



# LaboratorioSpazi

PER RIDISEGNARE POLITICHE E STRUMENTI DI AFFIDAMENTO E GESTIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

**QUADRO CONOSCITIVO DEGLI STRUMENTI  
E DELLE MODALITÀ CHE REGOLANO  
L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI E SPAZI  
DI PROPRIETÀ COMUNALE A SOGGETTI TERZI**

11 GIUGNO 2018

# **LFA – Libere Forme Associative**

## **1. Finalità**

Il Regolamento sulle LFA prevede, tra le forme attraverso le quali l'amministrazione sostiene le attività delle Libere Forme Associative iscritte all'elenco, di concedere in uso beni immobili appartenenti al patrimonio comunale. Una serie di previsioni normative disciplina questa concessione, regolando sia come individuare il soggetto assegnatario, sia come definire il contenuto della convenzione.

Il regolamento, in particolare, prevede che la concessione in uso di immobili comunali sia legata alla disponibilità da parte dell'associazione a svolgere attività di interesse generale, complementari e sussidiarie a quelle dell'amministrazione.

## **2. Modalità di individuazione dei soggetti assegnatari**

Gli immobili sono assegnati alle associazioni iscritte mediante bandi pubblici indetti dai Settori e dai Quartieri che presuppongono una valutazione di tipo competitivo tra i partecipanti.

I bandi sono finalizzati a selezionare progetti diretti ad attività e iniziative di utilità sociale, complementari e sussidiarie rispetto ai servizi comunali, possono essere emessi in qualsiasi momento dell'anno e contengono le condizioni generali che disciplinano l'assegnazione.

Assegnazione di immobili in via diretta

I settori e i Quartieri procedono ad assegnare in via diretta gli immobili qualora non sia stato possibile assegnarli a seguito delle procedure selettive previste dall'art. 10 del Regolamento.

## **3. Strumento giuridico per l'assegnazione e contenuto in sintesi**

Il direttore del settore o del quartiere stipula apposita convenzione con i rappresentanti legali delle associazioni che hanno presentato i progetti selezionati.

### *Canone*

L'ammontare del canone da corrispondere può variare a seconda delle caratteristiche del progetto. È possibile concedere l'immobile anche a titolo gratuito in presenza di adeguata motivazione sull'utilità generale del progetto.

### *Utenze*

Le utenze sono in linea generale totalmente a carico dell'associazione.

Tuttavia, l'art 7 c. 4 del Regolamento LFA prevede che, per favorire la realizzazione di *case comuni* per più associazioni, l'Amministrazione può concedere la parziale deroga al pagamento delle utenze nel rispetto di limiti di importo esattamente predeterminati, per un periodo disciplinato nelle specifiche convenzioni. L' art. 11 c. 3. prevede inoltre che l'Amministrazione si possa fare carico delle utenze, totalmente o parzialmente qualora ci siano specifiche ragioni di interesse generale adeguatamente motivate e nei limiti di importo esattamente predeterminati.

Se tecnicamente possibile, i contratti di utenza saranno direttamente intestati/volturati agli utilizzatori.

### *Durata*

In relazione alla natura delle attività, delle iniziative e dei progetti da realizzare, la durata della concessione dei beni immobili non può superare i nove anni.

La durata della concessione può superare i nove anni soltanto nel caso in cui vengano realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia dell'immobile, in relazione alle opere eseguite da portare a compensazione con il canone di concessione.

### *Coperture Assicurative*

L'assegnatario deve stipulare assicurazione RCTerzi (a copertura di eventuali danni arrecati a terzi). Una copia di tale polizza, della durata pari alla durata della concessione dell'immobile, è allegata alla convenzione.

### *Manutenzione Ordinaria*

La manutenzione ordinaria necessaria a mantenere la piena funzionalità dell'immobile e delle attrezzature e la manutenzione conseguente a deterioramenti prodotti dall'uso, è a carico dell'assegnatario senza oneri aggiuntivi a carico del Comune e con l'obbligo, per le associazioni, di provvedere a tutte le autorizzazioni, licenze o permessi necessari.

### *Manutenzione Straordinaria*

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria a carico dell'Associazione preventivamente offerte in sede di bando (art. 8 del regolamento), l'associazione ha l'obbligo di provvedere ad autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi o altra forma di assenso necessari per i lavori di manutenzione. L'importo delle opere, congruito dal Settore competente del Comune, dà luogo a un periodo di gratuità dell'uso dell'immobile/riduzione del canone stimato a partire dalla data di avvio della convenzione, se i lavori sono necessari ai fini dell'avvio dell'attività; dal momento dell'avvio dei lavori, se l'attività è già avviata; dal momento della fine dei lavori, se l'attività è già avviata. La scelta tra le diverse opzioni è a cura del responsabile firmatario della convenzione del Settore/Quartiere.

La manutenzione straordinaria di quanto realizzato sarà a carico dell'Associazione fino a scadenza contrattuale. La detrazione (lo scomputo) non deve superare la durata della convenzione.

## **4. Rendicontazione delle attività**

Il soggetto beneficiario deve presentare ai Direttori dei Settori/Quartieri competenti una relazione annuale e comunque non oltre sessanta giorni dalla richiesta formale da parte dell'Amministrazione, sullo svolgimento delle attività, accompagnata dalla rendicontazione delle spese sostenute e delle entrate percepite per realizzare il progetto. Se non si presenta tale rendicontazione annuale, decade l'assegnazione dell'immobile.

# **BENI COMUNI**

## **1. Finalità**

In relazione al tema spazi, il Regolamento sui beni comuni si occupa di cura e di rigenerazione degli edifici. Si tratta, in particolare, di edifici in stato di parziale o totale disuso o deperimento inclusi in apposito elenco la cui approvazione è demandata alla Giunta. Mettere a disposizione questi beni costituisce una risorsa funzionale a promuovere l'innovazione sociale, la produzione di servizi collaborativi e la creatività urbana.

## **2. Modalità di individuazione dei soggetti assegnatari**

L'assegnazione avviene attraverso percorsi aperti e trasparenti, non improntati sulla competizione tra le varie proposte ma sulla loro integrazione.

## **3. Strumento giuridico per l'assegnazione e contenuto in sintesi**

I beni vengono assegnati stipulando un patto di collaborazione. Il patto persegue un modello di gestione condivisa del bene, pertanto dovrà essere garantita la fruizione collettiva e l'apertura ai cittadini disponibili a collaborare.

Canone

Non è previsto il pagamento di un canone.

Utenze

Le utenze sono a carico del soggetto assegnatario.

Durata

La durata della gestione condivisa non supera normalmente i nove anni. È possibile eventualmente pattuire periodi più lunghi in considerazione del particolare impegno finanziario richiesto per opere di recupero edilizio del bene immobile.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

I patti di collaborazione disciplinano gli oneri di manutenzione e per le eventuali opere di recupero edilizio gravanti sui cittadini attivi. Eventuali miglioramenti o addizioni devono essere realizzati senza oneri per l'Amministrazione e approvati dalla medesima.

## **4. Rendicontazione delle attività**

Il patto di collaborazione stabilisce anche in che modo svolgere le attività di documentazione e di rendicontazione. Gli elaborati sono messi a disposizione di tutta la cittadinanza mediante differenti modalità di pubblicazione, evidenziando le esternalità positive e negative, nonché gli impatti economici, sociali, culturali e ambientali prodotti dalle attività di collaborazione. Gli esiti del progetto sono sottoposti a un processo di valutazione che ha l'obiettivo di confermare, modificare o estinguere particolari aspetti o tipologie delle attività di collaborazione.

# **CENTRI SOCIALI AUTOGESTITI DALLE PERSONE ANZIANE**

## **1. Finalità**

I Centri Sociali e le Aree Ortive furono istituiti dal Comune di Bologna per promuovere un ruolo attivo degli anziani nella società e di integrazione sociale con il territorio di riferimento al fine di prevenire fenomeni di emarginazione e di valorizzare le loro potenzialità di iniziativa e di autorganizzazione. I Centri aderiscono all'associazione di promozione sociale Ancescao.

Le funzioni comunali relative alla gestione degli interventi e delle attività dei Centri Sociali e Aree Ortive sono state delegate ai Consigli di Quartiere con deliberazione consiliare n. 1317 del 25.6.1986.

## **2. Modalità di individuazione dei soggetti assegnatari**

I Consigli di Quartiere promuovono la diffusione delle esperienze di gestione già maturate in numerosi Centri Sociali e Aree Ortive. L'Associazione del Singolo Centro Sociale e Area Ortiva costituita deve essere iscritta nell'apposito registro regionale delle Associazioni di volontariato o delle Associazioni di promozione sociale e all'albo comunale delle libere forme associative.

## **3. Strumento giuridico per l'assegnazione e contenuto in sintesi**

Il rapporto con l'assegnatario è disciplinato da apposita convenzione con il Quartiere. L'Associazione del Singolo Centro Sociale e Area Ortiva e i Consigli di Quartiere rinnovano gli accordi convenzionali.

### *Canone*

La concessione in uso degli spazi del Centro è a titolo gratuito.

### *Utenze*

L'Associazione si farà carico del pagamento delle utenze. Laddove non è possibile intestare le utenze direttamente all'associazione, la convenzione deve prevedere la quantificazione forfettaria del rimborso da dare al Comune o determinare i criteri per ripartire i consumi reali.

### *Durata*

La durata della concessione è stabilita in nove anni, conformemente a quanto previsto dal Regolamento sui rapporti con le Libere Forme associative.

### *Coperture Assicurative*

L'Associazione si farà carico delle coperture assicurative relative ai rischi di responsabilità civile verso i terzi e i prestatori di lavoro.

### *Manutenzione ordinaria*

L'Associazione si farà carico della manutenzione ordinaria e dei costi relativi alla gestione del servizio e delle attività.

### *Manutenzione straordinaria*

Il Comune si farà carico della manutenzione straordinaria dell'immobile.

#### **4. Rendicontazione delle attività**

L'Associazione si impegna a informare regolarmente, con cadenza almeno trimestrale, il Presidente e il Direttore di Quartiere sulla programmazione delle attività del Centro e a inviare, al termine di ogni anno di attività, una relazione sull'attività svolta, i progetti per il futuro e il bilancio consuntivo.

## **INCREDIBOL**

### **1. Finalità**

INCREDIBOL! – l'INnovazione CREativa DI BOLogna è un progetto nato nel 2010 per sostenere la crescita del settore culturale e creativo in Emilia-Romagna. Coordinato dal Comune di Bologna e sostenuto dalla Regione Emilia-Romagna in partenariato con soggetti pubblici e privati, INCREDIBOL! agisce anche attraverso l'assegnazione di spazi e immobili di proprietà del Comune di Bologna a realtà culturali e professionisti della creatività.

### **2. Modalità di individuazione soggetti assegnatari**

L'individuazione è effettuata mediante avviso pubblico che presuppone una valutazione di tipo competitivo tra i partecipanti. Possono presentare domanda di assegnazione associazioni, liberi professionisti e imprese risultati vincitori degli avvisi pubblici 'Incredibol' per progetti d'impresa delle edizioni realizzate, che non abbiano avuto in precedenza assegnazione di un immobile in comodato gratuito dal Comune di Bologna a seguito dei suddetti avvisi.

### **3. Strumento giuridico per l'assegnazione e contenuto in sintesi**

Il rapporto con l'assegnatario è disciplinato da apposito contratto.

#### *Canone*

La concessione è a titolo gratuito.

#### *Utenze*

L'assegnatario si fa carico delle spese per gli allacciamenti delle utenze se necessari e delle spese per le utenze.

#### *Durata*

L'assegnazione degli immobili ha una durata di 4 anni. I tempi decorrono dalla data di sottoscrizione del contratto, con l'impegno dell'assegnatario a eseguire, a propria cura e spese, le opere eventualmente necessarie per rendere i locali adeguati all'uso e dare avvio alle attività entro il termine di sei mesi dalla sottoscrizione del contratto, pena la decadenza dalla concessione.

È possibile rinnovare con atto espresso l'assegnazione per una durata massima di ulteriori 4 anni, se le attività progettuali hanno avuto un esito positivo e se l'assegnatario presenta una relazione sulle attività e una richiesta di rinnovo entro 6 mesi dalla scadenza del contratto.

#### *Coperture Assicurative*

L'assegnatario si fa carico di attivare le opportune coperture assicurative prima di stipulare il contratto.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

L'assegnatario si fa carico di interventi come l'esecuzione di eventuali lavori di completamento necessari per rendere e mantenere l'immobile in condizione da servire all'uso concordato. Gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere previamente autorizzati dal Comune.

#### **4. Rendicontazione delle attività**

L'assegnatario presenta al Settore Marketing Urbano e Turismo una relazione annuale sull'andamento della attività ed il Comune si riserva di compiere verifiche sull'andamento del progetto.

## **ASSEGNAZIONE DIRETTA DI IMMOBILI PER FINI ISTITUZIONALI**

Questa categoria risulta organicamente sprovvista di strumenti normativi comunali dedicati.

Costituisce, tuttavia, espressione della potestà per l'ente locale di individuare le proprie finalità istituzionali nell'ambito fissato dalla legge nonché le modalità per perseguirle.

In tale ottica appare di particolare rilievo la previsione di cui all'art. 112 Tuel: "Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali."

Tra le diverse modalità astrattamente disponibili per perseguire queste finalità, occorre valorizzare quanto previsto dall'art. 3 comma 5 Tuel: "I comuni e le province svolgono le loro funzioni anche attraverso le attività che possono essere adeguatamente esercitate dalla autonoma iniziativa dei cittadini e delle loro formazioni sociali."

Non si tratta di promuovere finalità autonomamente perseguite da soggetti terzi, ma di fare proprio il loro perseguimento. Tale disposizione quindi, in applicazione del principio di sussidiarietà, sancisce la possibilità per il Comune di affidare una determinata funzione direttamente al soggetto che, per consolidata attività, abbia dimostrato di aver maturato quei requisiti di affidabilità e riconosciuta

autorevolezza necessari per svolgere, per conto del Comune, autonomamente la funzione.

Se si sceglie questa strada la messa a disposizione di un bene immobile può entrare in gioco nella costruzione del modello di affidamento al soggetto terzo di quelle attività che assumono le caratteristiche di accessibilità, garanzia di qualità, etc proprie dei servizi pubblici.

Particolarmente coerenti con la prospettiva appena descritta paiono le disposizioni del capo IV del regolamento generale in materia di servizi sociali e in specifico l'art. 23 (Promozione dei servizi di comunità): il Comune "favorisce e sostiene l'autonoma organizzazione culturale e ricreativa dei cittadini e delle associazioni, anche con la concessione in uso a titolo agevolato o gratuito di beni immobili di sua proprietà".

## **PREVISIONI DEL CODICE DEL TERZO SETTORE (Decreto Lgs 3 luglio 2017, n. 117 artt. 45, 71, 81)**

Il codice del terzo settore prevede in via generale all'art. 55 che nell'ambito dei rapporti tra enti pubblici e terzo settore le amministrazioni pubbliche, nell'esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione a livello territoriale degli interventi e servizi nei settori di attività di interesse generale di cui all'articolo 5, assicurano il coinvolgimento attivo degli enti del Terzo settore, mediante forme di co-programmazione, co-progettazione e accreditamento nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza.

La co-programmazione è finalizzata all'individuazione, da parte della pubblica amministrazione procedente, dei bisogni da soddisfare, degli interventi a tal fine necessari, delle modalità di realizzazione e delle risorse disponibili.

La co-progettazione è finalizzata alla definizione ed eventualmente alla realizzazione di specifici progetti di servizio o di intervento finalizzati a soddisfare bisogni definiti, alla luce degli strumenti di co-programmazione.

Vi sono poi alcune previsioni dedicate in modo specifico all'uso degli immobili. Gli Enti locali possono prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza.

L'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni ed è definita all'interno del contratto di gestione.

I beni culturali immobili per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere:

*f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio;*

*i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;*

*k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*

*z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.*

La concessione è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi entro il limite massimo del canone stesso.

Inoltre in attuazione della riforma del Terzo Settore che individua un "Social bonus" è stato sottoscritto in data 28/11/2017 il protocollo d'intesa tra Ministero del Lavoro, ANCI, Agenzia del Demanio e Agenzia dei Beni confiscati alle mafie per destinare agli Enti del Terzo



Settore beni immobili pubblici inutilizzati e beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata da utilizzare esclusivamente per lo svolgimento di attività di interesse generale e non commerciali previste dal Codice.

Gli Enti devono pertanto predisporre progetti destinati alla riqualificazione di aree degradate, al miglioramento del contesto urbano e sociale, all'incentivazione di iniziative di legalità e all'inclusione sociale dei soggetti svantaggiati. L' art 81 del Codice statuisce che le donazioni e erogazioni liberali raccolte per coprire i costi di tali operazioni godranno, inoltre, di un incentivo fiscale del 65% per le persone fisiche e del 50% per le persone giuridiche (in attesa del decreto interministeriale '*Definizione modalità attuative social bonus e procedure di approvazione dei progetti di recupero finanziabili*').

## APPENDICE

### RIEPILOGO FONTI NORMATIVE COMUNALI

Regolamenti, iter linee guida, indirizzi criteri e metodologie per la concessione di immobili e spazi pubblici

<b>Atto</b>	<b>Oggetto e contenuti</b>
Delibera di Consiglio P.G.n. 65430/2002 O.d.G.: 1/2003	Approvazione dei criteri per la gestione dei centri sociali e aree ortive
Delibera di Consiglio P.G.n. 200542/2005 del 14.10.2005 O.d.G. 187	Regolamento sui rapporti con le libere forme associative
Delibera di Consiglio P.G.N.: 224172 / 2007 O.d.G.: 3/2008	Modifica ed integrazione degli elementi essenziali delle convenzioni tra i quartieri cittadini ed i centri sociali autogestiti dalle persone anziane e schema tipo di convenzione, allegato in atti.
Determina Dirigenziale Patrimonio P.G. 229948 del 01/10/2012	Adozione schema di riferimento al quale i vari Settori / Quartieri devono attenersi nella definizione del contenuto essenziale delle convenzioni (convenzione tipo)
Delibera P.G. n. 136480/2008 O.d.G.: 122/2008	Regolamento generale in materia di servizi sociali
Determina Dirigenziale Patrimonio e Area Affari Istituzionali e Quartieri PG 272674 del 25/10/2013	Esiti Laboratorio di miglioramento attivato dall'Area Affari Istituzionali e Quartieri e dal Settore Patrimonio, obiettivo: definire i passaggi amministrativi, di dati e di processo, relativi all'assegnazione degli immobili, per assicurare l'applicazione uniforme delle regole e per garantire adeguati standard di uniformità alla procedura di assegnazione. Allegati approvati: - relazione immobili LFA - modello di avviso pubblico - modulo richiesta immobile - modulo rendicontazione attività
Determina Dirigenziale Patrimonio P.G. 364603 del 22/12/2014	Aggiornamento ed integrazione della relazione relativa alle procedure per la concessione in uso di beni immobili alle libere forme associative approvata con determina P.G. 272674/2013

<p>Delibera di Consiglio P.G.n. 45010/2014 del 19.05.2014 O.d.G. 172</p>	<p>Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani</p>
<p>P.G. 399607/2015 riservato del Segretario Generale</p>	<p>Orientamenti di Giunta del 22/12/2015 <i>Rapporti con le libere forme associative – Linee guida, indirizzi e criteri per la concessione di forme di sostegno e di spazi pubblici, secondo il principio di sussidiarietà orizzontale.</i></p> <p>In seguito alla costituzione (determina del Direttore Generale P.G. N.187991/2015 P.G.N. 207960/2015) di un gruppo di lavoro trasversale, per l'ottimizzazione in termini di interesse pubblico delle scelte di concessione di forme di sostegno e di spazi pubblici, che ha redatto una relazione finale, allegata, con proposte in merito a criteri e modalità operative circa la redazione del bando e della convenzione, il pagamento del canone e delle utenze, le coperture assicurative, i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, la rendicontazione sociale e la verifica delle attività.</p>