



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

OGGETTO:

Obiettivo 2018_14_03; Ob. 1.6: ricognizione di locali, aree di proprietà comunale e dei canoni per la utilizzazione in forma temporanea. Approvazione, disciplina e direttive.

Presenti alla votazione			
Vivarelli Colonna Antonfrancesco	-	Milli Mirella	*
Agresti Luca	*	Petrucci Simona	*
Cerboni Giacomo	*	Rossi Fabrizio	-
Ginanneschi Riccardo	*	Turbanti Fausto	*
Megale Riccardo	-	Veltroni Chiara	*

Presidente	Luca Agresti
Segretario	Angelo Ruggiero

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che la Legge n. 191/2009 (Finanziaria 2010), art. 2 comma 186, ha portato alla soppressione delle circoscrizioni di decentramento comunale di cui al D. Lgs n. 267/2000 e successive modificazioni;
- che, a seguito della soppressione delle circoscrizioni del Comune di Grosseto, i locali ad esse destinate dal Comune per lo svolgimento della propria attività, nello specifico Barbanella n. 1, Centro n. 2, Gorarella n. 3, Pace n. 4, Alberese-Rispescia n. 5, Marina di Grosseto - Principina a Mare n. 6, Braccagni- Montepescali n. 7 e Batignano-Istia-Roselle n. 8 sono tornati nella disponibilità diretta dell'Amministrazione comunale;
- che, con la ripresa in carico dei suddetti locali, si era reso necessario un lavoro di censimento e di mappatura degli stessi, caratterizzato da una fase tecnica di ricostruzione dello stato dei locali;

VISTA e richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 457 del 24/12/2013 ad oggetto 'Approvazione della Valutazione tecnico economica per l'uso dei locali in disponibilità dell'Amministrazione Comunale' che stabiliva che i suddetti immobili venissero suddivisi, così come risultante dalla valutazione tecnico-economica redatta con prot. n.



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

143187 del 24/12/2013 dal Settore allora denominato Tecnico Manutentivo, in tre categorie sulla base di possibili tipologie di utilizzazione in forma temporanea da parte di soggetti privati, nello specifico per uso occasionale, ricorrente e continuativo con i più probabili valori per l'uso e/o utilizzo come di seguito indicato:

uso ipotizzabile e/o preferibile	importo stabilito in €	
- tipologia occasionale	€ a forfait	100,00
- tipologia ricorrente	€/ora	3,50
- tipologia continuativo	€/mq	15,00;

PRESO atto che nella valutazione tecnico-economica in argomento si specificava che per i locali in uso occasionale e ricorrente situati all'interno di edifici ubicati nelle varie frazioni del Comune di Grosseto rispetto agli importi sopra indicati dovesse essere applicata una riduzione del 20% e per i locali in uso occasionale ubicati nelle varie frazioni del Comune di Grosseto dovesse essere applicata una riduzione pari al 30% esclusivamente dal giorno successivo al secondo potendosi, quest'ultima, sommare alla riduzione già contemplata;

PRESO atto che con la citata deliberazione di Giunta n. 457/2013 erano definite le modalità di assegnazione dei locali (ex sedi circoscrizionali del Comune di Grosseto), in uso ricorrente ed occasionale, mentre per i locali assegnati con modalità di utilizzo continuativo la Giunta si riservava di effettuare una puntuale verifica al fine di concedere, nelle dovute forme, eventuali agevolazioni/esenzioni, in considerazione delle particolari finalità con cui i singoli locali sarebbero risultati condotti;

PRESO atto che con ulteriore relazione valutazione tecnica redatta dal Settore Lavori Pubblici, prot. n. 5152 del 15/01/2015, riguardante i locali assegnati o da assegnate per utilizzo 'continuativo', si proponeva che, laddove l'utilizzo con tipologia continuativa dei locali comunali in argomento fosse già stato concesso da parte dell'Ente quale sede legale e/o operativa di associazionismo e/o volontariato o comunque a soggetti non aventi scopo di lucro, potevano essere previste ulteriori riduzioni;

VISTA e richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 40 del 03/02/2015 ad oggetto 'Approvazione delle Valutazione ex sedi circoscrizionali Comune di Grosseto utilizzo C: continuativo', con la quale si stabiliva l'applicazione alle concessioni in essere una riduzione del 25% sul canone calcolato nel caso di locali ubicati nel Capoluogo e del 35% complessivo in caso di locali ubicati nelle frazioni e facendo salva, fermo restando il limite massimo di abbattimento previsto nella suddetta relazione prot. 5152/2015, la possibilità di una diversa valutazione per singoli e specifici casi ritenuti particolarmente rilevanti;

DATO atto che per concessione in uso degli immobili comunali con tipologia 'continuativo', anche sulla base di quanto emerge dalla lettura della citata deliberazione n. 40/2015, si



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

intende l'utilizzo in forma temporanea con durata prolungata nel tempo (ad es. sede legale e/o operativa di associazioni o enti non aventi scopo di lucro);

ATTESO che una efficace gestione del patrimonio immobiliare rappresenta un obiettivo di fondamentale importanza per gli Enti Locali poiché, solo attraverso una corretta gestione del patrimonio immobiliare, si può ottenerne la valorizzazione ed un utilizzo proficuo;

ATTESO che il Comune di Grosseto, con il Piano Esecutivo di Gestione 2018, ha approvato l'obiettivo 2018_14_03 'Innovazione della macchina comunale' che, tra gli altri, prevede all'Ob. 1.6 la ricognizione di locali, aree di proprietà comunale e dei canoni per la utilizzazione in forma temporanea;

ATTESO che il Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie ha proceduto a mettere a sistema una ricognizione di parte del patrimonio immobiliare di proprietà e/o nella disponibilità dell'Ente;

CONSIDERATO che

- a) la Giunta comunale con atto n. 491 del 21/09/2010, prendendo atto che risultavano sussistere i presupposti per l'attivazione di una posizione ai fini IVA per lo svolgimento a cura del Comune di Grosseto dell'attività di gestione immobiliare di una parte del patrimonio di proprietà o detenuto dall'Ente, veniva attivata una apposita posizione ai fini IVA denominata, appunto, 'gestione immobiliare';
- b) l'attività di gestione immobiliare acquisisce tutte le caratteristiche ed i connotati tipici di professionalità, sistematicità ed abitudine richiesti dalla normativa e dalla prassi ministeriale per la qualificazione ai fini IVA della commercialità di un'attività economica (requisito soggettivo) oltre alla sussistenza degli altri requisiti territoriale ed oggettivo non sussistendo, almeno in termini generici, la volontà dell'Ente di esercitare poteri di imperio come declinati nell'art. 4 paragrafo 5 della Direttiva VI in materia di IVA applicata agli enti pubblici per l'attività immobiliare;
- c) con il citato provvedimento n. 491/2010 si procedeva anche alla individuazione di un elenco di immobili per i quali, conformemente alla normativa IVA dettata dal D.P.R. n. 633/1972 ed alla prassi e giurisprudenza in materia, venivano riconosciute la strumentalità, l'inerenza e l'afferenza all'esercizio dell'attività di natura commerciale consistente nella gestione immobiliare;
- d) successivamente a cura del Servizio competente per materia si è proceduto ad una revisione con integrazione di detto elenco;

VISTA e richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 115 del 30/03/2017 sulla base della quale, nell'ambito dello svolgimento della predetta attività di gestione immobiliare del patrimonio di proprietà e/o detenuto, anche destinato ad essere utilizzato da terzi a titolo oneroso, si stabiliva che il Comune di Grosseto operasse in qualità di soggetto passivo di imposta ai sensi della normativa di cui al D.P.R. n. 633/1972;



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

DATO che con propria deliberazione n. 489 del 28/12/2017 e successiva n. 401 del 22/11/2018 si è proceduto all'assegnazione alla Istituzione Le Mura (costituita dal Consiglio comunale con atto n. 59 del 20/04/2017) dell'intero complesso monumentale delle Mura Medicee, ad esclusione di alcuni beni immobili, nello specifico: galleria Manetti con accesso da viale Manetti 35, galleria di piazza De Maria con accesso da piazza De Maria 35;

DATO atto che, a seguito della deliberazione di Giunta comunale n. 96/2016, si era proceduto alla pubblicazione di un avviso pubblico per la assegnazione con concessione a titolo oneroso dei singoli locali disponibili all'interno dell'immobile ubicato in via dell'Elba a Marina di Grosseto nell'edificio ex Colonia San Rocco (sede anche dell'Istituto scolastico, ex scuola media inferiore, statale 'G. Fattori');

CHE con determinazione dirigenziale n. 1759 del 17/11/2016 si era proceduto, con la conclusione dei lavori della commissione all'approvazione della graduatoria nella quale risultavano utilmente collocate ai fini dell'assegnazione le prime nove associazioni e che, conseguentemente, erano stati stipulati i singoli contratti di concessione in uso con ogni singolo operatore economico/associazione utilmente collocato in graduatoria e che i singoli locali erano stati assegnati in uso per un periodo, non tacitamente rinnovabile, di mesi dodici con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto di concessione stesso;

CHE, quindi, a seguito dello scadere della concessione e della restituzione delle chiavi consegnate al momento dell'immissione in possesso i locali di cui trattasi sono tornati nella piena disponibilità dell'Amministrazione;

RITENUTO, pertanto, di poter procedere alla concessione in uso temporaneo con tipologia occasionale, ricorrente o continuativa anche dei locali all'interno dell'immobile nell'edificio ex Colonia San Rocco riportati nella planimetria allegata contrassegnati con le seguenti lettere: lett. A (consistenza mq. 25,54), lett. B (consistenza mq. 48,26), lett. C (consistenza mq. 26,24), lett. D (consistenza mq. 26,18), lett. F (consistenza mq. 46,50), lett. N (consistenza mq. 57,86), lett. M (consistenza mq. 47,33), lett. L (consistenza mq. 38,12) e lett. E (consistenza mq. 27,71);

DATO atto di determinare il canone di concessione in uso sulla base della metratura e quindi della dimensione dei singoli locali secondo i valori economici relativi alle concessioni in uso occasionale/ricorrente/continuativo applicando i valori di cui alle deliberazioni citate, oltre IVA di legge;

EVIDENZIATO che la proprietà comunale ex Colonia San Rocco a Marina di Grosseto comprende anche un'area facente parte della corte censita al Catasto Terreni del Comune



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

di Grosseto al foglio 103 particella 522 e particella 1819, per una consistenza di mq. 5.365,00 che, nello specifico trattasi di area di corte ricompresa tra l'entrata sterrata dei mezzi meccanici e la concessione demaniale marittima n. 10/2011 rilasciata al Comune di Grosseto con lo scopo, tra l'altro, di servizi igienici pubblici con ubicazione che risulta essere pressoché contigua all'arenile ed a circa ml. 140 dalla battigia e che nel tratto di spiaggia prospiciente all'area in oggetto insiste la concessione demaniale marittima rilasciata al Comune di Grosseto n. 6/2011 avente lo scopo di attività sportive e sociali;

RITENUTO che un utilizzo in forma temporanea con tipologia ricorrente dell'area come parcheggio e/o rimessaggio anche con riferimento ai dispositivi attinenti le attività veliche possa ritenersi compatibile sia con l'obiettivo dell'Amministrazione di '.. favorire la sicurezza urbana che riveste carattere di primaria importanza visto il continuo aumento di richieste di vigilanza e controllo del territorio che proviene dai cittadini..', che con gli indirizzi perseguiti riconducibili alla valorizzazione del territorio con innalzamento, anche in termini qualitativi, dei servizi relativi all'offerta turistico-sportiva;

DATO atto che l'area per un utilizzo in forma temporanea da parte di terzi soggetti è stato periziato come da relazione tecnica di stima allegata al presente provvedimento dalla quale si evince che è ritenuto congruo quale canone di locazione un valore 'a titolo di canone base annuo pari a € 0,17/mq x mese', oltre IVA di legge;

CONSIDERATO che

1. in esito alla attività di razionalizzazione della gestione del patrimonio immobiliare già avviata da 2017 sono rientrati nella piena disponibilità dell'Ente:
 - (a) alcuni locali posti in Grosseto Capoluogo via Inghilterra, n. 45 e 47;
 - (b) il locale sito in Grosseto via Unione Sovietica 44, piano primo, denominato 'ex sala musica Carlo Faenzi' allestito per l'esercizio di attività musicali;
 - (c) dei locali ubicati nell'immobile di via Adda (piano terra) precedentemente destinati ad attività scolastiche con accesso principale dal civico n. 32 e secondo accesso dal civico n. 24 (censito al Catasto foglio 90 particella 1033 sub 3);
2. i suddetti locali sono riservati alla assegnazione in concessione d'uso in forma temporanea con tipologia continuativa;
3. il Comune di Grosseto con atto consiliare n. 18/1993 aveva aderito alla Fondazione Luciano Bianciardi (codice fiscale 92022940537), con deliberazione di Giunta comunale n. 518/2006 (e successiva convenzione stipulata in data 07/09/2007) era stato stabilito di ospitare temporaneamente '..nelle more di individuare una situazione più idonea ..' la Fondazione di che trattasi in locali (situati in Grosseto via De Pretis 34) di proprietà privata acquisiti dal Comune in locazione, con l'atto n. 407/2016 si è stabilito di assegnare in concessione di uso in forma temporanea e tipologia continuativo alla Fondazione una porzione dei detti locali dell'immobile di via Adda



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

4. con il medesimo atto di Giunta n. 407/2016 si è stabilito di assegnare in concessione di uso in forma temporanea e tipologia continuativo una porzione dei detti locali dell'immobile di via Adda alla Croce Rossa Italiana Comitato locale di Grosseto ed una porzione alla Federazione FIPSAS per la pesca sportiva;

DATO atto che, nelle more della realizzazione dell'obiettivo Casa della Musica di cui alle Linee programmatiche di mandato 2016-2021 (capitolo 'Vogliamo Cultura!') si è ritenuto di assegnare il locale sito in Grosseto Capoluogo via Papa Giovanni XXIII 27A piano primo, denominato 'sala ex Censimento' in forma temporanea con la tipologia ricorrente alla Società Corale 'Giacomo Puccini' ed alla Associazione Ensemble Polifonico 'da Palestrina';

RITENUTO riguardo ai canoni di concessione di applicare, salvo valori specifici determinati sulla base di puntuali relazioni tecniche, i valori oltre IVA di legge di cui alle deliberazioni citate in narrativa;

VISTO il Piano Triennale per la Prevenzione della corruzione, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 27/2018;

VISTO lo Statuto, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 111 del 10/11/2003, come modificato con atti consiliari n. 76 del 10/07/2008, n. 68 del 28/03/2011 e n. 70 del 25/09/2013 ed il Regolamento del Consiglio comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 40 del 29/07/2016;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 'Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali', e successive modificazioni;

VISTE e richiamate le deliberazioni

- n. 45 adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 28/02/2018 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2018-2020 e successive variazioni approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 28/05/2018;
- n. 130 del 30/07/2018 con la quale il Consiglio comunale ha proceduto alla verifica degli equilibri di bilancio ed all'assestamento del Bilancio;
- n. 158 del 30/11/2018 con la quale il Consiglio comunale ha approvato variazioni al Bilancio 2018-2020;
- n. 95 del 14/03/2018 di Giunta comunale con la quale è stato approvato il P.E.G. 2018-2020 e successiva n. 321 del 26/09/2018 di approvazione di variazioni al P.E.G. medesimo;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, che si allegano a fare parte integrante e sostanziale del presente atto;



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

Con voti unanimi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

- 1) **Di approvare** (PEG Obiettivo 2018_14_03; Ob. 1.6) la ricognizione di parte del patrimonio immobiliare di proprietà e/o nella disponibilità dell'Ente, come descritta nella parte narrativa del presente atto e risultante dalla documentazione tecnica allegata, da assegnare a soggetti terzi, a seguito di presentazione di istanza corredata da atto costitutivo, Statuto e sintetica descrizione delle principali attività svolte e previo pagamento del canone di cui al successivo punto mediante versamento sul conto intestato a Comune di Grosseto con accertamento dei relativi importi al capitolo 9100 'fitto beni immobili dell'Ente'.
- 2) **Di applicare** riguardo ai canoni di concessione, salvo valori specifici determinati sulla base di puntuali relazioni tecniche, i valori di cui alle deliberazioni citate in narrativa oltre, per le motivazioni espresse in narrativa, alla applicazione dell'IVA di legge, precisamente:

Utilizzo in forma temporanea	Importo in € /
con tipologia occasionale	a forfait € 100,00 + IVA
con tipologia ricorrente	€/ora € 3,50 + IVA
con tipologia continuativo	€/mq € 15,00 + IVA

3) **Di confermare**

- (a) per i locali situati all'interno di edifici ubicati nelle frazioni del Comune di Grosseto, rispetto agli importi espressi in Euro e sopra citati, l'applicazione di una riduzione pari al 20% in caso di concessione in uso con tipologia occasionale ovvero ricorrente;
- (b) per i locali concessi in uso con tipologia occasionale, ubicati nelle varie frazioni del comune di Grosseto, una ulteriore riduzione pari al 30%, esclusivamente a partire dal giorno successivo al secondo (che potrà essere sommata alla riduzione citata in precedenza);
- (c) per i locali concessi in uso con tipologia continuativo ad associazioni non aventi scopo di lucro, che svolgono attività sociali e/o di volontariato risultante dalla documentazione presentata a corredo dell'istanza di richiesta, l'applicazione di una riduzione del 25% sul canone calcolato se trattasi di locali siti nel Capoluogo ed una riduzione del 35% nel caso di locali ubicati nelle Frazioni;



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

- (d) fermo restando il limite massimo di abbattimento, di fare salva la possibilità di una diversa valutazione per singoli e specifici casi ritenuti particolarmente rilevanti.
- 4) **Di dare** atto che gli immobili assegnati in concessione di uso temporaneo con tipologia continuativa, ricorrente ovvero occasionale sono rilasciati con provvedimento dirigenziale:
- a) per gli usi consentiti sia nello scopo che per le attività, nelle condizioni e con le dotazioni tecniche e logistiche di dotazione dei singoli locali;
 - b) che i concessionari sono tenuti alla regolare conduzione del bene ed a non destinare ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione dei medesimi esonerando, in caso di un utilizzo difforme, l'Ente da ogni e qualsivoglia responsabilità;
 - c) che il provvedimento, disposto esclusivamente per competenza sotto il profilo patrimoniale, non sostituisce in nessun caso permessi e/o autorizzazioni e/o comunicazioni previste, anche non specificati nei singoli provvedimenti amministrativi di concessione, ma richiesti da legislazione o regolamentazione vigenti;
 - d) che l'Ente deve ritenersi esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale, presente e futura, per danni a persone o cose che dovesse derivare dalla concessione in uso;
 - e) che il Comune di Grosseto, a sua legittima tutela, ha facoltà di sospendere la concessione d'uso qualora venga a conoscenza di un uso improprio e possa in qualsiasi momento riprendere la piena disponibilità delle singole strutture per esigenze istituzionali e/o d'ufficio e si riserva, in caso di accertamento di eventuali danni all'immobile stesso ed ai beni mobili presenti all'interno del locale concesso, eventuali richieste di risarcimento dei danni certificati dal Settore dell'Ente competente.
- 5) **Di dare** atto che i legali rappresentanti dei soggetti concessionari con la firma in calce alle disposizioni dirigenziali ovvero con la sottoscrizione dei contratti per scrittura privata, da annotarsi al registro cronologico, devono dichiarare di aver preso visione e di accettare tutte le norme e condizioni contenute nei provvedimenti e si impegnano a renderne edotti e farli rispettare anche dai soggetti collaboratori.
- 6) **Di comunicare** il presente atto al Servizio Finanziario ai fini degli elenchi degli immobili relativamente all'attività di gestione immobiliare del patrimonio di proprietà e/o detenuto.
- 7) **Di dare** mandato al Dirigente del Settore Entrate, Patrimonio e Servizi al cittadino ed alle imprese di provvedere ai conseguenti adempimenti e di attivare i procedimenti amministrativi conseguenti al presente atto.



Giunta Comunale di Grosseto

Deliberazione di Giunta n. 3

adunanza del **09/01/2019**

- 8) **Di dare** atto che avverso al presente atto è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana entro sessanta giorni dalla sua esecutività o, in via straordinaria, entro centoventi giorni, al Capo dello Stato.

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, a mente del comma 4 dell'art. 134 D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii., stante la necessità di procedere con gli adempimenti conseguenti.

IL VICE SINDACO
Luca Agresti

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Angelo Ruggiero