

Direttive alla società Trentino Sviluppo S.p.a. nell'esecuzione degli interventi di cui agli Indirizzi approvati con deliberazione n. 1165 del 14 luglio 2014 ed in particolare di quelli ai sensi degli articoli 7, comma 1, ed 8, comma 1.

LOCAZIONE

La determinazione finale del valore di mercato concernente la locazione di un compendio produttivo può scaturire, in ultimo, da una procedura ad evidenza pubblica, eventualmente condizionata nei valori minimi di offerta, nella quale possono trovare equilibrio le diverse aspettative economiche delle controparti.

La Società, tuttavia, dando corpo al passaggio degli Indirizzi che dispone "avendo anche in considerazione la dimensione del compendio locato ed i vincoli occupazionali complessivamente garantiti mediante il suo utilizzo", basandosi contestualmente anche sui principi fissati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1343 del 18 giugno 2004 (cd. Direttiva aree), punto 4) del dispositivo, ha elaborato un metodo di stima del canone per le locazioni immobiliari, che ha condiviso con gli uffici provinciali e che è stato oggetto di valutazione in alcuni casi, singolarmente esaminati.

Detto sistema si basa essenzialmente sui seguenti principi tecnico/amministrativi:

1. determinazione del valore di partenza del bene oggetto di locazione, desunto dal costo storico;
2. rettifica positiva o negativa di detto valore in relazione all'andamento generale del mercato immobiliare;
3. svalutazione del valore medesimo sulla base dell'indice di vetustà;
4. ulteriore eventuale svalutazione del costo così determinato sulla base dell'assenza di interventi manutentivi;
5. applicazione di un canone ridotto fino ad 1 punto (3,5%) rispetto alla percentuale standard indicata dai ricordati "Indirizzi", in presenza di unicità dell'offerta proveniente dal mercato e della sostanziale assenza di proposte alternative;
6. applicazione di un coefficiente di riduzione del valore, come determinato in base ai precedenti punti, per tener eventualmente conto della grande dimensione dell'immobile, considerando in particolare la superficie del terreno, su cui insiste l'immobile stesso, eccedente i mq 400 per occupato, fermo restando l'obbligo di corrispondente riduzione, se possibile, della superficie effettivamente locata;
7. applicazione di una correzione al valore determinato ai sensi dei precedenti punti, per tenere conto della salvaguardia occupazionale complessiva garantita dall'iniziativa sostitutiva, applicando implicitamente i principi di cui alla deliberazione n. 1343/04.

Si ritiene che il suddetto sistema di calcolo sia pienamente rispondente a quanto previsto dagli Indirizzi approvati dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 1165 del 14 luglio 2014 e che pertanto vada applicato in via generale da parte di Trentino Sviluppo S.p.a. nella determinazione dei valori di locazione degli immobili, laddove ricorrano le singole fattispecie indicate nei precedenti punti, e comunque sempre in presenza di attività sostitutive e di riconversione industriale e/o occupazionale.

Qualora esista una pluralità di imprese interessate ovvero si ravvisi un potenziale interesse diffuso alla locazione del bene, la Società avrà cura di procedere mediante comparazione delle differenti proposte insediative, predeterminando i criteri della comparazione, nel rispetto del principio di imparzialità ed in tal caso scegliendo tra due ipotesi procedurali:

a) definire *ex ante* dei limiti minimi alle singole offerte, da acquisirsi applicando la metodologia di calcolo tecnico-amministrativa sopra descritta e comparare i piani industriali delle aziende interessate, dal punto di vista dei risvolti occupazionali, fermo restando la verifica di sostenibilità economico-finanziaria;

b) definire *ex ante* dei limiti minimi alle singole offerte, in relazione ad obbligazioni speciali di interesse pubblico, quali *in primis* limiti minimi di vincolo occupazionale, e comparare i valori economici offerti a titolo di canone di locazione, definendo di conseguenza “il valore di mercato”, fermo restando la verifica di sostenibilità economico-finanziaria. In questo secondo caso, l’opportunità insediativa dovrà essere sufficientemente pubblicizzata, secondo i principi di cui alla “*Comunicazione della Commissione relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità*” del 1997.

CESSIONE e/o USUFRUTTO

La determinazione del valore di mercato concernente la cessione di un compendio produttivo ovvero la costituzione di usufrutto ai sensi dell’art. 981 c.c. sul medesimo può scaturire da una procedura ad evidenza pubblica, eventualmente condizionata nei valori minimi di offerta, nella quale possono trovare equilibrio le diverse aspettative economiche delle controparti, ovvero alternativamente definita mediante una perizia che accerti il generale andamento dei prezzi di mercato nel settore.

Per la gestione della procedura ad evidenza pubblica, la Società farà riferimento ai principi contenuti nella “*Comunicazione della Commissione relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità*” del 1997 sia per quanto riguarda le cosiddette “procedure di vendita incondizionate” sia per quanto concerne le procedure condizionate, in entrambi i casi con facoltà di apporvi vincoli di interesse pubblico ed obbligazioni speciali, inerenti operazioni di riconversione industriale e/o occupazionale.

Sulla base delle premesse suesposte, la Società è sin d’ora autorizzata a promuovere ed esperire dette procedure ad evidenza pubblica, anche su scala internazionale, per la ricerca di acquirenti e/o di usufruttuari interessati ai propri compendi industriali non utilizzati, al fine di attrarre investimenti esterni e nuova occupazione sul territorio provinciale, applicando in sede valutativa vincoli di interesse pubblico ed obbligazioni speciali che assicurino adeguati risvolti occupazionali, ferma restando la previa valutazione di sostenibilità tecnica, economica e finanziaria delle proposte.