



COMUNE DI PISA

Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE

N. Atto 1738

del 08/11/2022

Proponente : DIREZIONE-05 - Programmazione e controllo - Sistemi Informativi - Patrimonio

OGGETTO

**AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO –
APPROVAZIONE AVVISO DI GARA.**

Uffici Partecipati

DIREZIONE-03 Finanze - Provveditorato - Aziende -
Servizi Assicurativi

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti documenti di programmazione del Comune di Pisa per il triennio 2022-2024:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre.2021 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022 - 2024;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 22 dicembre 2021 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2022 - 2024;
- Deliberazioni della Giunta Comunale n. 11 del 27 gennaio 2022, n. 19 del 3 febbraio 2022, n. 49 del 3 marzo 2022, con le quali è stato approvato il piano esecutivo di gestione 2022 per la parte relativa alle attività, al personale ed agli immobili e la Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 24 marzo 2022 con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione/piano della performance 2022;

Visti:

- l'articolo 4 comma 2 del Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 disciplinante le funzioni e le responsabilità dei dirigenti pubblici;
- l'art. 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che disciplina le funzioni e le responsabilità della dirigenza degli enti locali;
- l'art. 34 comma 2 dello Statuto comunale del Comune di Pisa che disciplina la competenza dei dirigenti per "l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, che non costituiscano esercizio della funzione di indirizzo politico-amministrativo";
- il "Regolamento per lo svolgimento del controllo di regolarità amministrativa e per l'organizzazione dei procedimenti di gara", approvato con deliberazione della G.C. n. 189/2012, nonché il provvedimento della Direzione-01 n.461 del 22 marzo 2022;
- il Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 7 Dicembre 2006 e modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 39 del 20/7/2010;

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 13 aprile 2010 "individuazione degli immobili strumentali e degli immobili da destinare a fini associativi e sociali con canone agevolato – linee di indirizzo generali in ordine al patrimonio immobiliare – proposta al Consiglio Comunale di delibera di individuazione dei beni da alienare e di modifica del vigente regolamento di gestione del patrimonio", è stato individuato tra l'altro un elenco di beni immobili da destinare ad uso sociale associativo ai sensi dell'art. 15 del vigente regolamento sulla gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 17 novembre 2016 ad oggetto "Alienazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo facenti parte del patrimonio della ex Ater di Pisa – Applicazione delle Legge Regionale Toscana 5/2014" è stata disposta la conferma della vendita delle unità immobiliari ad uso non abitativo facenti parte di fabbricati di edilizia residenziale pubblica, già oggetto di delibera del Consiglio comunale n. 63/2011, confermando di fatto ad Apes Azienda Pisana edilizia sociale S.C.P.A., la gestione amministrativa delle predette unità immobiliari;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 23 settembre 2021 con la quale si individuano n. 8 (otto) unità immobiliari, da destinare ad uso associativo, mediante l'indizione di un'apposita procedura ad evidenza pubblica, rettificata dalla successiva deliberazione di Giunta

Comunale n 343 del 28 dicembre 2021 con la quale si prende atto che nella precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 23 settembre 2021, per mero errore materiale, è stato indicato l'immobile sito in Pisa in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8 identificato al Catasto fabbricati al Fg. 25 part. 121 sub. 46, anziché l'immobile sito in Pisa in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8 identificato al Catasto fabbricati al Fg. 25 part. 121 sub. 47;

Preso atto

- dell'atto di indirizzo n. 37 del 17 febbraio 2022 avente ad oggetto "Unità immobiliari ad uso non abitativo di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 38/2016 da destinare a finalità di uso associativo – Canone agevolato - Atto di indirizzo";
- della determinazione dirigenziale della Direzione 05 "Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio – Protezione Civile" n. 314 del 3 marzo 2022, con la quale è stato approvato l'avviso di gara avente ad oggetto l'affidamento in locazione di immobili di proprietà comunale ad Associazioni senza scopo di lucro;
- della determinazione dirigenziale della Direzione 05 "Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio – Protezione Civile" n. 774 del 10 maggio 2022, con la quale è stato disposto di:
 - aggiudicare in via provvisoria, nelle more della verifica dei requisiti previsti dall'avviso di gara, la locazione dell'immobile sito in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 10 (lotto n. 2) alla Accademia De' Disuniti, al canone annuo di euro 2.500,00;
 - aggiudicare in via provvisoria, nelle more della verifica dei requisiti previsti dall'avviso di gara, la locazione dell'immobile sito in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 10/A (lotto n. 3) alla Venerabile Arciconfraternita di Misericordia e Crocione di Pisa, al canone annuo di euro 3.280,00;
 - dichiarare deserti il lotto n. 1 (Immobile sito in Piazza Giovanni XXIII, n.8), il lotto n. 4 (Immobile sito in Via Donato Bramante n. 10) ed il lotto n. 5 (Immobile sito in Via Donato Bramante n. 12), in quanto a seguito della pubblicazione del bando di gara non è pervenuta alcuna offerta alla data del 1° aprile 2022, come risulta dal verbale redatto, conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

Considerato che con la suddetta deliberazione di Giunta Comunale n.37 del 17 febbraio 2022. si dà indirizzo alla Direzione – 05 "Direzione Programmazione e Controllo, Sistemi Informativi, Patrimonio Protezione Civile" di rivolgere la procedura ad evidenza pubblica per la scelta dei soggetti aggiudicatari delle locazioni degli immobili in oggetto alle associazioni che svolgono le seguenti attività:

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività culturali o scientifiche;
- attività promozionali nel campo sportivo.

Considerato inoltre che il predetto atto inoltre dà indirizzo alla Direzione – 05 "Direzione Programmazione e Controllo, Sistemi Informativi, Patrimonio Protezione Civile" di valutare la possibilità di applicare una riduzione del canone di locazione attestandosi al valore massimo del 50%, in considerazione delle condizioni dei locali e delle attività svolte dalle associazioni che saranno ammesse alla procedura ad evidenza pubblica, ed in particolare in base ai seguenti aspetti:

- ubicazione degli immobili in oggetto;
- stato di vetustà dei locali;
- necessità di interventi manutentivi vari, a carico delle associazioni che risulteranno aggiudicatarie della suddetta procedura ad evidenza pubblica, che si dovessero rendere necessari agli usi specifici attinenti alle attività che le stesse dovranno svolgere;

- attinenza delle attività di cui al precedente punto n. 1 alle funzioni di cui è titolare il Comune di Pisa;

Visto l'art. 15 c. 3 del suddetto Regolamento che testualmente recita *“Potranno essere ammesse riduzioni da un minimo del 10% ad un massimo del 50% (cinquanta per cento) rispetto al canone di mercato per le seguenti categorie di soggetti:*

a. Enti Pubblici

b. Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;

c. Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

d. Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale”;

Visto l'art. 15 c. 4 il quale dispone che *“I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:*

a. attività di assistenza sociale e socio sanitaria;

b. attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;

c. attività di protezione civile;

d. attività di educazione;

e. attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;

f. attività culturali o scientifiche;

g. attività promozionali nel campo sportivo

h. attività religiosa.

Visto l'art. 15 c. 5 il quale dispone che *“L'effettiva determinazione del canone agevolato nei limiti percentuali sopra stabiliti viene effettuata dal Dirigente competente in base ai seguenti criteri oggettivi:*

a. Ubicazione e consistenza dell'immobile

b. Stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario o locatario;

c. Importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sul bene immobile

d. Durata della locazione o concessione

e. Attinenza dell'attività svolta dal concessionario con le funzioni di cui è titolare il Comune;”

Dato atto che i soggetti ammessi a partecipare alla procedura di gara in oggetto rientrano nelle categorie di cui all'art. 15 c. 3 lett. b) e lett. c) e che gli stessi dovranno svolgere attività ricomprese tra quelle elencate dal suddetto art. 15 c. 4, e precisamente le attività di cui alle lettere a), b), f) e g);

Ritenuto, inoltre, ai fini della determinazione della percentuale di riduzione del canone di cui all'art. 15 c. 5, di dover valutare i seguenti aspetti:

- gli immobili in questione presentano una consistenza e un'ubicazione pressoché equivalente;

- gli immobili in oggetto presentano lo stesso stato di vetustà e necessitano di interventi manutentivi vari pressoché equivalenti, a carico delle associazioni che risulteranno aggiudicatarie della procedura in oggetto, che si dovessero rendere necessari agli usi specifici attinenti alle attività che le stesse dovranno svolgere;

- la durata dei contratti di locazione relativa ad ognuno dei suddetti immobili è pari ad anni n. 6 (sei);
- le attività che saranno svolte dai soggetti aggiudicatari, previste dall'Avviso di gara, risultano attinenti alle funzioni di cui il Comune di Pisa è titolare;

Ritenuto, pertanto, di dare esecuzione all'atto di indirizzo n. 37 del 17 febbraio 2022 sopra richiamato, applicando una riduzione del canone di locazione pari al 50%;

Dato atto che le unità immobiliari da destinare ad uso associativo sono le seguenti:

UBICAZIONE IMMOBILI	Dati catastali	Identificativo di inventario
Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8	Foglio 25, particella 121 sub. 47	60717
Via Donato Bramante n. 10	Foglio 25, particella 370 sub. 14	60680
Via Donato Bramante n. 12	Foglio 25, particella 370 sub. 15	60702
Via Michelangelo n.68	Foglio 25, particella 130 sub. 27	60830
Via Michelangelo n.70	Foglio 25, particella 130 sub. 28	70421
Via Michelangelo n.72	Foglio 25, particella 130 sub. 29	60620

Considerate le relazioni di stima riferite ai suddetti immobili conservate agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

Ritenuto, per la ricerca del miglior offerente, di dover procedere alla locazione dei suddetti immobili oggetto mediante procedura ad evidenza pubblica, approvando lo schema di avviso allegato al presente provvedimento (**Allegato A**);

Richiamato altresì l'atto del Sindaco n. 124 del 27 Ottobre 2022, con il quale è stato attribuito al sottoscritto l'incarico dirigenziale della Direzione 05 "Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio", a decorrere dal giorno 2 novembre 2022 fino alla scadenza del mandato amministrativo in corso, salvi futuri eventuali provvedimenti di riorganizzazione;

Dato atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, è il sottoscritto, Dott. Marco Cannata, che fa presente:

- che in relazione allo svolgimento dell'incarico in questione non osta quanto previsto dall'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 né quanto previsto dall'art. 35-bis del Decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 e ss. mm. ii.;
- di non trovarsi, con riferimento all'assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto d'interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;
- di agire nel pieno rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Pisa;

D E T E R M I N A

Per i motivi esposti in premessa, che qui si richiamano integralmente, seppur non materialmente riportati:

- 1) di procedere alla scelta dei soggetti aggiudicatari degli immobili indicati nelle premesse, di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 343 del 28.12.2021, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con i seguenti canoni annuali di locazione a base d'asta:
 - LOTTO N. 1: Immobile sito in Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8 - € 3.060,00;
 - LOTTO N. 2: Immobile sito in Via Donato Bramante n. 10 - € 2.760,00;
 - LOTTO N. 3: Immobile sito in Via Donato Bramante n. 12 - € 3.168,00;
 - LOTTO N. 4: Immobile sito in Via Michelangelo n. 68 - € 2.460,00;
 - LOTTO N. 5: Immobile sito in Via Michelangelo n. 70 - € 2.688,00;
 - LOTTO N. 6: Immobile sito in Via Michelangelo n. 72 - € 2.688,00.

alle condizioni specificate nell'Avviso allegato al presente atto (**allegato A**), mediante procedura ad evidenza pubblica, in conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

- 2) Di stabilire che, a norma dell'art. n. 15 del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, la riduzione che sarà applicata al canone di locazione offerto dai soggetti aggiudicatari della procedura in oggetto è pari al 50%.
- 3) Di approvare lo schema di Avviso (**allegato A**), quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 4) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, il quale, in caso di successiva necessità, sarà eventualmente demandato a successivi provvedimenti dirigenziali.
- 5) Di pubblicare integralmente il presente atto e l'avviso all'Albo Pretorio on line per 15 (quindici) giorni consecutivi, nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. n. n. 33/2013 e sul sito istituzionale del Comune di Pisa nelle sezioni: "Profilo del Committente Appalti e altri bandi – Bandi diversi dagli appalti", "Vetrina immobiliare" e "Notizie".
- 6) Di dare atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ii. è il sottoscritto, Dott. Marco Cannata, Dirigente responsabile della Direzione "Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio".
- 7) Di partecipare il presente atto alla Direzione D-03 Finanze- Partecipazioni –Servizi assicurativi.
- 8) Di dare atto che il sottoscritto, non si trova, ai sensi dell'art. 6 bis della 7 agosto 1990, n. 241 (introdotto dalla Legge 6 novembre 2012, n.190) in situazione di conflitto di interessi neanche potenziale rispetto al presente procedimento ovvero in quelle situazioni per le quali il codice di comportamento prevede l'obbligo di astensione (art. 6 del Codice di comportamento approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 96/2014 e modificato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 179/2021).
- 9) Di attestare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 147 bis del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267.
- 10) Di dare atto che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al Tar Toscana Via Ricasoli n. 40, Firenze, nel termine di 30 giorni o in alternativa ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 giorni entrambi decorrenti dalla data di notifica, o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

Il Dirigente
Dr. Marco Cannata

Documento firmato digitalmente da

MARCO CANNATA / ArubaPEC S.p.A.