

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
GIUNTA COMUNALE  
del 13/10/2022 n. 133**

**ORIGINALE**

**Oggetto: *Edificio Ex Anna Frank. Approvazione criteri per la concessione in uso degli spazi della struttura.***

---

Il giorno 13/10/2022 alle ore 12:10 in Scandicci nell'apposita sala posta nella sede comunale, previa convocazione nei modi e forme di legge e dello statuto, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Vice Sindaco, Andrea Giorgi

*PRESENTI i Sigg.ri:*

- *Giorgi Andrea*
- *Sereni Claudia*
- *Franceschi Andrea*
- *Lombardini Barbara*
- *Ndiaye Diye*
- *Palomba Ivana*
- *Kashi Zadeh Yuna*

*ASSENTI i Sigg.ri:*

- *Fallani Sandro*

Partecipa il Segretario Generale, Dott.ssa Patrizia Landi.

*...Omissis...*

## LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Vista la conforme proposta di deliberazione PDGC n. 137/2022 presentata dal Dirigente del Settore n. 2 – Servizi Amministrativi, dott. Simone Chiarelli;

Udita l'illustrazione dell'Assessore Yuna Kashi Zadeh, competente per materia;

Sentito il parere favorevole del Segretario Generale, la Giunta delibera di concedere per un periodo di 3 anni (anziché 2 ) gli spazi di cui trattasi;

Premesso:

- che il Comune di Scandicci é proprietario di un bene immobile ubicato in Via del Padule 34 di complessivi mq. 1550 lordi, dislocato su due piani fuori terra, denominato "ex Anna Frank", non più necessario per lo svolgimento di attività scolastiche;
- che con precedente propria decisione n. 3 del 30 agosto 2012 é stato stabilito di assegnare in uso alcune porzioni della struttura de qua all'Istituzione Scandicci Cultura, per adibirlo a Scuola di Musica e ad alcune Associazioni operanti sul territorio per finalità socio-sanitarie;

Visto:

- il "Regolamento per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari (art. 12 L. 241/90)" approvato con le deliberazioni consiliari n. 442/1990 e 58/1991;
- il vigente "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili nella disponibilità del comune di Scandicci";

Dato atto:

- che il punto 4 dell'art. 2 del vigente "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili nella disponibilità del Comune di Scandicci" prevede che "le modalità di concessione in uso di beni a terzi sono determinate con specifica deliberazione della Giunta Comunale tenendo conto della loro diversa natura e finalità";
- che, sulla base della predetta decisione n. 3 del 30 agosto 2012, con propria deliberazione n. 143 del 15 settembre 2015 sono stati approvati i criteri per la concessione in uso degli spazi disponibili della struttura alle Associazioni operanti sul territorio comunale;
- che a seguito della procedura ad evidenza pubblica, conseguente alla predetta deliberazione n. 143 del 2015, sono stati concessi a varie associazioni, con contratti aventi scadenza in data 29 dicembre 2018 e 23

gennaio 2019, gli spazi disponibili della struttura, consistenti in n. 8 locali, aventi un'estensione media di circa 40 mq;

- che allo scadere dei contratti sopra richiamati, con propria deliberazione n. 4 del 10 gennaio 2019 sono stati approvati i criteri per la concessione in uso degli spazi disponibili della struttura alle Associazioni operanti sul territorio comunale per la concessione per ulteriori 3 anni;
- che a seguito della procedura ad evidenza pubblica, conseguente alla predetta deliberazione n. 4 gennaio 2019, sono stati concessi a varie associazioni, con contratti aventi scadenza in data 24 ottobre 2022 e 27 ottobre 2022, gli spazi disponibili della struttura, consistenti in n. 8 locali, aventi un'estensione media di circa 40 mq;
- che in considerazione della conformazione e della localizzazione degli spazi di cui trattasi non sono ipotizzabili per gli stessi altri usi.
- che è intenzione dell'Amministrazione comunale continuare a sostenere ed a promuovere la valorizzazione e lo sviluppo delle attività di interesse sociale, sanitario, culturale, ricreative e solidaristiche svolte, nell'interesse della comunità locale, dai vari Enti e dalle Associazioni di promozione sociale e di volontariato che già operano, o che intendono iniziare ad operare, nel territorio comunale di Scandicci ad integrazione e/o completamento dell'azione istituzionale svolta dal Comune;
- che per tale motivo si reputa necessario continuare a fornire, per quanto possibile, un concreto sostegno a tali organizzazioni mettendo a loro disposizione gli spazi inutilizzati della struttura sopra indicata;

Considerato:

- che in via prioritaria è auspicabile, per quanto possibile, la creazione di spazi condivisi tra più soggetti, anche non operanti nello stesso settore di attività, come peraltro già effettuato in passato;
- che in merito a quanto sopra indicato si ritiene conseguentemente opportuno stabilire che le stanze della struttura da utilizzare saranno concesse in modo esclusivo o condiviso tra più soggetti, sulla base delle valutazioni delle domande pervenute;
- che al fine di dare adeguata trasparenza ed equità alle relative procedure è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere all'affidamento dell'uso di tali spazi seguendo l'ordine risultante da specifica graduatoria triennale, soggetta ad aggiornamenti annuali comportanti l'aggiunta nella stessa di eventuali nuove Associazioni senza modifiche dell'ordine già presente, elaborata, sulla base di criteri prestabiliti, al termine del seguente iter amministrativo:
  - » pubblicazione di bando pubblico recante l'invito a tutti gli Enti e Associazioni di promozione sociale e di volontariato che operano, o che intendono iniziare ad operare, nel territorio del comune di Scandicci, a presentare le richieste di assegnazione in uso degli spazi disponibili nella predetta struttura;

- » ricezione delle richieste, valutazione del punteggio attribuibile a ciascun soggetto richiedente sulla base dei criteri di selezione appresso indicati e conseguente formulazione della graduatoria provvisoria;
- » pubblicazione della graduatoria provvisoria sull'albo pretorio on-line del Comune per le eventuali osservazioni;
- » deduzione delle osservazioni e formulazione della graduatoria definitiva per l'assegnazione degli spazi.

Ritenuto opportuno:

- stabilire che la predetta graduatoria venga formulata adottando, in base alla formula [(tipologia dell'attività x % valutazione dell'attività) ± % condivisione spazi], i seguenti criteri selettivi:
  - a) Tipologia dell'attività:
    1. sociale, socio-assistenziale o sanitaria: 9 punti;
    2. tutela dell'ambiente: 6 punti;
    3. solidaristica e/o di cooperazione internazionale: 6 punti;
    4. associazioni di ex-combattenti: 6 punti;
    5. attività diverse dalle precedenti: 3 punti.
  - b) Valutazione dell'attività ("range" percentuale del punteggio fissato per ciascuna tipologia di attività di cui al punto a) da graduare, a cura di apposita commissione valutatrice, in proporzione all'entità dei destinatari/fruitori del servizio erogato:
    1. attività riconosciuta o sostenuta da Ente Pubblico: dal 75 al 100 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività;
    2. attività che sostituisce in modo sussidiario un servizio essenziale dell'ente pubblico: dal 75 al 100 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività;
    3. attività di elevato rilievo per la comunità: dal 50 al 75 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività;
    4. attività diverse dalle precedenti: fino al 50 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività.
  - c) Condivisione spazi:  
L'esplicita accettazione della condivisione dello spazio assegnabile con altri Enti e Associazioni, anche non operanti nello stesso settore di attività, comporterà un incremento del punteggio complessivamente risultante dall'applicazione dei criteri di cui ai precedenti punti a) ed b) in misura pari al 15 per cento; in caso contrario (e cioè di esplicita richiesta di uso esclusivo dello spazio) il medesimo punteggio sarà abbattuto in misura pari al 15 per cento.
- stabilire che la valutazione dell'attività di ciascun soggetto richiedente, di cui alla precedente lettera b), sia effettuata da una commissione valutatrice nominata, dopo la scadenza dell'Avviso pubblico, con specifico atto del Dirigente competente per materia.

- stabilire che la predetta commissione potrà avvalersi, qualora ciò sia ritenuto necessario dalla stessa, anche del supporto tecnico e/o amministrativo di ogni altro organo dell'amministrazione comunale.
- stabilire che l'uso degli spazi di cui trattasi venga concesso, a titolo oneroso o gratuito, sulla base delle seguenti indicazioni:
  - » le concessioni d'uso a titolo gratuito (comodati d'uso) saranno rivolte esclusivamente nei confronti di soggetti che svolgono attività di promozione sociale e di volontariato che non perseguono alcun scopo di lucro, oppure nei confronti dei soggetti che, pur svolgendo attività aventi scopo di lucro, non traggono alcuna utilità economica dall'attività svolta nei locali concessi in uso, comprovata da idonea documentazione;
  - » in tutti gli altri casi le concessioni d'uso saranno a titolo oneroso ed i relativi corrispettivi saranno determinati sulla base dei correnti valori locativi medi di mercato, risultanti da specifica perizia redatta dal Servizio Patrimonio Comunale sulla base dei valori locativi medi di mercato di immobili con destinazione terziaria rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del territorio) effettivamente noti al momento della perizia, rapportati alla percentuale teorica di occupazione della stanza ed eventualmente così abbattuti in relazione alla graduatoria definitivamente formulata:
    - punteggio attribuito inferiore al 25 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: nessun abbattimento;
    - punteggio attribuito tra il 25 ed il 50 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: corrispettivo abbattuto del 25 per cento;
    - punteggio attribuito tra il 50 ed il 75 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: corrispettivo abbattuto del 50 per cento;
    - punteggio attribuito superiore al 75 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: corrispettivo abbattuto del 75 per cento.

Dato atto altresì:

- che l'assegnazione degli spazi sarà effettuata seguendo l'ordine della graduatoria definitiva, come sopra specificato, fino ad esaurire le effettive disponibilità degli spazi previste nell'Avviso pubblico e che sarà formalizzata mediante sottoscrizione, tra le parti, di specifico atto di concessione d'uso, a titolo oneroso o gratuito (comodato d'uso) in base a quanto sopra indicato;
- che durante il periodo della concessione d'uso dei locali il concessionario dovrà in ogni caso sostenere tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria dei locali, degli spazi e degli impianti concessi in uso, nonché ogni eventuale altra spesa inerente l'uso degli stessi, ivi comprese quelle relative

alle pulizie ed alle utenze, ed altresì sostenere, anche l'ammontare delle spese per manutenzione ordinaria e per utenze relative ai servizi di uso comune con gli altri soggetti presenti nel fabbricato, determinate pro-quota sulla base delle corrispondenti quote millesimali, approvate con atto dirigenziale del Settore Risorse n. 153 del 13/10/2016 ;

- che tali affidamenti sono da considerarsi a tutti gli effetti attribuzioni di vantaggi economici di cui all'art. 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e che quindi sono da ricomprendersi nel campo di applicazione del 'Regolamento per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari(art. 12 L. 241/901)' approvato con le deliberazioni consiliari n. 442/1990 e 58/1991;
- che tali affidamenti saranno subordinato al completo rispetto di quanto contenuto nel "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili nella disponibilità del comune di Scandicci".

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo n. 267 del 2000;

Con votazione unanime,

#### DELIBERA

1. di dare atto che l'Amministrazione Comunale intende continuare a sostenere ed a promuovere la valorizzazione e lo sviluppo delle attività di interesse sociale, sanitario, culturale, ricreative e solidaristiche svolte, nell'interesse della comunità locale, dai vari Enti e dalle Associazioni di promozione sociale e di volontariato che già operano, o che intendono iniziare ad operare, nel territorio comunale di Scandicci ad integrazione e/o completamento dell'azione istituzionale svolta dal Comune, continuando a fornire, per quanto possibile, il proprio concreto sostegno a tali organizzazioni mettendo a disposizione di tali Enti e Associazioni gli spazi inutilizzati nella propria struttura denominata 'ex Anna Frank' ubicata in via del Padule 34.
2. di stabilire che é auspicabile, per quanto possibile, la creazione di spazi condivisi tra più soggetti, anche non operanti nello stesso settore di attività e che pertanto le stanze disponibili della struttura, consistenti in n. 8 locali aventi un'estensione media di circa 40 mq, saranno concesse in modo esclusivo o condiviso tra più soggetti, sulla base delle valutazioni delle domande pervenute, per un periodo di 3 anni, mediante la stipula di apposito contratto.
3. di stabilire che, al fine di dare adeguata trasparenza ed equità alle procedure di assegnazione di tali spazi, i medesimi saranno concessi in uso seguendo l'ordine risultante da specifica graduatoria di validità triennale, soggetta ad aggiornamenti annuali comportanti l'aggiunta nella stessa di eventuali nuove Associazioni senza modifiche dell'ordine già presente,

elaborata, sulla base dei criteri indicati al successivo punto 4, dopo l'espletamento del seguente iter amministrativo:

- » pubblicazione di bando pubblico recante l'invito a tutti gli Enti e Associazioni di promozione sociale e di volontariato che operano, o che intendono iniziare ad operare, nel territorio del comune di Scandicci, a presentare le richieste di assegnazione in uso degli spazi disponibili nella predetta struttura;
  - » ricezione delle richieste, valutazione del punteggio attribuibile a ciascun soggetto richiedente sulla base dei criteri di selezione appresso indicati e conseguente formulazione della graduatoria provvisoria;
  - » pubblicazione della graduatoria provvisoria sull'albo pretorio on-line del Comune per le eventuali osservazioni;
  - » deduzione delle osservazioni e formulazione della graduatoria definitiva per l'assegnazione degli spazi.
4. di stabilire che per la formulazione della graduatoria di assegnazione di cui al precedente punto 3) saranno adottati, sulla base della formula [(tipologia dell'attività x % valutazione dell'attività) ± % condivisione spazi], i seguenti criteri di selezione:
- a) Tipologia dell'attività:
    - 1. sociale, socio-assistenziale o sanitaria: 9 punti;
    - 2. tutela dell'ambiente: 6 punti;
    - 3. solidaristica e/o di cooperazione internazionale: 6 punti;
    - 4. associazioni di ex-combattenti: 6 punti;
    - 5. attività diverse dalle precedenti: 3 punti.
  - b) Valutazione dell'attività ('range' percentuale del punteggio fissato per ciascuna tipologia di attività di cui al punto a) da graduare, a cura della commissione valutatrice di cui al successivo punto 5), in proporzione all'entità dei destinatari/fruitori del servizio erogato:
    - 1. attività partecipata o promossa da Ente Pubblico: dal 75 al 100 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività;
    - 2. attività che sostituisce in modo sussidiario un servizio essenziale dell'ente pubblico: dal 75 al 100 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività;
    - 3. attività di elevato rilievo per la comunità: dal 50 al 75 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività;
    - 4. attività diverse dalle precedenti: fino al 50 per cento del punteggio attribuibile in base alla tipologia dell'attività.
  - c) Condivisione spazi:

L'esplicita accettazione della condivisione dello spazio assegnabile con altri Enti e Associazioni, anche non operanti nello stesso settore di attività, comporterà un incremento del punteggio complessivamente risultante dall'applicazione dei criteri di cui ai precedenti punti a) ed b) in misura pari al 15 per cento; in caso contrario (e cioè di esplicita richiesta

di uso esclusivo dello spazio) il medesimo punteggio sarà abbattuto in misura pari al 15 per cento.

5. di stabilire che la valutazione dell'attività di ciascun soggetto richiedente, di cui alla precedente lettera b), sia effettuata da una commissione valutatrice nominata, dopo la scadenza dell'Avviso pubblico, con specifico atto del Dirigente competente per materia.
6. di stabilire che la commissione di cui al precedente punto 5) potrà avvalersi, qualora ciò sia ritenuto necessario dalla stessa, anche del supporto tecnico e/o amministrativo di ogni altro organo dell'amministrazione comunale.
7. di stabilire che i predetti spazi saranno concessi, a titolo oneroso o a titolo gratuito (comodato d'uso), seguendo l'ordine della sopra citata graduatoria definitiva e fino ad esaurire le effettive disponibilità degli spazi previste nel bando pubblico, agli Enti ed alle Associazioni di promozione sociale e di volontariato che, nell'interesse della comunità locale, svolgono, o intendono iniziare a svolgere, attività di interesse sociale, sanitario, culturale, ricreative e solidaristiche nel territorio del Comune di Scandicci e previa sottoscrizione di specifico atto di concessione d'uso, da redigersi con spese a carico del concessionario/comodatario, con lo specifico obbligo di adibirli ad uso di ufficio e più precisamente a 'sede sociale' ove svolgere le attività istituzionalmente previste dai propri statuti, con la precisazione che:
  - » le concessioni d'uso a titolo gratuito (comodati d'uso) saranno rivolte esclusivamente nei confronti di soggetti che svolgono attività di promozione sociale e di volontariato che non perseguono alcun scopo di lucro, oppure nei confronti dei soggetti che, pur svolgendo attività aventi scopo di lucro, non traggono alcuna utilità economica dall'attività svolta nei locali concessi in uso, comprovata da idonea documentazione;
  - » in tutti gli altri casi le concessioni d'uso saranno a titolo oneroso ed i relativi corrispettivi saranno determinati sulla base dei correnti valori locativi medi di mercato, risultanti da specifica perizia redatta dal Servizio Patrimonio Comunale sulla base dei valori locativi medi di mercato di immobili con destinazione terziaria rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del territorio) effettivamente noti al momento della perizia, rapportati alla percentuale teorica di occupazione della stanza ed eventualmente così abbattuti in relazione alla graduatoria definitivamente formulata:
    - punteggio attribuito inferiore al 25 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: nessun abbattimento;
    - punteggio attribuito tra il 25 ed il 50 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: corrispettivo abbattuto del 25 per cento;
    - punteggio attribuito tra il 50 ed il 75 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: corrispettivo abbattuto del 50 per cento;

- punteggio attribuito superiore al 75 per cento di quello massimo attribuibile in applicazione dei criteri sopra indicati: corrispettivo abbattuto del 75 per cento.
8. di stabilire che, in ogni caso, i concessionari ed i comodatari dovranno sostenere tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria dei locali, agli spazi ed agli impianti concessi loro in uso ed ogni altra eventuale spesa inerente l'uso dei locali stessi, ivi comprese quelle relative alle pulizie ed alle utenze e che dovranno, altresì, sostenere o rimborsare all'Amministrazione Comunale le spese per manutenzione ordinaria e per utenze relative alle cose e servizi di uso comune con gli altri soggetti presenti nel fabbricato, nonché ogni altra eventuale spesa, sempre inerente l'utilizzo delle stesse cose e servizi di uso comune, ivi comprese quelle relative alla pulizia ed allo svuotamento delle fosse biologiche, determinate, pro-quota, sulla base delle corrispondenti quote millesimali approvate con l'atto dirigenziale del Settore Risorse n. 153 del 13/10/2016. A tal fine si stabilisce che i concessionari ed i comodatari provvedano a versare un deposito cauzionale infruttifero pari all'importo di € 500,00 a garanzia del pagamento delle utenze e di eventuali danni arrecati all'immobile, che verrà restituito alla scadenza della concessione e del comodato, previa ripartizione finale delle spese sostenute per le utenze e verifica dello stato dei locali.
  9. Di dare atto che i concessionari / comodatari provvederanno a stipulare apposita polizza assicurativa, così come stabilito dall'art. 11 del "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili nella disponibilità del comune di Scandicci";
  10. Di dare mandato al Dirigente Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri di adottare tutti gli atti amministrativi necessari al fine di eseguire l'iter amministrativo, così come descritto ai precedenti punti.
  11. Di dare mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri di stipulare i contratti di comodato o concessione, previa adozione di tutti gli atti amministrativi necessari;
  12. Di dare atto che le spese di stipula dei contratti nonché quelle conseguenti saranno interamente poste a carico dei concessionari/comodatari, mediante rimborso delle stesse a questa Amministrazione Comunale.
  13. Di dare atto che le spese di cui al precedente punto 12) troveranno copertura finanziaria nel Bilancio dell'Ente al capitolo 117000/42 " imposte, tasse e contributi relativi al patrimonio" e che tali spese saranno introitate, al momento dell'effettivo rimborso al Cap. 182610/42 delle Entrate del Bilancio dell'Ente "Rimborsi e altre entrate correnti".

quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 IV comma del D. lgs 267/2000.

...omissis...

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

***Dott.ssa Patrizia Landi***

IL VICE SINDACO

***Andrea Giorgi***