



Comune di Pordenone

- SETTORE VI OO.PP., AMBIENTE, GESTIONE DEL TERRITORIO -
- U.O.C. PATRIMONIO, ESPROPRI -

DETERMINAZIONE

Oggetto: Procedura ad evidenza pubblica per la concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale (ID 59_3) denominato "Sede associativa di Largo Cervignano n. 19/B" sito in Pordenone, a favore di una Associazione o Ente del Terzo Settore, senza fini di lucro, operante in ambito socio-sanitario – Revoca determinazione n. 2136 del 18.09.2025

N. det. 2025/110

N. cron. 2202, in data 25/09/2025

IL RESPONSABILE

Riferimento a competenze, obiettivi, atti di indirizzo e di programmazione

Visti i seguenti atti:

- il decreto del Sindaco n. 25 del 5 settembre 2025 con il quale sono stati confermati gli incarichi dirigenziali di responsabilità di settore;
- la determinazione dirigenziale n. cron. 2723 del 28.10.2022, con la quale è stato conferito alla sottoscritta, l'incarico di posizione organizzativa dell'Unità Operativa Complessa "*Patrimonio, commercio, attività produttive, Suap*", con decorrenza dal 1° novembre 2022 e sino al 30 novembre 2026;
- la determinazione n. 3415 del 30.12.2024 con la quale il dirigente di Settore VI "Opere pubbliche, Ambiente, Gestione del territorio", Arch. Ivo Rinaldi, a seguito della nuova macrostruttura approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 379 del 06.12.2024, ha stabilito la struttura organizzativa del Settore VI individuando le competenze e le risorse umane assegnate, anche con riferimento all'Unità Operativa Complessa "*Patrimonio, espropri*";
- la determinazione dirigenziale n. 44 del 10.01.2025, con la quale è stato conferito alla Dott.ssa Silvia Cigana l'incarico di Posizione Organizzativa della U.O.C. ridenominata "*Patrimonio, espropri*";

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 20 dicembre 2024 avente ad oggetto "Approvazione nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027 – Art. 170 del D. Lgs. 267/2000", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 20 dicembre 2024 avente ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione 2025/2027, della nota integrativa e dei relativi allegati", esecutiva ai sensi di legge;

- la deliberazione della Giunta comunale n. 402 del 30 dicembre 2024, avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 - parte finanziaria", immediatamente eseguibile;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 10 gennaio 2025, avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 - parte finanziaria- Rettifica", immediatamente eseguibile;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 39 del 31 gennaio 2025, avente ad oggetto "Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027", esecutiva ai sensi di legge.

Presupposti di fatto

Premesso che il Comune di Pordenone è proprietario di tre (n. 3) unità immobiliari (ID 59_1, ID 59_2, ID 59_3) tra loro indipendenti ed appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente, individuate catastalmente al F. 17, M. 601, Sub. 115 e site in Largo Cervignano ai civici 19 e 19/B a Pordenone.

Preso atto che corrisponde ad interesse dell'Amministrazione Comunale l'ottimizzazione, la regolamentazione e la razionalizzazione della gestione dei beni comunali e la loro redditività, così come previsto dagli obiettivi del "Documento Unico di Programmazione 2025-2027" (DUP) aggiornato con deliberazione n. 59 del 20 dicembre 2024.

Dato atto che il Comune di Pordenone riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del terzo settore e dalle associazioni, ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della Costituzione, così come richiamato dall'art. 22, comma 1, del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare.

Considerato che:

- la Giunta Comunale, con atto n. 140 del 11.04.2025, ha approvato le direttive per avviare una *procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Sedi associative di Largo Cervignano 19/B" a favore di un'Associazione o Ente del Terzo Settore, senza fini di lucro, operante in ambito socio-sanitario*, demandando all'U.O.C. "Patrimonio, espropri" di procedere con l'adozione degli atti necessari a dare attuazione alla stessa, in ragione degli indirizzi e dei criteri oggettivi individuati:
 - assegnazione mediante procedura ad evidenza pubblica secondo i seguenti criteri valutativi:
 - ✓ numero dei soci dell'associazione;
 - ✓ periodo di esistenza dell'associazione;
 - ✓ ricaduta dell'attività dell'associazione;
 - ✓ iniziative promosse in rete con altre associazioni;
 - ✓ disponibilità a condividere gli spazi con altre associazioni;
 - ✓ numero utenti;
 - canone annuo di concessione abbattuto dell'80% rispetto al canone conteggiato nella "Relazione tecnica" redatta dall'Ufficio tecnico comunale, quindi pari ad € 768,00 più IVA;
 - costi utenze forfettarizzati, a carico del concessionario, pari ad € 1.900,00 (IVA compresa);
 - indagine di mercato meramente ricognitoria ed in alcun modo vincolante per il Comune.

Richiamata la determinazione n. 1157 del 28.05.2025 con la quale è stato approvato il bando di gara/indagine di mercato ed i relativi atti di gara finalizzato alla concessione dell'immobile di cui in argomento.

Dato atto che l'avviso – prot. n. 0049646 del 10.06.2025 – è stato pubblicato all'Albo Pretorio online di questo Comune in data 10.06.2025 prog. 2025-2079, nella pagina web del Comune alla sezione "Bandi e Avvisi".

Preso atto che entro i termini stabiliti nel bando di gara – prot. 0049646/2025 – (con scadenza il giorno 11.07.2025 ore 12:00) risulta pervenuta un'unica istanza di partecipazione da parte dell'Associazione Familiari Alzheimer Pordenone (A.F.A.P.) A.P.S., C.F. 91071270937.

Verificato che l'associazione in parola risponde ai requisiti previsti dall'art.5-Soggetti che possono presentare istanza- del Bando pubblicato.

Ritenuto di procedere alla chiusura del procedimento di indagine di mercato con esito positivo e di dichiarare aggiudicataria della stessa l'Associazione su richiamata.

Visto lo schema di contratto di concessione dei locali siti in Largo Cervignano, 19/B, allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, che riporta le seguenti condizioni fondamentali:

- *durata concessione*: 6 (sei) anni con un'unica possibilità di rinnovo (non tacito) di ulteriori 6 (sei) anni, previa richiesta da parte del Concessionario, che dovrà pervenire entro tre mesi dalla data di scadenza del contratto in essere e conseguente espressa determinazione dell'Amministrazione Comunale;
- *canone annuo concessione*: € 768,00 più IVA;
- *spese di gestione (costi utenze)*: forfettarizzati pari ad € 1.900,00 (compresa IVA), a carico del Concessionario;
- *oneri interamente a carico del Concessionario*: sono interamente a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria dei locali, le spese di pulizia locali e custodia; la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termico ed elettrico è a carico del Comune, dal momento che l'immobile ricade nel perimetro P.P.P. (Partenariato Pubblico Privato);
- *utilizzo dei locali da parte di altre Associazioni*: è richiesta al Concessionario la disponibilità ad ospitare Associazioni/ETS che presentino medesime finalità statutarie;
- *copertura assicurativa*: sottoscrizione di apposita polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi – polizza R.C.T. – e una polizza per rischio locativo.

Dato atto che sono state effettuate le verifiche, preliminari alla sottoscrizione del contratto, prescritte dalla legge, e concernenti i requisiti generali e soggettivi di capacità dell'aggiudicatario di contrattare con la P.A., e nello specifico:

- regolarità fiscale, con esito positivo (regolare) pervenuto dall'Agenzia delle Entrate in data 29.07.2025 – prot. GEN-GEN-2025-0065217-A;
- regolarità tributaria nei confronti del Comune di Pordenone, con esito favorevole pervenuto dall'Ufficio Tributi;
- regolarità tributaria nei confronti di GEA, con esito favorevole;
- certificato del casellario giudiziale, per il quale, non essendo pervenuto riscontro a questa Amministrazione in merito alla richiesta di parere avanzata alla Banca dati del Casellario giudiziale, ai sensi dell'art. 16 comma 2 della L. 241/1990 *'in caso di decorrenza del termine senza che sia stato comunicato il parere obbligatorio o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, è in facoltà dell'amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall'espressione del parere'*, fermo restando i controlli successivi al rilascio del provvedimento, previsti da legge, circa la sussistenza e permanenza dei requisiti.

Ricordato che propedeutiche alla stipula del contratto sono la presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di una polizza assicurativa e di una cauzione così come previsto dalle "Linee guida

per l'assegnazione e gestione degli edifici comunali" allegate al 'Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare'.

Tutto ciò premesso, si ritiene di procedere conclusione con esito positivo della procedura di evidenza pubblica in oggetto richiamata, nonché alla stipula del contratto di concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale (ID 59_3) denominato "Sede associativa di Largo Cervignano n. 19/B" sito in Pordenone, con l'Associazione Familiari Alzheimer Pordenone (A.F.A.P.) A.P.S., ai sensi di quanto disposto dell'articolo 192 del Tuel:

- 1) Finalità del contratto: concessione di bene appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente per uso a sede associativa;
- 2) Oggetto del contratto: concessione di bene immobile;
- 3) Modalità di selezione del concessionario: procedura di gara ad evidenza pubblica.

Ritenuto di revocare (con la presente) la precedente determinazione n. cron. 2136 del 18.09.2025 (atto di aggiudicazione ed a contrarre), in quanto per errore di calcolo nella previsione di accertamento delle entrate concernente il canone di concessione e costi di gestione (utenze) non si è tenuto conto che per l'anno 2025 la UOC Ragioneria aveva proceduto alla fatturazione dei dovuti da parte dell'AFAP per l'importo complessivo (indennità e costi di gestione) di € 1.736,34 che l'Associazione aveva già provveduto a versare.

Presupposti di diritto

- "Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 12.02.2024 ed in vigore dal 15.03.2024;
- "Linee Guida per l'assegnazione e gestione degli edifici comunali", approvate con Delibera di Giunta n. 163 del 31.05.2024;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 11.04.2025;
- la determinazione n. cron. 1157 del 28.05.2025 e relativi allegati;
- l'articolo 192 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. (Testo Unico Enti Locali);
- la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il Decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei Contratti) per quanto applicabile;
- il Decreto legislativo n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica);
- il Regio decreto 827/1924 e s.m.i. per quanto applicabile;
- il Decreto legislativo n. 117/2017 e s.m.i. "Codice del Terzo Settore";
- il "Codice Civile" Regio decreto n. 262/1942.

Motivazione

Ritenuto, alla luce di quanto su esposto, di prendere atto della conclusione, con esito positivo, dell'indagine di mercato avviata con avviso pubblico – prot. n. 0049646 del 10.06.2025 – e di dichiarare aggiudicataria della procedura ad evidenza pubblica l'Associazione Familiari Alzheimer Pordenone (A.F.A.P.) A.P.S., C.F. 91071270937, con la quale saranno avviate le procedure per la relativa stipula del contratto di concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Sede associativa di Largo Cervignano 19/B" (ID 59_3).

Riferimenti normativi generali

Visto l'articolo 61 dello Statuto comunale approvato con delibere di Consiglio comunale n. 1/2001 e n. 73/2001;

Visti i decreti legislativi n. 165/2001 e n. 267/2000 in tema di funzione e responsabilità dei dirigenti;

Attestata, ai sensi dell'articolo 147/bis del decreto legislativo n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, la regolarità tecnica del presente provvedimento, riguardante la conformità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con delibera di Giunta comunale n. 144 del 12 maggio 2003 e successive modificazioni;

DETERMINA

per i motivi e alle condizioni in premessa indicati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. di prendere atto che alla data del 11.07.2025 (ore 12:00), così come constatato dal RUP, è pervenuta un'unica istanza di partecipazione da parte dell'Associazione Familiari Alzheimer Pordenone (A.F.A.P.) A.P.S., C.F. 91071270937, la quale risulta essere aggiudicataria della procedura ad evidenza pubblica, in quanto in possesso dei requisiti previsti dal Bando;
2. di dichiarare pertanto conclusa con esito positivo la procedura ad evidenza pubblica di cui al bando prot. n. 0049646 del 10.06.2025 pubblicato sul sito del Comune di Pordenone alla sezione "Bandi e Avvisi";
3. di approvare le operazioni della procedura ad evidenza pubblica;
4. di concedere a favore della suddetta Associazione l'immobile di proprietà comunale (ID 59_3) denominato "Sede associativa di Largo Cervignano n. 19/B" sito in Pordenone, come meglio indicato nell'allegata planimetria;
5. di approvare l'allegato schema di contratto (Allegato riservato) di concessione dell'immobile di cui si riportano le clausole principali, dando atto che, in caso di errori materiali e/o di omissioni non sostanziali, potranno essere apportate modifiche correttive allo stesso prima della sottoscrizione, e procedere quindi alla stipula dello stesso, ai sensi dell'articolo 192 del Tuel:
 - *durata concessione*: 6 (sei) anni con un'unica possibilità di rinnovo (non tacito) di ulteriori 6 (sei) anni, previa richiesta da parte del concessionario, che dovrà pervenire entro tre mesi dalla data di scadenza del contratto in essere e conseguente espressa determinazione dell'Amministrazione Comunale;
 - *canone annuo concessione*: € 768,00 più IVA di legge;
 - *spese di gestione (costi utenze)*: forfettarizzati pari ad € 1.900,00 (compresa IVA), a carico del Concessionario;
 - *oneri interamente a carico del Concessionario*: sono interamente a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria dei locali, le spese di pulizia locali e custodia; la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termico ed elettrico è a carico del Comune, dal momento che l'immobile ricade nel perimetro P.P.P. (Partenariato Pubblico Privato);
 - *utilizzo dei locali da parte di altre Associazioni*: è richiesta al Concessionario la disponibilità ad ospitare Associazioni/ETS che presentino medesime finalità statutarie;
 - *copertura assicurativa*: sottoscrizione di apposita polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi – polizza R.C.T. – e una polizza per rischio locativo;

6. di prevedere un accertamento annuale da canone concessorio pari ad € 768,00 a cui aggiungere l'Iva di legge al 22% (aggiornato a decorrere dal secondo anno nella misura del 75% della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati (FOI) calcolato dall'ISTAT), ad eccezione del primo (frazione di anno), per il bilancio triennale 2025-2027 e per le annualità a seguire, che l'Aggiudicatario dovrà versare anticipatamente ciascun anno di contratto entro il 30 giugno ad eccezione della prima annualità da versare entro il 31 dicembre 2025:

- anno 2025 per € 64,40 (di cui € 52,79 di imponibile a cui aggiungere € 11,61 di Iva di legge al 22% (giorni 92 con stipula contratto al 1° ottobre 2025, tenendo conto di quanto già pagato dall'Associazione concessionaria a titolo di indennità di occupazione));

Titolo	Tipologia	Categoria	Capitolo	Scadenza obbligazione
3	01	03	31030031	2025

C.D.C. 00429 Servizi Sociali Comunali – Sportello al Cittadino C.D.R. 30380 Sportello al Cittadino P.F.E. 3.01.03.01

- anno 2026 per € 936,96:

Titolo	Tipologia	Categoria	Capitolo	Scadenza obbligazione
3	01	03	31030031	2026

C.D.C. 00429 Servizi Sociali Comunali – Sportello al Cittadino C.D.R. 30380 Sportello al Cittadino P.F.E. 3.01.03.01

- anno 2027 per € 936,96:

Titolo	Tipologia	Categoria	Capitolo	Scadenza obbligazione
3	01	03	31030031	2027

C.D.C. 00429 Servizi Sociali Comunali – Sportello al Cittadino C.D.R. 30380 Sportello al Cittadino P.F.E. 3.01.03.01

7. di accertare un'entrata annua da rimborso forfettario per le utenze, pari ad € 1.900,00 (comprensivi di IVA) ad eccezione del primo e dell'ultimo anno (frazione di anno), sia per il triennio 2025-2027 che per le ulteriori annualità a seguire, come segue:

- anno 2025 per € 463,12 (conteggio effettuato con previsione di stipula al 1° ottobre 2025, e quindi per giorni 92, e tenendo conto di quanto già pagato dall'Associazione concessionaria a titolo di spese di gestione):

Titolo	Tipologia	Categoria	Capitolo	Scadenza obbligazione
--------	-----------	-----------	----------	-----------------------

3	05	99	35990020	2025
---	----	----	----------	------

C.D.C. 00429 Servizi Sociali Comunali – Sportello al Cittadino C.D.R. 30380 Sportello al Cittadino
P.F.E. 3.05.99.99.999

- anno 2026 per € 1.900,00:

Titolo	Tipologia	Categoria	Capitolo	Scadenza obbligazione
3	05	99	35990020	2026

C.D.C. 00429 Servizi Sociali Comunali – Sportello al Cittadino C.D.R. 30380 Sportello al Cittadino
P.F.E. 3.05.99.99.999

- anno 2027 per € 1.900,00:

Titolo	Tipologia	Categoria	Capitolo	Scadenza obbligazione
3	05	99	35990020	2027

C.D.C. 00429 Servizi Sociali Comunali – Sportello al Cittadino C.D.R. 30380 Sportello al Cittadino
P.F.E. 3.05.99.99.999

8. di revocare (con la presente) la precedente determinazione n. cron. 2136 del 18.09.2025 (atto di aggiudicazione ed a contrarre), in quanto per errore di calcolo nella previsione di accertamento delle entrate concernente il canone di concessione e costi di gestione (utenze) non si è tenuto conto che per l'anno 2025 la UOC Ragioneria aveva proceduto alla fatturazione dei dovuti da parte dell'AFAP per l'importo complessivo (indennità e costi di gestione) di € 1.736,34 che l'Associazione aveva già provveduto a versare;
9. di disporre la pubblicazione del presente atto sull'Albo Pretorio on-line e sul sito web del Comune di Pordenone – sezione “Bandi e Avvisi”.

DICHIARA

Che per la scrivente, in forza della presente dichiarazione, e per il personale che ha avuto parte all'istruttoria, come da dichiarazioni acquisite agli atti, non sussistono le cause di astensione previste dagli articoli 7 e 14 del Codice di comportamento dei dipendenti comunali, approvato con delibera di Giunta comunale n. 38 del 31/01/2025, né le cause di conflitto di interesse di cui all'articolo 6-bis della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

Si precisa che il responsabile del procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni, è la sottoscritta.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 7, del Testo Unico degli Enti Locali, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, la presente determinazione diventerà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

La presente determinazione è firmata digitalmente e conservata in apposito archivio informatico.

Pordenone, 25 settembre 2025

Il responsabile
SILVIA CIGANA

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

*CODICE FISCALE: ******

DATA FIRMA: 25/09/2025 16:26:48