

Servizio Patrimonio

Classificazione: D 06 - 20240000070

Arezzo, il 18/07/2024

Provvedimento n. 1802

OGGETTO: Concessione in diritto di superficie dell'area di proprietà comunale ubicata in via Laschi. Indizione procedura ad evidenza pubblica e approvazione schema di avviso

Il Direttore

Visto l'art. 118, comma 4 della Costituzione, che sancisce il principio di "sussidiarietà orizzontale" secondo cui "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";

Richiamato il D. Lgs. n. 117/2017 e s.m.i. "Codice del Terzo settore", che riconosce il valore e la funzione sociale degli enti del terzo settore per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale anche mediante forme di collaborazione con lo Stato, le Regioni e gli enti locali;

Dato atto che l'art. 5 del D. Lgs. n. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) individua l'elenco delle attività d'interesse generale che gli enti del terzo settore possono svolgere in via esclusiva o prevalente;

Richiamata la Legge 8 novembre 2000, n. 328, recante la "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali".

Richiamata la Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 41 ed in particolare l'art. 17 sul ruolo degli enti del terzo settore nella progettazione, attuazione ed erogazione degli interventi e dei servizi del sistema integrato ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente;

Richiamato il Piano Sanitario Integrato Regionale 2018-2020 della Regione Toscana adottato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 73/2019, nel quale si sottolinea il ruolo importante del Terzo settore, che con le sue finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, rappresenta un interlocutore fondamentale con cui il sistema pubblico è chiamato a relazionarsi, in quanto capace di intercettare nuovi bisogni sociosanitari e di offrire adeguate porte d'ingresso ai servizi;

Vista la Convenzione per l'integrazione socio sanitaria nella Zona Aretina 2023-2028 sottoscritta fra i Comuni della zona Aretina e l'USL Toscana Sud Est;

Richiamato l'art. 5-bis del vigente Regolamento Comunale concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili da ultimo modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 29/06/2023;

Dato atto che il predetto art. 5-bis stabilisce che:

- agli enti iscritti nel Registro del Terzo Settore, ad eccezione delle imprese sociali, possono essere concessi, fra l'altro, in diritto di superficie a tempo determinato, senza corrispettivo, aree di proprietà del Comune di Arezzo destinate a servizi per la realizzazione di strutture strumentali alla gestione di servizi pubblici o di interesse generale a rilevanza non economica, coerenti con la destinazione urbanistica, unitamente alla gestione dei servizi stessi;
- con la concessione del diritto di superficie, il superficiario assume i seguenti obblighi: - realizzare e mantenere la struttura e garantirne la destinazione a servizio di interesse generale; - occuparsi, a proprie cura e spese, degli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di ogni altro intervento necessario a mantenerne la funzionalità; - esercitare, all'interno della struttura, il servizio di interesse generale di cui al progetto presentato in sede di gara, a propria cura e spese per tutta la durata della concessione;
- l'individuazione dell'assegnatario avviene con procedure ad evidenza pubblica tenendo conto dei criteri previsti all'art. 5, comma 4 del Regolamento;
- l'assegnazione gratuita è ammessa se, all'esito di apposita istruttoria, l'interesse pubblico perseguito risulti equivalente o superiore rispetto a quello meramente economico alla redditività dell'immobile da assegnare ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcuno scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore del bene;

Dato atto che l'art. 5, comma 4 del Regolamento stabilisce che:

- l'iter amministrativo prende avvio con apposito avviso di manifestazione di interesse da redigere da parte dell'Ufficio competente per materia, secondo gli indirizzi della Giunta Comunale, contenente i criteri di individuazione del soggetto assegnatario rispetto agli ambiti specifici di intervento, il radicamento sul territorio, la valorizzazione sulla base di specifico progetto dal quale si possa evincere l'interesse pubblico perseguito, ovvero in tutto o in parte i seguenti criteri:
 - le finalità e la qualità del soggetto proponente e della sua struttura organizzativa rispetto all'attuazione della proposta progettuale e il radicamento sul territorio anche sotto forma di eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine funzionali allo sviluppo della proposta;
 - la qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione;
 - la qualità del progetto di realizzazione o recupero (ove richiesto/proposto);
 - la sostenibilità economica della proposta progettuale (da richiedersi ove siano previsti costi di realizzazione/ristrutturazione/recupero);
 - le modalità di coinvolgimento del territorio e ricaduta attesa sul contesto di riferimento;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 302 del 25.06.2024 nelle cui premesse:

- si dà atto che è interesse di questa Amministrazione promuovere lo svolgimento di attività socio assistenziali e socio sanitarie integrate da parte di enti del terzo settore, finalizzate a sostenere l'erogazione dei "livelli essenziali di assistenza" e dei "livelli essenziali di prestazioni sociali" in un'ottica di welfare generativo in cui si risolvono piccole e grandi problematiche individuali ma, al tempo stesso, si genera benessere e miglioramento sociale per tutta la popolazione;
- si ritiene di poter contribuire al raggiungimento dei predetti obiettivi mediante la concessione gratuita in diritto di superficie ad un ente del terzo settore dell'area ubicata in via Laschi, per la realizzazione e gestione di una struttura con destinazione ad attività socio-assistenziale e/o socio-sanitaria.

Richiamate le linee di indirizzo per la concessione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale ubicata in via Laschi per la progettazione, realizzazione e gestione di una struttura da destinare ad attività socio-assistenziali e/o socio-sanitarie formulate dalla Giunta Comunale con la predetta deliberazione n. 302 del 25.06.2024;

Preso atto che con la predetta deliberazione la Giunta Comunale ha altresì:

- disposto che l'avviso venga pubblicato per almeno 60 giorni al fine di accordare alla platea dei possibili partecipanti un'adeguata tempistica per la predisposizione dell'offerta tecnica;
- di dare mandato al Servizio Patrimonio di procedere in accordo con l'Ufficio Servizi Sociali alla redazione e alla pubblicazione del bando in conformità alle predette linee d'indirizzo.

Dato atto che l'immobile che si intende assegnare in diritto di superficie:

- è inserito nel piano delle alienazioni 2024-2026 (annualità 2024), a seguito dell'aggiornamento intervenuto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2024;
- appartiene al patrimonio disponibile dell'ente;
- presenta le seguenti caratteristiche:

1. Identificazione: Terreno ubicato in via Laschi, compreso nei "Servizi con consumo di suolo" di cui all'art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione al Piano Operativo e precisamente nell'articolazione S2 – Servizi sociali e civici;
2. Dati catastali: C.T./Arezzo, sez. A, foglio 122 particelle 1720, 1721 e 1723;
3. Superficie catastale complessiva: mq. 5230 circa.
4. Atto di provenienza: Atto pubblico rep. n. 1085 del 4.11.2008 a rogito del Segretario Generale della Provincia di Arezzo (p.lle 1721 e 1723) – Atto pubblico rep. n. 148131 del 27.07.2011 a rogito del notaio Martini (p.lla 1720);
5. Destinazione urbanistica: "S2" – Servizi sociali e civili: comprendono, a solo titolo esemplificativo, le attrezzature ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani, per i giovani e per i disabili), le attività associative, le attrezzature destinate alla vita collettiva, agli spazi per la socializzazione, quali le piazze, alle attività culturali e ricreative, alle attività sportive, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei servizi civili.

Ritenuto necessario utilizzare lo strumento della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un soggetto idoneo che sia in grado di progettare, realizzare e gestire una struttura che, ad integrazione di quanto già presente nella zona, contribuisca al miglioramento dei servizi assistenziali già presenti mediante erogazione di servizi socio-assistenziale e/o socio-sanitari;

Considerato che la proposta progettuale, sulla base di una analisi del contesto urbano di riferimento, dovrà dimostrare in che modo le funzioni proposte possano entrare in sinergia con iniziative e servizi già presenti sul territorio, sia in chiave di potenziamento delle stesse, sia di diversificazione rispetto alle stesse;

Visto l'allegato avviso d'asta pubblica per la concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale ubicata in via Laschi per la realizzazione e gestione di una struttura destinata ad attività socio-assistenziale e/o socio-sanitaria, redatto e predisposto in accordo con l'Ufficio Servizi Sociali e ritenuto di poterlo approvare;

Dato atto che per la predetta concessione non è previsto il pagamento di un canone in ragione dell'interesse generale perseguito;

Ritenuto di fissare in 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso pubblico all'Albo Pretorio, il termine di presentazione delle offerte;

Dato atto che la scelta del soggetto cui concedere in diritto di superficie l'immobile di che trattasi sarà operata con il criterio della migliore offerta tecnica sulla base dei criteri di valutazione individuati dalla Giunta nella predetta deliberazione n. 302 del 25.06.2024, come delineati nell'avviso pubblico allegato al presente provvedimento;

Ritenuta la propria competenza ai sensi del D.lgs. 267/2000, dei vigenti Statuto e Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi e del Decreto Sindacale n. 57/2024;

DETERMINA

Di indire una procedura ad evidenza pubblica aperta a tutti gli ETS che siano in possesso dei requisiti previsti dal bando, per la concessione senza corrispettivo del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale ubicata in via Laschi, come meglio individuata in premessa, avente ad oggetto la progettazione, realizzazione e gestione di una struttura da destinare ad attività socio-assistenziali e/o socio-sanitarie per una durata massima di trent'anni da calibrarsi in ragione del tempo necessario per il recupero dell'investimento effettuato;

Di approvare lo schema di avviso pubblico allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (All. 1);

Di fissare in 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso pubblico sul sito internet del Comune, il termine di presentazione delle offerte;

Si dà atto che, all'esito della aggiudicazione si procederà con la redazione della perizia di stima necessaria ai fini inventariali - tenendo conto della concreta durata del diritto di superficie da quantificarsi in relazione al periodo necessario all'ammortamento dell'investimento e comunque non superiore ad anni 30 - e saranno assunte le relative movimentazioni contabili.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.