



CITTÀ DI RAGUSA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 347 DEL 22/06/2021

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DI ULTERIORI MISURE A SOSTEGNO DI ALCUNE CATEGORIE DI CONDUTTORI DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE, DANNEGGIATE DAL PERDURARE DELL'EMERGENZA SANITARIA DERIVANTE DALLA DIFFUSIONE DEL COVID-19

L'anno duemilaventuno, addì ventidue del mese di Giugno alle ore 16:35 e ss, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Sindaco, Avv. Giuseppe Cassì,

Eseguito l'appello risultano:

		Pres.	Ass.
CASSI' GIUSEPPE	Sindaco	Presente	
LICITRA GIOVANNA	Vice Sindaco		Assente
RABITO LUIGI	Assessore	Presente	
IACONO GIOVANNI	Assessore	Presente	
SPATA EUGENIA	Assessore	Presente	
BARONE FRANCESCO	Assessore		Assente
GIUFFRIDA GIOVANNI	Assessore		Assente
AREZZO CLORINDA	Assessore	Presente	
TOTALE		5	3

Partecipa alla seduta ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale , Dott. Valentino Pepe.

il Sindaco, in prosecuzione di seduta, riconosciuta legale l'adunanza, per il numero dei presenti, invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

Settore 11 Appalti, Contratti, Patrimonio

OGGETTO: Individuazione di ulteriori misure a sostegno di alcune categorie di conduttori di immobili di proprietà comunale, danneggiate dal perdurare dell'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del COVID-19

Il Sottoscritto dirigente Rosario Spata, Dirigente del Settore XI, unitamente al Responsabile del Procedimento, dott.ssa Rella Antonietta, attestando di non trovarsi in condizioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7 della L.R. 7/2019 e dell'art 7 del Dpr 62/2013, sottopongono alla Giunta Municipale la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che il Comune di Ragusa è proprietario di beni immobili, alcuni dei quali non destinati ad usi istituzionali, per i quali è previsto un utilizzo di carattere commerciale o attività di somministrazione o ricettiva e, pertanto, oggetto di contratti di concessione o locazione a favore di operatori economici individuati con le modalità previste dalla normativa vigente;

Rilevato che:

- in relazione all'emergenza epidemiologica causata dal Covid-19 in Italia e la conseguente legislazione con cui il Governo ha imposto misure restrittive volte a contenere la diffusione del contagio, da marzo 2020, si sono succeduti vari provvedimenti adottati dal Governo e dalla Regione Siciliana, che hanno disposto la sospensione della gran parte delle attività commerciali e ricettive;

- al fine di contenere gli effetti economici e sociali dell'emergenza sanitaria iniziata nei primi mesi del 2020, l'Amministrazione Comunale, con la Deliberazione G.M. n. 112/2020, ha adottato misure di sostegno all'economia del territorio, autorizzando, in particolare per i contratti di natura patrimoniale (locazioni/concessioni di immobili comunali) il differimento del pagamento dei canoni e la sospensione dell'applicazione di sanzioni, revoche o decadenze;

Considerato che:

- dopo una graduale ripresa delle attività produttive e commerciali, verificatasi durante il periodo estivo, vi è stato un nuovo aggravarsi della situazione sanitaria dovuta alla diffusione del Covid-19, che ha comportato, dal mese di ottobre 2020, e che perdura tutt'oggi, la chiusura, parziale, per altre totale, per alcune attività commerciali e per le attività di somministrazione;

- il perdurare delle limitazioni di svolgimento delle attività, in particolare dei servizi di ristorazione, già danneggiati dalla prima fase della pandemia, stanno incidendo in maniera significativa sugli operatori economici;

- si rende, pertanto, indispensabile individuare ulteriori misure a sostegno degli operatori che esercitano attività commerciali o attività di somministrazione o ricettiva all'interno degli immobili di proprietà comunale e che avendo subito (e ancora subiscono) danni economici per effetto della pandemia, sono comunque gravati dagli obblighi contrattuali delle locazioni in corso di esecuzione (pagamento dei canoni e delle imposte di locazione);

Riscontrata l'opportunità di prevedere, in linea con le misure adottate dal Comune con la Deliberazione G.M. n. 112/2020, agevolazioni contrattuali a favore dei conduttori degli immobili comunali, che esercitano attività commerciali o attività di somministrazione o ricettiva;

Richiamata, in particolare, l'Ordinanza del 27.08.2020 - Tribunale Ordinario di Roma – Sez. VI Civile- che si è pronunciata sul tema “contratti di locazione e sopravvenienza Covid-19”, nella parte in cui statuisce che: “*(...)qualora si ravvisi una sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia del Covid-19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi della esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto (art. 1375 c.c.)... al fine di addivenire a un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale...Alle medesime conclusioni si perviene qualificando la suddetta fattispecie come peculiare ipotesi di impossibilità della prestazione della locatrice resistente di natura parziale e temporanea...Le conseguenze di tale vicenda sul contratto...non sono dunque né solamente quelle della impossibilità totale temporanea (che comporterebbe il completo venir meno del correlato obbligo di corrispondere la controprestazione: si veda in tal senso Cass. 9816/20091) né quelle della impossibilità parziale definitiva (che determinerebbe, ex art. 1464, una riduzione parimenti definitiva del canone). Trattandosi di impossibilità parziale temporanea, il riflesso sull'obbligo di corrispondere il canone sarà dunque quello di subire, ex art. 1464 c.c. una riduzione destinata, tuttavia, a cessare nel momento in cui la prestazione della resistente potrà tornare ad essere compiutamente eseguita...;*”;

Richiamata, inoltre, la Deliberazione n. 7 del 17.5.2021 della Corte dei Conti – Sezioni riunite in sede di controllo- in relazione alla possibilità di rinegoziazione dei contratti di locazione di diritto privato stipulati dagli enti locali, nella parte in cui si stabilisce: “*(...)se, stante la vigente situazione di difficoltà economica delle attività di somministrazione alimenti e bevande, commerciali e artigianali, conseguente alle misure restrittive imposte dall'emergenza sanitaria, sia possibile rinegoziare, su richiesta, i contratti di locazione di diritto privato stipulati tra un Comune e le imprese esercenti le suddette attività - (...) opzione meritevole di apprezzamento, in quanto diretta, al contempo, a perseguire la salvaguardia del rapporto contrattuale in corso, e a soddisfare ragioni di indubbio interesse pubblicistico, evitando tra l'altro azioni giudiziarie del privato. Va difatti evidenziato che l'alternativa alla riconduzione equitativa (la*

risoluzione del contratto) potrebbe assumere, per la pubblica amministrazione concedente, effetti particolarmente sfavorevoli. Infatti, eliso il vincolo contrattuale con l'attuale contraente, l'utilizzazione del bene ritornato nella disponibilità dell'ente, in astratto potrebbe essere gestita direttamente da quest'ultimo per finalità di interesse pubblico, ovvero essere nuovamente affidata nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenzialità. Tuttavia, in una situazione economica oggettivamente non favorevole, è dubbio che la medesima amministrazione possa riuscire a gestirlo in modo maggiormente proficuo, ad esempio percependo un corrispettivo più elevato rispetto a quello attualmente conseguito... In conclusione, pertanto, gli enti locali, in presenza di una richiesta di riduzione del corrispettivo dei contratti di locazione di diritto privato stipulati con imprese esercenti attività di ristorazione, motivata dai plurimi provvedimenti di chiusura al pubblico emanati nel corso dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, e dalla conseguente crisi economica, possono assentirvi, in via temporanea, all'esito di una ponderazione dei diversi interessi coinvolti, da esternare nella motivazione del relativo provvedimento, in particolare considerando elementi quali: i. la significativa diminuzione del valore di mercato del bene locato; ii. l'impossibilità, in caso di cessazione del rapporto con il contraente privato, di utilizzare in modo proficuo per la collettività il bene restituito, tramite gestione diretta ovvero locazione che consenta la percezione di un corrispettivo analogo a quello concordato con l'attuale gestore o, comunque, superiore a quello derivante dalla riduzione prospettata; iii. la possibilità di salvaguardia degli equilibri di bilancio dell'ente, e nello specifico la mancanza di pregiudizio alle risorse con cui la medesima amministrazione finanzia spese, di rilievo sociale, del pari connesse alla corrente emergenza epidemiologica, anche alla luce della diminuita capacità di entrata sempre correlata alla situazione contingente";

Ritenuto doveroso fare ricorso alla clausola generale di buona fede e di solidarietà sancito dall'art. 2 della Costituzione, al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio i contratti di locazione/concessione stipulati dal Comune di Ragusa, entro i limiti della normale alea;

Ritenuto, pertanto, di proporre le seguenti agevolazioni consistenti in:

- a) Sospensione dei termini di pagamento dei canoni relativi al periodo da marzo 2020 a giugno 2021;
- b) Corresponsione dei canoni sospesi di cui al punto a) con applicazione di una riduzione del canone di locazione pari al 10%, da rateizzare fino ad un massimo di 24 rate mensili, senza applicazione di more e interessi;
- c) Corresponsione dei canoni sospesi di cui al punto a), in unica rata entro agosto 2021, con applicazione di uno sconto pari al 30% sull'importo corrispondente senza applicazione di more e interessi, per le attività svolgibili all'aperto;

d) Corresponsione dei canoni sospesi di cui al punto a), in unica rata entro ottobre 2021, con applicazione di uno sconto pari al 30% sull'importo corrispondente senza applicazione di more e interessi, per le attività svolgibili al chiuso;

e) possibilità di scelta da parte dei locatari/concessionari, delle agevolazioni proposte;

Precisato che:

- le agevolazioni verranno applicate sulla base di richiesta volontaria dei locatari/concessionari, che dovranno indicare l'opzione scelta per il pagamento delle mensilità 2020/2021 sospese;

- le agevolazioni di cui al punto b), c) e d) non sono cumulabili fra loro;

- in caso di morosità nei confronti del Comune di Ragusa per importi di competenza 2019 e precedenti, rispetto ai quali erano state avanzate proposte di rientro, non ottemperabili a causa della crisi economica consequenziale all'emergenza pandemica, le agevolazioni oggetto del presente atto potranno essere applicate solo in presenza di una nuova proposta di piano di rientro, corredata da adeguata polizza fideussoria, conforme alla normativa di settore, che dovrà comunque essere valutato dall'Ente. A tale piano non verranno applicati more e interessi, limitatamente al periodo da marzo 2020 a giugno 2021;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale, stante i recenti approfondimenti della normativa in essere, è disponibile, in qualità di proprietario degli immobili locati/concessi, ad accettare, ove non previsto dalle clausole contrattuali, le richieste di cessione del credito di imposta sui canoni;

Dato atto, inoltre, che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, in relazione alle minori entrate da canoni di locazione/concessione per il periodo marzo 2020 – giugno 2021 delle unità immobiliari oggetto di contratti onerosi per attività commerciali o attività di somministrazione o ricettiva, come meglio evidenziato nell'allegata Tabella 1). Una volta nota l'opzione scelta dai conduttori (pagamento rateizzato con riduzione del canone del 10% o pagamento in unica soluzione con sconto del 30%), verrà adeguato il bilancio di previsione dell'Ente;

Rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, al fine di consentire gli adempimenti conseguenti;

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 04/02/2021 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. 2021/2023 e il bilancio di previsione per il triennio 2021/2023;

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

- la deliberazione di Giunta Municipale n° 200 del 29/04/2021 con la quale è stato approvato il PEG per il triennio 2021/2023;

Dato atto che la presente determinazione è coerente con la programmazione contenuta nel D.U.P. e nel P.E.G. sopra richiamati;

Visto il Regolamento di contabilità dell'Ente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24 marzo 2017;

Visto il D.lgs. n. 267/00;

Visto l'art. 12, c. 2, della legge regionale n° 44/1991;

Visto l'O.R.EE.LL. vigente nella regione siciliana;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

PROPONE DI DELIBERARE

1) Autorizzare l'applicazione di misure di sostegno a favore dei locatari/conduttori che esercitano attività commerciali o attività di somministrazione o ricettiva all'interno degli immobili comunali, che, per il perdurare dell'emergenza sanitaria, e delle relative sospensioni e limitazioni di attività, sono stati maggiormente danneggiati;

2) Approvare le seguenti agevolazioni:

a) Sospensione dei termini di pagamento dei canoni relativi al periodo da marzo 2020 a giugno 2021;

b) Corresponsione dei canoni sospesi di cui al punto a) con applicazione di una riduzione del canone di locazione pari al 10%, da rateizzare fino ad un massimo di 24 rate mensili, salvo circostanze particolari che saranno valutate di volta in volta, e senza applicazione di more e interessi;

c) Corresponsione dei canoni sospesi di cui al punto a), in unica rata entro agosto 2021, con applicazione di uno sconto pari al 30% sull'importo corrispondente senza applicazione di more e interessi, per le attività svolgibili all'aperto;

d) Corresponsione dei canoni sospesi di cui al punto a), in unica rata entro ottobre 2021, con applicazione di uno sconto pari al 30% sull'importo corrispondente senza applicazione di more e interessi, per le attività svolgibili al chiuso;

e) possibilità di scelta da parte dei locatari/concessionari, delle agevolazioni proposte;

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

3) Dare atto che:

- le agevolazioni verranno applicate sulla base di richiesta volontaria dei locatari/concessionari, che dovranno indicare l'opzione scelta per il pagamento delle mensilità 2020/2021 sospese;

- le agevolazioni di cui al punto b), c) e d) non sono cumulabili fra loro;

- in caso di morosità nei confronti del Comune di Ragusa per importi di competenza 2019 e precedenti, rispetto ai quali erano state avanzate proposte di rientro, non ottemperabili a causa della crisi economica consequenziale all'emergenza pandemica, le agevolazioni oggetto del presente atto potranno essere applicate solo in presenza di una nuova proposta di piano di rientro, corredata da adeguata polizza fideussoria, conforme alla normativa di settore, che dovrà comunque essere valutato dall'Ente. A tale piano non verranno applicati more e interessi, limitatamente al periodo da marzo 2020 a giugno 2021;

4) Dare atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente in relazione alle minori entrate da canoni di locazione/concessione per il periodo marzo 2020 – giugno 2021, come evidenziato nell'allegata Tabella 1). Una volta nota l'opzione scelta dai conduttori (pagamento rateizzato con riduzione del canone del 10% o pagamento in unica soluzione con sconto del 30%), verrà adeguato il bilancio di previsione dell'Ente;

5) Dichiarare, per le ragioni espresse in narrativa, il presente provvedimento di immediata esecutività ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. n. 44/91.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la superiore proposta;

VISTI i pareri favorevoli resi dai Dirigenti competenti ai sensi della L.R. n. 48/1991 e della L.R. n. 30/2000;

RITENUTO dover provvedere in merito;

VISTO il vigente O.R.EE.LL.

con voti unanimi espressi in forma palese;

D E L I B E R A

DI APPROVARE, la su estesa proposta di deliberazione Reg. n° 404 del 15/06/2021, che qui si intende integralmente trascritta.

DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione espressa in forma palese, la superiore deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 della L.R. 44/1991 e smi., al fine di consentire gli adempimenti conseguenti.

Letto, confermato e sottoscritto

il Segretario Generale

Dott. Valentino Pepe

il Sindaco

Avv. Giuseppe Cassì