



COMUNE DI VALLO DI NERA

Provincia di Perugia

C O P I A

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 22 Del 12-02-2020

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE. ATTO DI INDIRIZZO PER LA VALORIZZAZIONE DELL' APPARTAMENTO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LOCALITA' PATERNO, DISTINTO AL CATASTO AL FOGLIO 16 PARTICELLA 80.

L'anno duemilaventi il giorno dodici del mese di febbraio alle ore 17:00, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

BENEDETTI AGNESE	SINDACO	P
LAURETI SIMONA	VICESINDACO	A
STELLA TERESA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 2 e assenti n. 1.

Assume la presidenza BENEDETTI AGNESE in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Isidori Roberta

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Vallo di Nera è proprietario di un appartamento sito in località Paterno, censito catastalmente al foglio n. 16, part. n. 80, adibito ad uso residenziale;

PRECISATO che qualsiasi atto di disposizione di beni appartenenti al patrimonio comunale deve avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, trasparenza e pubblicità, che governano

l'azione amministrativa nonché nel rispetto delle norme regolamentari dell'Ente Locale, se esistenti;

CONSTATATO che la normativa vigente richiede che le forme di utilizzazione o destinazione dei beni

immobili degli Enti territoriali devono mirare all'incremento del valore economico delle dotazioni stesse, onde trarne una maggiore redditività finale, potenziando così le entrate di natura non tributaria;

RICHIAMATO il prevalente orientamento della giurisprudenza contabile (Cfr., ex multis, Deliberazione n. 33/2009/PAR della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per il Veneto; Deliberazione 349/2011/PAR della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per la Lombardia) secondo cui *“il principio generale di redditività del bene pubblico può essere mitigato o escluso ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene perseguito mediante lo sfruttamento economico dei beni”*, Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per il Molise, Deliberazione n. 1/2015/PAR e Corte dei conti, Sezione giurisdizionale per la Sardegna, sent. n. 234/2013).

RICHIAMATA la Deliberazione n. 716/2012/PAR Sezione regionale di controllo per il Veneto, secondo la quale una deroga al principio di redditività dei beni pubblici è giustificata *“solo dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni. (...) la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, va accertata in concreto, verificando non solo lo scopo o le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione”*.

DATO ATTO in particolare che *“la concessione in comodato di beni di proprietà dell'ente locale è da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni”* (Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per la Lombardia, deliberazione n. 172/2014/PAR).

VISTI:

- l'art. 118, co. 4 della Costituzione Italiana, ai sensi del quale *“Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà”*;

- l'art. 32 della legge n. 383/2000 che consente allo Stato, alle Regioni, alle Province e ai Comuni di concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, anche ad associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato per lo svolgimento delle loro attività istituzionali;

- l'art. 12 della Legge 241/1990 che disciplina i provvedimenti attributivi di vantaggi economici stabilisce espressamente, al comma 1, che *«La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi»* e, al comma 2, che *«L'effettiva osservanza dei criteri e*

delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1»;

- l'art. 26 del D.Lgs. n. 33/2013 (c.d. Decreto Trasparenza) che ha disciplinato gli «*Obblighi di pubblicazione degli atti di concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi e attribuzione di vantaggi economici a persone fisiche ed enti pubblici e privati*»;

- l'art. 3 del R.D. n. 2240/1923 (Nuove disposizioni sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato) che prevede che «*i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata*»;

- l'art. 37, comma 1 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 827/1924) che stabilisce che «*Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti*» (art. 37 comma 1).

- l'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) che prevede che «*l'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*».

RICHIAMATO il D.P.R. 296/2005 (che ha abrogato e sostituito la L. 390/86), che al comma 1 dell'art. 2 riconosce la doverosità dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica mediante pubblico incanto per la concessione di beni immobili appartenenti allo Stato, salvo eccezioni, e all'art. 11, in particolare, prevede proprio una di queste eccezioni, statuendo che «*I beni immobili dello Stato (...) possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria*» a tutta una serie di soggetti tra cui figurano anche cooperative sociali, comitati, associazioni, fondazioni.

VISTA la deliberazione n.87/2014/PAR, resa dalla Corte dei Conti - Sez. Controllo Lazio, la quale ha espresso parere favorevole alla possibilità che un immobile di proprietà comunale possa essere utilizzato a titolo gratuito per finalità di interesse pubblico a vantaggio e a beneficio della collettività amministrata;

RILEVATO che:

- l'immobile sito in località Paterno, censito catastalmente al foglio n. 16, part. n. 80 è da molto tempo inutilizzato e privo di scarsissimo interesse da parte di potenziali fruitori, anche a causa della localizzazione in un'area molto periferica;
- che lo stesso immobile, proprio per la ubicazione geografica potrebbe essere utilizzato per perseguire finalità sociali, utili alla collettività locale;

RICHIAMATI i seguenti orientamenti giurisprudenziali:

- l'orientamento del Tar Liguria, che accogliendo il ricorso contro la concessione di un terreno assegnato senza svolgere una procedura comparativa, afferma: *“(...) costituisce ormai jus receptum l'obbligo di esperire procedure ad evidenza pubblica ai fini della individuazione del soggetto contraente anche relativamente alla materia delle concessioni di beni pubblici (siano essi del demanio ovvero del patrimonio indisponibile dello Stato, delle regioni o dei comuni), in particolare laddove, come nel caso de quo, il rilascio della concessione di un bene demaniale costituisca il mezzo per affidare a terzi attività suscettibili di sfruttamento; e ancora: “Le concessioni di beni non destinati allo sfruttamento economico rappresentano (...) una manifestazione del potere dominicale dell'ente proprietario che, pur essendo soggetta al rispetto dei canoni di pubblicità, imparzialità e buona amministrazione, precede logicamente la realizzazione delle aspettative dei soggetti terzi. Ne deriva che la pubblica amministrazione, pur non potendo individuare in modo arbitrario i soggetti cui affidare la disponibilità dei propri beni, non è tuttavia tenuta all'espletamento di un confronto comparativo fra i potenziali concessionari laddove, nell'esercizio delle proprie attribuzioni discrezionali, ritenga motivatamente che l'attività di particolari soggetti meriti di essere favorita in ragione dell'interesse che presenta per la collettività, soprattutto qualora le finalità del privato coincidano con gli obiettivi prefissati dall'amministrazione”.*

- l'orientamento del Tar Marche, che nel giudicare sul ricorso contro il rinnovo di una concessione di bene demaniale, pur riconoscendo la sussistenza dei principi di origine comunitaria aggiunge che nel caso di specie, *“trattandosi di bene di scarsa rilevanza economica, e destinato ad uso privato non imprenditoriale, appare condivisibile che il Comune, in presenza di un'utilizzazione del bene indifferente ai propri scopi e non essendo il medesimo intenzionato ad utilizzare esso stesso il bene, dia preferenza al rinnovo della concessione”;*

DATO ATTO della volontà dell'Amministrazione di valorizzare l'immobile sopra citato sito in località Paterno, censito catastalmente al foglio n. 16, part. n. 80, al fine di poterlo utilizzare per attività di animazione sociale, utili alla collettività locale;

RITENUTO necessario stabilire dei criteri generali per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale, quale quello di affidare gli stessi prioritariamente a *“organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, enti religiosi civilmente riconosciuti”*, così come individuati all'art. 4 del d. Lgs. 117/2017 (Codice del terzo Settore), che svolgano attività individuabili nelle seguenti tipologie:

- attività di assistenza sociale e di prevenzione e recupero di situazioni di disagio ed emarginazione;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di protezione civile;
- attività di educazione e formazione, anche spirituale;
- attività di promozione e tutela dei diritti umani;
- attività culturali, scientifiche e di tutela dei valori monumentali, storici, artistici e della valorizzazione delle tradizioni locali;
- attività ricreative, ludiche, religiose, culturali e sportive.

VISTA la perizia redatta dall'Ufficio Tecnico, dalla quale emergono le caratteristiche dell'appartamento, emerge che *"l'immobile confina con la Chiesa di San Giusto, con la quale condivide una parete portante. La struttura è in muratura portante in pietra sormontata da una copertura in legno. L'edificio è composto da due piani, di una superficie per piano pari a circa 30 mq, per un totale di 60 mq. L'accesso avviene da un ballatoio esterno, tramite una scala esterna che porta al primo livello, dove c'è un unico ambiente adibito a soggiorno di altezza media superiore a 4 m. Mediante delle scale interne, si risende al piano terra composto da un piccolo bagno, completo di wc, bidet piatto doccia e lavabo, e da una piccola camera da letto, dalla quale di può uscire direttamente all'esterno, sotto il ballatoio esterno. Tutti gli infissi esterni sono in legno, in cattivo stato di conservazione. In generale le finiture e gli infissi interni si presentano in buono stato di conservazione. Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono: impianto elettrico, impianto idrico sanitario, caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento con termoconvettori elettrici"*.

TENUTO CONTO delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno pubblicare un avviso pubblico esplorativo per la raccolta di eventuali manifestazioni di interesse all'assegnazione in comodato d'uso gratuito del fabbricato in oggetto, al fine di conseguire le finalità pubbliche sopra richiamate e garantirne, al tempo stesso, la manutenzione e il buono stato;

RITENUTO di esprimere le seguenti linee di indirizzo:

- comodato d'uso gratuito;
- durata fissata in massimo anni venti, eventualmente rinnovabili;
- a carico del comodatario sono:
 - a. la manutenzione del fabbricato, interna ed esterna (compresi infissi ed intonaco);
 - d. la pulizia degli spazi esterni;
- laddove dovesse sopraggiungere "un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata (art. 1809 co. 2 c.c.)";
- sull'assegnatario graveranno tutti gli oneri di gestione del fabbricato e gli oneri tributari;
- stipula di polizza assicurativa per danni causati a cose o a terzi derivanti dalla gestione dell'immobile;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del comodatario dei muri, dei pavimenti e della struttura dell'edificio, per i quali comunque occorrerà parere favorevole dei competenti organi comunali;
- sottoposizione a controllo da parte dei competenti organi comunali in relazione agli obblighi summenzionati e, in caso di inadempimento, si provvederà alla risoluzione di diritto del comodato d'uso gratuito.

RITENUTO altresì di emanare apposito atto di indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica affinché ponga in essere gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente deliberazione per la valorizzazione del fabbricato summenzionato per finalità sociali, compresa la sottoscrizione del relativo contratto, autorizzandolo sin da ora a compiere quant'altro sia ritenuto opportuno o necessario per la stipulazione di cui trattasi;

ACQUISITI:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, che viene inserito al suo interno, per formarne parte integrante e sostanziale;

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, che viene inserito al suo interno, per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto lo Statuto Comunale, con particolare riguardo all'art. 5 Finalità;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei termini di legge

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare i seguenti criteri generali per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale, quale quello di affidare gli stessi prioritariamente a *“organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, enti religiosi civilmente riconosciuti”*, così come individuati all'art. 4 del d. Lgs. 117/2017 (Codice del terzo Settore), che svolgano attività individuabili nelle seguenti tipologie:

- attività di assistenza sociale e di prevenzione e recupero di situazioni di disagio ed emarginazione;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di protezione civile;
- attività di educazione e formazione, anche spirituale;
- attività di promozione e tutela dei diritti umani;
- attività culturali, scientifiche e di tutela dei valori monumentali, storici, artistici e della valorizzazione delle tradizioni locali;
- attività ricreative, ludiche, religiose, culturali e sportive.

3. di dare indirizzo di valorizzare l'immobile sito in località Paterno, censito catastalmente al foglio n. 16, part. n. 80, al fine di poterlo utilizzare per finalità sociali, utili alla collettività locale;

4. di esprimere le seguenti linee di indirizzo:

- comodato d'uso gratuito;
- durata fissata in massimo venti anni, eventualmente rinnovabili;
- a carico del comodatario sono:
 - a. la manutenzione del fabbricato, interna ed esterna (compresi infissi ed intonaco);
 - d. la pulizia degli spazi esterni;
- laddove dovesse sopraggiungere “un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata (art. 1809 co. 2 c.c.)”;
- sull'assegnatario graveranno tutti gli oneri di gestione del fabbricato e gli oneri tributari;
- stipula di polizza assicurativa per danni causati a cose o a terzi derivanti dalla gestione dell'immobile;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del comodatario dei muri, dei pavimenti e della struttura dell'edificio, per i quali comunque occorrerà parere favorevole dei competenti organi comunali;

5. Di dare indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica comunale di emanare apposito avviso pubblico esplorativo per la raccolta di eventuali manifestazioni di interesse all'assegnazione in comodato d'uso gratuito del fabbricato in oggetto, al fine di conseguire le finalità pubbliche sopra richiamate e garantirne, al tempo stesso, la manutenzione e il buono stato;

Infine con successiva unanime favorevole votazione

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, IV comma, del D. Lgs. 267 del 18/08/2000.

Il sottoscritto responsabile del servizio interessato in relazione alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 parere Favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE

F.to Gentili Giorgio

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Isidori Roberta

IL PRESIDENTE

F.to BENEDETTI AGNESE

=====

La presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. n. 267/2000:

Viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi:
dal 10-04-20 al 25-04-20, come prescritto dall'art. 124, comma 1.

[] Viene comunicata con lettera n. del alla Prefettura.

[X] Viene comunicata, con lettera n. 1593 in data 10-04-20, ai signori capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125.

[] E' stata dichiarata immediatamente eseguibile.

[X] Non é soggetta al controllo preventivo di legittimità, a seguito della soppressione del comitato regionale di controllo disposta con Legge Regionale 30 settembre 2002, n. 16.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vallo di Nera, li 10-04-20

F.to QUARANTINI GIAMPIERO

=====

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

IL FUNZIONARIO REPONSABILE

Vallo di Nera, li 10-04-20

QUARANTINI GIAMPIERO

=====

La presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. n. 267/2000:

E' stata affissa all'Albo Pretorio come da attestazione del messo comunale per quindici giorni consecutivi: dal 10-04-20 al 25-04-20.

E' divenuta esecutiva il giorno 12-02-20:

[] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4);

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'albo (art. 134, comma 3).

IL FUNZIONARIO RSPONSABILE

Vallo di Nera, li

QUARANTINI GIAMPIERO