

Reg.delib.n. **896**

Prot. n.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

### O G G E T T O:

L.p. 13 dicembre 1999, n. 6. 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.

Il giorno **26 Maggio 2015** ad ore **13:05** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

**PRESIDENTE**

**UGO ROSSI**

Presenti:

**VICE PRESIDENTE**

**ALESSANDRO OLIVI**

**ASSESSORI**

**DONATA BORGONOVORE**

**CARLO DALDOSS**

**MICHELE DALLAPICCOLA**

**SARA FERRARI**

**MAURO GILMOZZI**

**TIZIANO MELLARINI**

Assiste:

**LA DIRIGENTE**

**PATRIZIA GENTILE**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

La Giunta provinciale con propria deliberazione n. 1165 del 14 luglio 2014 ha approvato il testo vigente degli Indirizzi impartiti a Trentino Sviluppo S.p.a. ai sensi degli articoli 33, comma 2, e 34 della L.p. 13 dicembre 1999, n. 6.

L'articolo 7, comma 1, del testo approvato prevede: "Il prezzo di cessione delle aree, degli immobili e degli impianti tecnologici fissi e mobili ad attività economiche è pari al loro valore corrente di mercato, secondo quanto previsto dalle premesse. Omissis".

L'articolo 8, comma 1, in tema di locazione degli immobili, analogamente prevede: "Il canone annuo di locazione ordinaria degli immobili intavolati a favore della Società è fissato a condizioni di mercato, avendo anche in considerazione la dimensione del compendio locato ed i vincoli occupazionali complessivamente garantiti mediante il suo utilizzo. Omissis".

Successivamente, nella trattazione concreta dell'applicazione di queste disposizioni in casi di riutilizzo dei compendi produttivi iscritti a patrimonio pubblico nel fondo gestito dalla società da parte di iniziative che prevedevano l'assorbimento di lavoratori espulsi da precedenti processi produttivi, è emersa la problematica di declinare compiutamente "il valore corrente di mercato" nonché le "condizioni di mercato" e le "obbligazioni speciali", come previsto dal paragrafo II lettera c) della "Comunicazione della Commissione relativa agli elementi di aiuto di Stato connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità" del 1997, da applicarsi ai singoli casi in esame.

Ciò per un triplice ordine di ragioni: a) la correttezza estimativa, in quanto il valore di un immobile non può prescindere dal peso economico oggettivamente costituito da obblighi occupazionali garantiti da sanzioni pecuniarie, e non può quindi essere determinato attraverso il semplice confronto con transazioni similari sul territorio, poiché detti obblighi non esistono nelle transazioni fra privati; b) la limitata capacità segnaletica del mercato in un momento, come l'attuale, in cui l'economia propone rare operazioni di confronto e spesso poco significative, costringendo di fatto Trentino Sviluppo a determinare il valore finale dei beni sulla base del costo storico, con percentuali predeterminate per il calcolo degli eventuali canoni di locazione; c) la forte esigenza sociale di non penalizzare eccessivamente i delicati equilibri finanziari che caratterizzano la nascita e lo sviluppo di un'attività sostitutiva.

Essendo infatti molto arduo definire valutazioni compiute basandosi unicamente sul mercato in un momento nel quale l'economia propone rare operazioni di confronto e spesso poco significative, Trentino Sviluppo non può prescindere il più delle volte da una determinazione dei valori da applicarsi operando sulla base del costo storico di acquisto, con percentuali predeterminate, per esempio, per il calcolo degli eventuali canoni di locazione.

Si propone pertanto di approvare l'allegato testo parte integrante della presente deliberazione concernente le "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" introducendo, con l'occasione, la possibilità per la società di operare tramite usufrutto, ai sensi dell'art. 981 c.c..

Parallelamente va messo in evidenza che il meccanismo di calcolo della cd. "Direttiva aree", ai sensi del punto 4), lett. c), del dispositivo della deliberazione n. 1343 del 18 giugno 2004, è stato pesantemente inficiato dalla cospicua riduzione del tasso di interesse previsto dall'U.E. per l'Italia nel corso degli ultimi anni che, da valori inizialmente nell'intorno del 4%, si è ormai attestato a percentuali inferiori all'1% con un valore corrente dello 0,28%, rendendo di fatto quasi ininfluente l'apporto del tasso nel meccanismo di calcolo della direttiva.

La recente evoluzione del contesto economico di riferimento impone, per contro, di dare maggior rilievo alla dimensione occupazionale garantita dalla nascita o dall'ampliamento delle iniziative che acquistano terreni dalla Provincia, effettuando una compensazione rispetto alla minore incidenza del tasso di interesse U.E. nel calcolo finale della direttiva aree, non modificando la percentuale di riduzione massima fissata nella deliberazione n. 1343/04 pari al 30%.

Si propone pertanto di modificare la lett. c) del punto 4 della deliberazione n. 1343/04 nel seguente modo:

“c) peso economico degli obblighi e vincoli di interesse pubblico legati al terreno; detta componente non potrà comunque comportare riduzioni di valore superiori al 30 per cento. Per la concreta determinazione di queste ultime, sarà correlato il valore negativo del vincolo occupazionale contrattualmente stabilito all'ammontare della penale prevista per un inadempimento di durata triennale e il valore negativo degli altri obblighi e vincoli, complessivamente considerati, ad una percentuale pari al triplo del tasso d'interesse derivante dalla media aritmetica di quelli applicati alle emissioni dei BTP trentennali nell'anno solare precedente a quello del momento dell'assegnazione o eventualmente all'ultimo anno nel quale vi sono state emissioni”.

Trattandosi di disposizioni tecniche che dettano precisazioni applicative ed interpretative dei criteri già contenuti negli indirizzi di cui all'articolo 33, comma 2), della legge provinciale n. 6/1999 approvati con la deliberazione n. 1165 di data 14 luglio 2014 si ritiene che le procedure previste dal predetto comma non siano necessarie in quanto il parere della competente commissione permanente del Consiglio provinciale è già stato acquisito in sede di adozione.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA PROVINCIALE

- udita la relazione;
- vista la L.P. 13 dicembre 1999, n. 6;
- visti gli atti citati nelle premesse;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

## DELIBERA

- 1) di approvare l'allegato testo delle “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”, sua parte integrante, dando atto che il metodo di stima elaborato da Trentino Sviluppo S.p.a. e in esse richiamato è rispondente a quanto previsto dagli Indirizzi approvati dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 1165 del 14 luglio 2014;
- 2) di dare atto che qualora esista una pluralità di imprese interessate 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 definendo dei limiti minimi alle singole offerte da acquisirsi applicando la metodologia di calcolo tecnico-amministrativa sopra descritta;
- 3) di stabilire che Trentino Sviluppo S.p.a. può mettere a disposizione di terzi gli immobili in sua disponibilità anche mediante usufrutto, ai sensi dell'art. 981 c.c.;
- 4) di modificare, sempre per le motivazioni espresse nelle premesse del presente atto, la lett. c) del punto 4 della deliberazione n. 1343/04 nel seguente modo:

“c) peso economico degli obblighi e vincoli di interesse pubblico legati al terreno; detta componente non potrà comunque comportare riduzioni di valore superiori al 30 per cento. Per la concreta determinazione di queste ultime, sarà correlato il valore negativo del vincolo occupazionale contrattualmente stabilito all'ammontare della penale prevista per un inadempimento di durata triennale e il valore negativo degli altri obblighi e vincoli, complessivamente considerati, ad una percentuale pari al triplo del tasso d'interesse derivante dalla media aritmetica di quelli applicati alle emissioni dei BTP trentennali nell'anno solare precedente a quello del momento dell'assegnazione o eventualmente all'ultimo anno nel quale vi sono state emissioni”;

- 5) di dare atto che la modifica di cui al precedente punto 4) sarà valida per tutte le cessioni di lotti produttivi che verranno effettuate dopo l'approvazione del presente atto, anche in presenza di istanze di cessione già depositate e protocollate.

DB

## **PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

---

Pag. di 4 RIFERIMENTO: 2015-D323-00026