

Ufficio: 7 - RISORSE E PATRIMONIO

Estratto dal verbale dell'adunanza del 16/03/2017

Deliberazione n. 18

Oggetto: Linee di indirizzo per la concessione in uso temporaneo a soggetti terzi di immobili camerali

Sono pervenute alla Camera di Commercio di Varese da parte di Ordini professionali (nello specifico Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, Ordine degli Ingegneri e Ordine dei Consulenti del lavoro di Varese) manifestazioni di interesse finalizzate alla acquisizione della disponibilità di parti dell'immobile della sede camerale quali uffici per le rispettive segreterie.

A questo proposito è necessario ricordare che il decreto legislativo n. 219/2016 di riforma del sistema camerale è intervenuto anche in materia di patrimonio immobiliare camerale disponendo l'adozione di un apposito piano di riassetto degli uffici che preveda la limitazione degli spazi a quelli strettamente necessari per lo svolgimento dei compiti istituzionali anche in considerazione della eventuale riduzione del personale. Detto piano, che dovrà essere predisposto da Unioncamere entro il prossimo mese di giugno e approvato dal Ministero dello Sviluppo Economico entro il mese di agosto 2017, dovrà individuare anche modalità e termini per la dismissione delle parti del patrimonio immobiliare non più ritenuto essenziale alle finalità istituzionali dell'ente camerale.

Con riferimento al suddetto piano di razionalizzazione degli spazi e alle manifestazioni di interesse pervenute, gli uffici camerali hanno fin da subito avviato una verifica rispetto a possibili interventi di riallocazione di uffici e personale tali da permettere di liberare porzioni di spazi della sede camerale di piazza Monte Grappa n.5. Tali interventi sono stati, peraltro, valutati anche tenendo conto delle previsioni di pensionamento relative al triennio 2017/2019 che evidenziano la cessazione di ben n. 14 dipendenti, dei quali n.6 già nel 2017.

L'analisi effettuata dagli uffici ha portato ad evidenziare la possibilità di liberare, a seguito di interventi di razionalizzazione, i seguenti spazi:

- piano terra ad esclusione della rotonda dedicata alle attività di informazione e promozione turistica;
- primo piano ad esclusione degli spazi destinati ai servizi al pubblico;
- zona via Carrobbio.

In alternativa a decisioni ben più definitive, come nel caso di vendita o di affitto, tali spazi o porzioni di essi potrebbero, quindi, essere destinati ad un utilizzo che possa comunque comportare un ritorno economico per l'ente camerale attraverso la concessione in uso degli stessi a specifici soggetti in coerenza con le finalità istituzionali della Camera di Commercio e in conformità alle destinazioni d'uso degli immobili.

Anche l'azienda speciale Promovarese ha ricevuto analoghe richieste di utilizzo spazi a Malpensafiere in via continuativa, non solo quindi in maniera occasionale e ricorrente, in coerenza con le modalità oggi offerte dal mercato (es. business center, coworking).

Ciò premesso, si ritiene opportuno individuare alcune specifiche linee di indirizzo che disciplinino la messa a disposizione da parte dell'ente camerale di immobili di proprietà attraverso la definizione: dei possibili concessionari, delle modalità di individuazione degli stessi, delle possibili forme di concessione, della determinazione dei corrispettivi e di ogni altro elemento necessario per assicurare l'adeguata trasparenza e imparzialità dell'azione amministrativa.

LA GIUNTA CAMERALE

VISTO il D.Lgs. 219/2016 di riforma del sistema camerale che prevede un piano di riassetto degli uffici con limitazione degli spazi a quelli strettamente necessari per lo svolgimento dei compiti istituzionali;

VERIFICATO che nelle sedi di proprietà camerale alcuni interventi di natura logistica potrebbero permettere di liberare spazi per consentirne un uso da parte di terzi, a beneficio dei costi di gestione, senza pregiudicare il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;

RILEVATO l'interesse da parte di alcuni ordini professionali ad individuare spazi per le proprie sedi;

VISTA la comunicazione di Giunta del 16 febbraio u.s. con la quale il collegio dei revisori invitava a prevedere l'adozione di apposite linee guida per la messa a disposizione degli spazi dell'ente camerale alle quali ricondurre successive procedure di evidenza pubblica; all'unanimità

d e l i b e r a

- di approvare le linee di indirizzo allegate alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Mauro Temperelli)
f.to digitalmente

IL PRESIDENTE
(Giuseppe Albertini)
f.to digitalmente

LINEE DI INDIRIZZO
PER L'USO DA PARTE DI TERZI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

Finalità delle linee di indirizzo

Le presenti linee di indirizzo disciplinano la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà della Camera di Commercio di Varese e hanno lo scopo di attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle finalità e delle caratteristiche dei beni stessi e delle esigenze delle imprese, e di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi

La Camera di Commercio di Varese è proprietaria dei seguenti immobili:

SEDE CAMERALE

L'immobile di Piazza Monte Grappa a Varese è destinato alla sede della Camera di Commercio per il soddisfacimento di interessi pubblici. E' vincolato ad una destinazione di utilità pubblica e non può essere sottratto a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 Codice Civile).

La Camera di Commercio dispone di spazi potenzialmente concedibili in uso a terzi, identificati nelle planimetrie allegate al presente documento.

CENTRO FIERISTICO POLIFUNZIONALE "MALPENSAFIERE" E CENTRO CONGRESSI VILLE PONTI

I complessi immobiliari di Malpensafiere a Busto Arsizio e di Ville Ponti a Varese fanno parte del patrimonio immobiliare non destinato ai fini istituzionali della Camera di Commercio, ma allo svolgimento di attività fieristico/convegnistico/congressuali. Tali immobili sono posseduti "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato.

Malpensafiere dispone di spazi che vengono concessi in uso a terzi, tramite Promovarese, nell'ambito delle attività fieristico/convegnistico/congressuali, di spazi che sono già concessi in uso a soggetti terzi (Provex e Ente Bilaterale per l'Artigianato) nell'ambito di apposite convenzioni tra Camera di Commercio e Promovarese, nonché di ulteriori spazi, identificati nelle planimetrie allegate, che possono essere concessi a terzi per uffici temporanei.

Ville Ponti dispone di spazi che vengono concessi in uso a terzi, tramite Promovarese, nell'ambito dell'attività convegnistica/congressuale. Con provvedimento della Giunta camerale potranno altresì essere individuati eventuali spazi da mettere a disposizione di soggetti terzi per usi temporanei.

Assegnazione dei beni

La concessione in uso temporaneo a terzi degli spazi disponibili della Sede camerale è effettuata, in base all'art. 828 del Codice Civile, mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, nella forma della concessione amministrativa. Il contratto di concessione dovrà prevedere:

- oggetto, finalità e corrispettivo della concessione;
- durata e possibilità di revoca della concessione per ragioni di pubblico interesse;

La concessione in uso temporaneo a terzi degli spazi disponibili di Malpensafiere e di Ville Ponti è effettuata tramite l'istituto dell'appalto di servizi di cui all'art. 1677 c.c. (da realizzarsi attraverso contratti di "servizio business center"). In considerazione della natura dei servizi resi, della loro rilevanza, centralità, preminenza nell'economia complessiva del rapporto contrattuale, nonché della loro portata assorbente, il contratto di business center esclude che il rapporto giuridico in essere abbia natura di contratto di locazione, ancorché atipico, anche in considerazione del fatto che il diritto ad utilizzare gli spazi viene concesso strumentalmente al fine di usufruire dei servizi erogati.

Concessionari dei beni immobili

Gli spazi della Sede camerale indentificati nelle planimetrie allegate possono essere concessi in uso, in conformità alla destinazione urbanistica degli stessi, a soggetti esercenti "funzioni istituzionali sovraordinate pubbliche e collettive" quali, in particolare, Ordini - Collegi - Albi professionali.

Gli spazi di Malpensafiere, identificati nelle planimetrie allegate, possono essere messi temporaneamente a disposizione di soggetti collettivi che svolgono funzioni di supporto a favore delle imprese quali, in particolare, organismi associativi (enti bilaterali, organizzazioni imprenditoriali) ricorrendo a contratti di "servizio business center".

Modalità di affidamento

La concessione di spazi della Sede camerale avviene, di norma, mediante avviso pubblico da pubblicare sul sito internet della Camera di Commercio di Varese e sul sito di Promovarese, per almeno 30 giorni.

L'utilizzo temporaneo di spazi di Malpensafiere e Ville Ponti specificatamente individuati per tale scopo tramite l'istituto dell'appalto di servizi (nello specifico contratti di "servizio business center"), avviene in seguito a manifestazione di interesse.

E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dal precedente punto "Concessionari dei beni immobili".

Determinazione dei corrispettivi

L'utilizzo di spazi della Sede camerale tramite concessione è consentito a fronte della corresponsione di un canone determinato sulla base dei valori di mercato comprensivo di tutte le spese sostenute dall'Ente (utenze, pulizie, manutenzioni, spese condominiali, etc). La misura del canone da porre a base della gara è fissata dalla Giunta camerale dopo aver acquisito il parere della struttura camerale.

L'utilizzo temporaneo di spazi di Malpensafiere e Ville Ponti tramite contratti di "servizio business center" è soggetto al pagamento delle tariffe stabilite con delibera del Consiglio di Amministrazione di Promovarese.

Durata

La concessione di spazi della sede camerale ha durata, di norma, di 5 anni tacitamente rinnovabile per altri 5, e cessa definitivamente alla scadenza del primo rinnovo, senza necessità di disdetta. La Camera di Commercio si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, con un preavviso di 6 mesi, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

L'utilizzo di spazi di Malpensafiere e Ville Ponti tramite contratti di business center avviene, di norma, per un periodo massimo di 12 mesi.

Vigilanza

La Camera di Commercio e Promovarese hanno ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione.

A tal fine i soggetti terzi che utilizzano gli spazi sono obbligati a prestare la più ampia collaborazione ai funzionari dell'Ente e di Promovarese fornendo tutti i chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo le opportune documentazioni.