



II - VERBALE DI RIUNIONE DELLA GIUNTA CAMERALE

DEL 18 FEBBRAIO 2020

L'anno duemilaventi, il giorno 18 del mese di febbraio, alle ore 11,00, nella sede della Camera di Commercio del Sud Est Sicilia, si è riunita la Giunta camerale, convocata dal Presidente, con inviti trasmessi via pec prott. nn. 33130/U e 33131/U del 12 febbraio 2020 e successive integrazioni prott. nn. 3398/U, 3399/U, 3343/U e 3344/U del 14 febbraio 2020, per la trattazione dei punti di cui all'ordine del giorno.

SONO PRESENTI:

1. Agen Pietro Presidente

COMPONENTI:

2. Galimberti Riccardo Commercio

3. Guastella Salvatore Commercio

4. Guzzardi Filippo Industria

5. Pappalardo Giovanni Agricoltura

6. Politino Salvatore Commercio

7. Privitera Vincenza Commercio

ASSENTE: il Collegio dei Revisori dei Conti.

SEGRETARIO: Dott. Rosario Condorelli Segretario Generale f.f. coadiuvato dal Dirigente Ufficio Assistenza Organi, Dott. Giovanni Brafa.

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

O M I S S I S

Deliberazione n. 21 del 18 febbraio 2020

Oggetto: Contratto di locazione parte edificio di Via Sele a Siracusa. Richiesta Poste Italiane s.p.a. – Determinazioni.



GIUNTA CAMERALE

DELIBERAZIONE N. 21

DEL 18 FEBBRAIO 2020

OGGETTO: Contratto di locazione parte edificio di Via Sele a Siracusa. Richiesta Poste Italiane s.p.a. – Determinazioni.

LA GIUNTA CAMERALE

Tenuto presente il contratto di locazione stipulato in data 2 febbraio 2004 tra la preesistente Camera di Siracusa e Poste Italiane s.p.a, con il quale l'ente camerale cedeva in locazione a Poste Italiane s.p.a. una parte dell'edificio ubicato a Siracusa in Via Sele, per un periodo di anni sei decorrenti dalla consegna, avvenuta il 4 febbraio 2004, fermo restando il tacito rinnovo di sei anni in sei anni;

Preso atto che il contratto prevedeva un canone annuo di Euro 30.990,00, il quale, a seguito degli aggiornamenti Istat, come da disposizioni di legge, in atto è pari ad Euro 34.710,72;

Vista l'e mail datata 28 aprile 2018, con la quale la Responsabile dell'Ufficio Acquisti Immobiliari e Territoriali – Sud 2 – Sicilia di Poste Italiane, sottolineava come la congiuntura economica imponesse una strategia finalizzata al contenimento dei costi, con la conseguente scelta di rinegoziare i canoni di locazione;

Rilevato che la citata Responsabile ritenendo che l'attuale canone corrisposto per i suddetti locali non corrispondesse all'effettivo stato dell'immobile e al valore del mercato immobiliare corrente nella zone, proponeva una riduzione del canone locativo di circa il 15% e pari ad Euro 5.206,61;

Ritenuto che in atto non è interesse della Camera risolvere anticipatamente il contratto, né accogliere, in assenza di verifica, la richiesta di Poste Italiane s.p.a, bensì si è ritenuto necessario, prima di qualunque decisione, determinare l'attuale possibile canone di locazione sulla base dell'andamento attuale del mercato immobiliare, mediante l'acquisizione di una apposita perizia giurata finalizzata alla valutazione alla individuazione di un canone di locazione alla luce dell'andamento in atto del mercato;

Preso atto che l'art. 52, comma 3, del D.P.R. 2.11.2005, n. 254, prevede che in caso di locazione passiva di immobili la Camera deve acquisire un parere sulla congruità della spesa formulato da perizia giurata rilasciata da esperti e periti iscritti negli albi professionali;

Preso atto che per analogo disposto contenuto nel precedente D. M. 287/1997, con nota prot. n. 1414 del 4.6.1988 l'Assessorato Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca, organo di vigilanza, trasmetteva una nota del Ministero dell'Industria e del Commercio, la n. 587688 del 20.5.1998, con la quale veniva chiarito che la predetta congruità doveva essere acquisita anche per le locazioni attive;

Rilevato che nell'organico della Camera non esistono figure professionali che possono provvedere a quanto necessita e che, pertanto, è stato necessario rivolgersi a professionalità esterne, tenendo conto che tale incarico, ai sensi della circolare del Ministero delle Attività Produttive n. 557368 del 12.10.2004 e successive, non è considerata consulenza e non è quindi oggetto della normativa sul contenimento della spesa per incarichi di collaborazione e di consulenza;



Vista la determinazione del Segretario Generale n. 208 del 17.10.2018, con la quale è stata autorizzata l'acquisizione di una apposita perizia giurata finalizzata alla individuazione di un canone di locazione alla luce dell'andamento in atto del mercato relativamente al locale in argomento, incaricando a tale scopo il sig. Giovanni Criscione, iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti e consulente tecnico del Tribunale di Siracusa;

Preso atto della nota pervenuta in data 9.4.2019, con la quale Poste Italiane comunica di avere incaricato la società Texad, partner di Poste, specializzata nell'ambito immobiliare, di rivedere i contratti di affitti;

Vista la perizia giurata datata 29.7.2019, con la quale il sig. Giovanni Criscione, dopo avere descritto l'immobile, la sua collocazione, la situazione catastale, il suo stato manutentivo, evidenzia che in atto il fitto è di Euro 2.892,56, pari ad Euro 12,31 a mq e per complessivi euro 34.710,72 annui;

Preso atto che il citato perito, specificando che nelle comparazioni vengono prese in considerazione le quotazioni minime, premette che la metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, prendendo a riferimento i dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2018 dell'Agenzia del Territorio, con un valore medio del canone di locazione a metro quadro Euro 13,1 (minimo Euro 10,8 e massimo Euro 15,4), nonché i dati discendenti da indagini dirette effettuate con imprenditori conduttori di immobili con superficie comparabile con i dati estrapolati dai borsini immobiliari, le cui valutazioni vanno da Euro 10,95 ad Euro 16,00;

Preso atto, infine, che il sig. Criscione, utilizzando la media dei due valori minimi di riferimento (valore OMI Euro 10,8 e rilevazione diretta Euro 10,95), pari ad Euro 10,875 euro/mese per metro quadro, determina il canone mensile più probabile in Euro 2.555,62, arrotondato ad Euro 2.555,00 per un canone annuale di Euro 30.660,00, con una riduzione, pertanto, sull'attuale canone del 11,84%, rispetto al 15% richiesto da Poste Italiane;

Ritenuto di potere accogliere la proposta del perito sig. Giovanni Criscione, proponendo, pertanto, a Poste Italiane, e per essa a Texad, impresa incaricata da Poste alla rinegoziazione del canone di locazione, un canone di locazione annuale di Euro 30.660,00;

All'unanimità,

DELIBERA

- per tutto quanto espresso nella parte narrativa del presente provvedimento, di accogliere la proposta del perito sig. Giovanni Criscione, contenuta nella perizia giurata del 29 luglio 2019, proponendo, pertanto, a Poste Italiane, e per essa a Texad, impresa incaricata da Poste alla rinegoziazione del canone di locazione, un canone di locazione annuale di Euro 30.660,00, a decorrere dall'accettazione dello stesso.
- Di pubblicare il presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente sotto sezione 1 livello Beni Immobili e Gestione Patrimoniale, sotto sezione 2 livello Canoni di locazione o affitto.

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.

Dott. Rosario Condorelli

IL PRESIDENTE

pietro agen