

Appalti

Concessione e locazione immobiliare, il Consiglio di Stato mette ordine (a beneficio della Pa)

di Alberto Barbiero

01 Settembre 2023

Palazzo Spada sbarra la strada all'elusione delle norme del codice appalti sulla concessione di servizi, spiegando in quali casi l'affidamento di un bene non può avvenire con semplice contratto di affitto

Le amministrazioni locali non possono utilizzare contratti immobiliari, come la locazione, per far gestire servizi pubblici a operatori economici eludendo l'applicazione delle procedure di affidamento di concessioni disciplinate dal codice dei contratti pubblici.

Il Consiglio di Stato, sezione V, con la sentenza [n.7915](#) del 22 agosto 2023 ha chiarito quali sono gli elementi che caratterizzano un rapporto concessorio per la gestione del servizio e che non possono essere ricondotti a contratti per la conduzione di immobili. Nel caso preso in esame dai giudici amministrativi un comune aveva concesso in locazione a un operatore economico un immobile adibito ad asilo nido, per il quale l'amministrazione aveva stabilito una serie di precise condizioni gestionali. Il rapporto definito dall'ente locale con il conduttore era stato esplicitamente condizionato dal vincolo di utilizzo dell'immobile per la realizzazione del servizio alla primissima infanzia, con assunzione del rischio d'impresa da parte del soggetto individuato.

◀ Stampa

Il comune, inoltre, aveva beneficiato di risorse derivanti da un fondo regionale per l'attivazione di un asilo nido all'interno dell'immobile, confluenti in un quadro economico complessivo nel quale la componente economica per la gestione del servizio era largamente prevalente rispetto al canone di locazione. La procedura selettiva, inoltre, prevedeva la presentazione da parte dei potenziali conduttori di proposte progettuali per le attività da svolgersi nell'immobile, con assegnazione alle stesse di una rilevante componente del punteggio valutativo. Il Consiglio di Stato, rilevando i numerosi vincoli funzionali e il particolare aspetto procedurale, ha evidenziato come l'obiettivo dell'amministrazione non fosse quello di concedere in locazione la struttura, bensì l'assicurarsi la gestione del servizio di asilo nido in quei locali di sua proprietà.

I giudici amministrativi hanno quindi precisato che solamente la disponibilità contrattuale di locali per un periodo di tempo determinato può qualificarsi come locazione in senso proprio solo quando la detenzione dell'immobile non è collegata ad un servizio che concretizza una serie prestazioni rilevanti che il conduttore deve assicurare per lo svolgimento dell'attività. Qualora invece

l'amministrazione ponga un'ampia serie di vincoli funzionali per la gestione del servizio (seppure rimettendo al conduttore il rischio d'impresa), il contratto deve essere qualificato quale concessione di servizio pubblico, rispetto alla quale la detenzione dell'immobile concesso in locazione risulta pertanto residuale. Di conseguenza, la procedura per l'individuazione del soggetto gestore deve essere riportata alla disciplina del codice dei contratti pubblici, per la parte riguardante le concessioni di servizi, non potendo invece essere applicabile al caso il percorso con invito ad offrire secondo lo schema di cui all'art. 1989 del codice civile. Gli enti locali, pertanto, nell'impostazione delle procedure per dare in locazione (ma anche in concessione, se afferenti al patrimonio indisponibile) immobili di loro proprietà non possono inserire vincoli funzionali tali da finalizzare la gestione del bene alla produzione di servizi pubblici.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE