blu, con comunicazione prot. 14155 del 14/02/2011, chiedeva un incontro all'Amministrazione comunale al fine di definire e chiarire alcune questioni inerenti la natura degli interventi eseguiti durante il periodo di concessione.

E' opportuno precisare che il codice civile, in tema di migliorie ed addizioni, regola i rapporti fra il proprietario e gestore/conduuttore con gli art. 1592 (miglioramenti) e 1593 (addizioni).

Ai sensi dell'art. 1592 del Codice Civile, in linea di principio, a prescindere quindi da quanto disposto da leggi speciali o dagli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata (miglioramenti che, a titolo di esempio, possono essere stati il rifacimento dell'impianto di riscaldamento, piuttosto che l'installazione dell'aria condizionata).

Tuttavia, il locatore è tenuto a corrispondere una indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa sostenuta dal conduttore ed il valore residuo delle migliorie al tempo della riconsegna qualora avesse a suo tempo manifestato il proprio consenso ai miglioramenti in maniera chiara e non equivoca, tale cioè da configurare una vera e propria approvazione espressa delle innovazioni.

Va sottolineato che il semplice essere al corrente delle migliorie ed il tacito consenso da parte del locante non sono sufficienti a legittimare la richiesta di indennizzo da parte del locatore.

I medesimi principi valgono in materia di addizioni, caso in cui rientra, ad esempio, l'acquisto di nuovi arredi.

Nella fattispecie, il concedente (Comune di Cattolica), non ha mai espressamente autorizzato ulteriori migliorie rispetto a quelle periziate né il concessionario le ha mai formalmente richieste.

Al contrario il concessionario si è limitato a produrre, dietro richiesta dell'Amministrazione Comunale, un computo metrico estimativo, a firma dell'Arch. Giancarlo Primavera, nel quale venivano riportate l'intero ammontare delle spese che la Coop. Nel Blu aveva effettivamente sostenuto per l'attivazione dell'edificio in parola: migliorie, addizioni, spese di manutenzione, ecc. Il totale del computo estimativo ammontava ad € 135.434,44, IVA esclusa.

L'ufficio patrimonio, nell'analizzare analiticamente ogni voce di spesa, ha quindi provveduto ad eseguire una prima scrematura sostanziale al predetto computo, decurtandolo di tutto ciò che veniva ritenuto come manutenzione ordinaria in corso di gestione e/o frutto di scelte estetico-funzionali tipiche e specifiche dell'attività imprenditoriale, più propedeutiche ad aumentare le chance dell'offerta commerciale che funzionali alla gestione.

A seguito di questa prima analisi, si è quindi giunti a determinare una spesa computata ridotta a € 98.243,31, suddivisibile nelle seguenti categorie:

1) Opere necessarie alla riattivazione e ripristino (migliorie concordate).....	€ 46.531,83
2) Realizzazione di insegne – totem.....	€ 14.190,00
3) Realizzazione -potenziamento impianto di climatizzazione	€ 13.400,00
4) Realizzazione di nuova contro-soffittatura al piano attico.....	€ 3.074,00
5) Realizzazione di pavimentazione in legno per i terrazzi esterni.....	€ 9.800,00
6) Realizzazione di pavimentazione in legno interna al piano attico.....	€ 3.747,48
7) Fornitura e posa in opera di tendaggi interni	€ 5.000,00
8) Realizzazione di impianto di depurazione ed addolcitore acqua	€ 2.500,00
<hr/>	
Totale.....	€ 98.243,31

Da quanto sopra, si evidenzia come le migliorie ritenute necessarie per l'attivazione e il ripristino dello stabile (voce 1) ammontino a € 46.531,83 e differiscano dalla previsione contrattuale per € 6.269,83 pari al 15,50%. Queste maggiori spese sostenute dal concessionario, peraltro riferibili ad imprevisti per i quali è normale considerare un differenziale compreso fra 10-20% rispetto ad una stima preventiva, ai sensi del contratto, non potevano essere riconosciute al concessionario.

Per quanto riguarda invece le altre voci comprese fra il punto 2) e il punto 8), esse, per la loro natura non possono essere considerate migliorie ai sensi dell'Art. 1592 del c.c., ma dal punto di vista della valorizzazione del bene, addizioni ai sensi dell'Art. 1593 del c.c.

Queste opere (pari ad € 51.711,48 + IVA 21% = 62.570,89), definibili come addizioni e quindi come aggiunte e complementi apportati all'immobile senza alterarne la configurazione e la funzione, pur incrementando qualitativamente l'immobile locato, mantengono una loro individualità rispetto al bene e si configurano come una valorizzazione dello stabile sia dal punto di vista funzionale che di appetibilità gestionale ed esulano quindi, per la loro natura, dalle migliorie disciplinate nel contratto concessorio. Sostanzialmente il Comune di Cattolica con l'accordo transattivo di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.176/2012, non ha fatto altro che compensare le spese e i mancati introiti che dovevano essere corrisposti dalla Coop. Nel Blu a suo favore, per un ammontare complessivo di euro 33.821,74, con addizioni e complementi forniti dalla stessa cooperativa per un ammontare di euro 62.570,89, il tutto documentato da idonee documentazioni tecniche e contabili (perizie e fatture).

Rilievo n. 8	Assegnazione in concessione d'uso di beni pubblici in assenza di procedure ad evidenza pubblica (Pagg. 97/100)	Art. 30 d.lgs. 12.4.2006, n. 163; Consiglio di Stato Sez. V 31.5.2011, n. 3250.
--------------	--	---

In merito si riferisce:

a) Riguardo la trasformazione del contratto di locazione di tipo commerciale (la cui durata non era affatto conclusa essendo di durata 6 + 6 anni a partire dal 01/06/2006) in concessione amministrativa del bar di piazza De' Curtis, essa ha portato ad un indubbio vantaggio economico (e gestionale) sia attuale che in futuro al Comune, non solo perché con detta rinegoziazione si è potuto rivalutare il canone concessorio di 600,00 euro / annui rispetto il canone di locazione precedente, ma si è oltretutto evitato di riconoscere al conduttore l'indennità per la perdita di avviamento ai sensi dell'art.34 della Legge n.392/1978 pari a circa euro 22.500,00 / 45.000,00 a seconda che venisse o meno mantenuta o interrotta la destinazione commerciale dell'immobile. Peraltro, va considerato inoltre che il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non è rinunciabile a priori dalle parti e quindi non si sarebbe potuto rinunciare ad essa nel prosieguo del contratto.

Va precisato a questo proposito che detta rinegoziazione è stata attivata dal presupposto cogente che tale immobile non appartiene al patrimonio disponibile del Comune, ma demaniale. In particolare si ritiene che meriti particolare attenzione l'art. 1 del contratto (oggetto), in ambito del quale si dà atto: che le strutture (prefabbricato e gezebo) di cui si concede l'uso "insistono su area adibita a parcheggio pubblico ed a plateatico del mercato settimanale ... di proprietà comunale e prevede che "Le parti si danno reciprocamente atto che la struttura è posta a servizio del mercato settimanale e, ove possibile, ne seguirà l'eventuale spostamento in altra sede."

Tale assunto assume una rilevanza fondamentale per la tipologia del bene perché i "mercati comunali" costituiscono, ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile, demanio comunale e le strutture poste in modo durevole al servizio di un bene demaniale ne condividono la medesima natura (artt. 817 e 818 C.C.).

Ne consegue che, incontestabilmente, vi sono ampi margini per configurare il contratto come una "concessione amministrativa" (e non già come locazione), con ogni conseguente effetto in termini di durata (liberamente disponibile dal Comune), del canone e, in generale, di inapplicabilità degli istituti previsti dalla Legge n.392/1978 (indennità per la perdita di avviamento commerciale, diritto di prelazione in caso di vendita, ecc.). Non vi è quindi stata da parte del Comune nel caso di specie una semplice riclassificazione del proprio patrimonio, ma al contrario la necessità di rinegoziare un contratto in essere stante le contraddizioni in

esso contenute rispetto la natura del bene in oggetto, conseguendo nel contempo un vantaggio economico ed indubbi vantaggi gestionali.

b) Anche l'affidamento in concessione dei due chioschi del cimitero nasce dalla prevalente necessità di trasformare un precedente contratto di locazione commerciale in concessione amministrativa qualificando tali beni immobili come demaniali in quanto insistono sul demanio cimiteriale e sono posti in modo chiaro ed inequivocabile a servizio del cimitero comunale.

Il superamento del precedente contratto di locazione, come si è detto nel precedente punto a), porta con sé indubbi vantaggi per l'ente riconducibili in particolare all'inapplicabilità degli istituti previsti dalla L. n.392/1978, fra i quali il diritto di prelazione in caso di nuova locazione così come disciplinato dall'art.40 di detta legge che per chiarezza si riporta di seguito integralmente:

“40. Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi”.

Tenuta conto quindi la natura del precedente rapporto e della volontà dell'Ente di ricondurla a criteri di regolarità amministrativa dettati dalla sopracitata natura demaniale del bene, nonché dal fatto che il canone concessorio determinato dall'Ufficio Patrimonio sia stato rivalutato rispetto a quello derivante dal precedente contratto di locazione (passando da 4.200,00 a 6.000,00 euro + IVA), in linea con i valori medi di mercato (OMI) definiti per la Provincia di Rimini, risultando peraltro classificabile come di “modico valore” ai sensi dell'art. 3 comma 6 del vigente “Regolamento comunale per le concessioni in uso dei beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella gestione dell'Ente”, l'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto di procedere a formalizzare direttamente i nuovi rapporti concessori con i soggetti titolari dei precedenti e modificati rapporti locativi avvalendosi, a tal proposito, delle disposizioni di cui all'art. 3, punti 3.6 e 3.7 del predetto “Regolamento comunale” che consentono in caso di canone annuale uguale o inferiore a € 8.000,00 (Euro ottomila/00) di prescindere dall'espletamento di apposita procedura concorsuale ad evidenza pubblica in conformità alle linee di indirizzo dettate dalla Giunta e sentito il Dirigente del servizio “Patrimonio”.

c) Relativamente agli affidamenti diretti degli impianti sportivi ed in particolare:

- Concessione dell'impianto sportivo comunale di Via F. Da Rimini all'A.S.D. Aldebaran;
- Concessione dell'impianto sportivo denominato Bocciodromo Comunale all'A.S.D. Bocciofila Cattolica;
- Concessione dell'Impianto sportivo comunale Atletica leggera all'A.S.D. Atletica 75;

si concorda con l'organo ispettivo sulla legittimità di detti affidamenti in quanto, come come riportato nell'allegato "A" del Regolamento per l'affidamento in gestione degli impianti sportivi comunale – Approvazione “ - Deliberazione Consiglio Comunale n. 87 del 30.11.2009, detti impianti sono tra quelli classificati come “a non rilevanza economica” e quindi le AA.SS.DD. di cui trattasi, come riconosciuto dal Registro Coni delle Associazioni Sportive Dilettantistiche – rif. <http://www.coni.it/it/registro-societa-sportive.html>, erano al momento dell'affidamento e lo sono a tutt'oggi, gli unici soggetti che promuovono la disciplina sportiva praticabile presso gli impianti monodisciplinari di riferimento e pertanto, sussiste la condizione di cui all'Art. 4.2 a) per l'affidamento in concessione in via diretta.

Infine, per quanto riguarda gli atti adottati da questo ente, si fa rinvio alla documentazione già trasmessa con nota 10/2/2016.

IL SINDACO

Piero Cecchini

