



Comune di Pordenone

- SETTORE VI TERRITORIO - OPERE PUBBLICHE, PATRIMONIO -
- U.O.C. PATRIMONIO, ESPROPRI -

DETERMINAZIONE

Oggetto: ID 101_Concessione, in uso e gestione, di 6 (sei) locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex comando Polizia municipale – sedi associative" in viale Franco Martelli, 32, a favore di Associazioni o Enti del Terzo Settore, senza fini di lucro – Approvazione atti di gara.

N. det. 2026/75

N. cron. 2028, in data 24/07/2026

IL RESPONSABILE

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

Visti i seguenti atti:

- il decreto del Sindaco n. 37 del 19 dicembre 2025 con il quale è stato conferito all'arch. Ivo Rinaldi la direzione del Settore VI TERRITORIO – OPERE PUBBLICHE, PATRIMONIO;
- la determinazione dirigenziale n. cron. 277 del 02 febbraio 2026, con la quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Posizione Organizzativa dell'Unità Operativa Complessa "PATRIMONIO, ESPROPRI" del Settore VI TERRITORIO – LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, con decorrenza dal 1° febbraio 2026 e sino alla scadenza del mandato amministrativo del Sindaco in carica.

Richiamate le deliberazioni:

- del Consiglio comunale n. 76 del 22 dicembre 2025 avente ad oggetto "*Approvazione nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 – Art. 170 del D. Lgs. 267/2000*", esecutiva ai sensi di legge;
- del Consiglio Comunale n. 79 del 22 dicembre 2025 avente ad oggetto "*Approvazione del Bilancio di Previsione 2026/2028, della nota integrativa e dei relativi allegati*", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 5 febbraio 2026, avente ad oggetto "*Aggiornamento della Sezione 2.2.1 del PIAO 2026/2028 – Piano della Performance per assegnazione obiettivi alle Posizioni Organizzative a seguito dell'entrata in vigore della nuova macrostruttura e contestuale aggiornamento del Piano esecutivo di gestione parte finanziaria 2026/2028*", immediatamente eseguibile;
- della Giunta comunale n. 17 del 27 gennaio 2026, avente ad oggetto "*Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028*", esecutiva ai sensi di legge.

Presupposti di fatto

Premesso che:

- il Comune di Pordenone è proprietario dell'immobile denominato "Ex comando Polizia municipale – sedi associative" (ID 101), facente parte del patrimonio indisponibile dell'Ente, individuato catastalmente al foglio 28 mappale n. 1816 e situato in Viale Franco Martelli, 32, in Pordenone;
- il bene in oggetto ha destinazione urbanistica "VA – Attrezzature per la vita associativa", come da estratto P.R.G.C. vigente;

l'immobile (meglio identificato nell'Allegato 3 – Relazione tecnica locali) si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) i cui locali sono oggetto di concessione, e da un piano interrato e da un sottotetto esclusi dalla presente procedura:

• ufficio 2	piano terra	superficie netta m ² 13,22
• ufficio 3	piano terra	superficie netta m ² 16,58
• ufficio 19	piano primo	superficie netta m ² 21,11
• ufficio 20	piano primo	superficie netta m ² 15,05
• ufficio 21	piano primo	superficie netta m ² 14,16
• ufficio 22	piano primo	superficie netta m ² 16,58.

Si dà atto che in data 16.04.2026, prot. 32287, è stata avanzata alla Soprintendenza richiesta di verifica dell'interesse culturale dell'immobile in parola, ai sensi delle vigenti disposizioni di tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

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;
- l'Amministrazione Comunale, in forza dell'art. 22, comma 6, del Regolamento, favorisce e promuove la realizzazione di sedi comuni per più associazioni con lo scopo di ottimizzare l'uso degli spazi disponibili ed incentivare l'aggregazione e la collaborazione fra associazioni aventi anche finalità comuni;
- l'Amministrazione Comunale ha a cuore il tema della mobilità sostenibile, vedi linee di mandato, e in particolare promuove l'uso quotidiano della bicicletta e il cicloturismo. Nel Biciplan comunale si sottolinea come la diffusione della bicicletta negli spostamenti sistematici casa-lavoro, casa-scuola e nelle uscite occasionali, rappresenti una leva fondamentale per ridurre le emissioni inquinanti, decongestionare il traffico urbano e migliorare la qualità della vita cittadina. L'uso quotidiano della bicicletta ha ripercussioni positive non solo sull'ambiente, ma anche sulla salute dei cittadini;
- i servizi e le attività formative e ricreative finalizzate all'inclusione e all'aggregazione rivolte alla popolazione anziana, in tendenziale aumento sul territorio negli ultimi anni, rivestono una valenza significativa, in particolare in un'ottica di sussidiarietà orizzontale e, pertanto, questa amministrazione intende sostenere gli ETS che promuovono e realizzano iniziative rivolte a tali finalità.

Preso atto che l'Amministrazione Comunale, al fine di ottimizzare la gestione dei beni comunali e la loro redditività, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex comando Polizia municipale – sedi associative" (ID 101) sito in viale Franco Martelli, 32, a favore di Associazioni o Enti del Terzo Settore, senza fini di lucro, dedite ad attività a carattere socio-sanitario, ambientale, culturale ed educativo.

Ricordato che detti spazi in parola risultano attualmente occupati da due associazioni (A.I.F.A. O.N.L.U.S. e Il Circolo Fotografico l'Obiettivo), i cui contratti sono scaduti, che versano al Comune di Pordenone un canone ricognitorio e che dovranno riconsegnare i locali all'esito della procedura, fatta salva l'ipotesi che le stesse risultassero aggiudicatarie.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 31.01.2025 e relativi allegati, avente ad oggetto le "*Linee guida di indirizzo concernenti la percentuale di abbattimento dei canoni di concessione*", mediante la quale si è adottato uno standard di riferimento finalizzato alla determinazione della percentuale di abbattimento del canone di concessione previsto dall'articolo 25, comma 4, del Regolamento.

Dato atto che la Giunta Comunale con deliberazione n. 219 del 25.06.2026 ha individuato i seguenti criteri e direttive al fine della concessione dell'immobile in oggetto:

- a) *assegnazione mediante procedura ad evidenza pubblica* sulla base dei seguenti criteri valutativi applicati alle singole associazioni, con punteggio graduale:
- numero dei soci dell'associazione;
 - periodo di esistenza dell'associazione;
 - ricaduta dell'attività dell'associazione;
 - iniziative promosse in rete con altre associazioni;
 - frequenza incontri;
 - tipologia di partecipazione;
 - numero dei cittadini coinvolti nelle attività ed iniziative;
 - attività ed iniziative realizzate in collaborazione con il Comune nell'ultimo quinquennio (media);
 - attività ed iniziative realizzate con (o per) le scuole, fasce specifiche di popolazione (a titolo di esempio, categorie fragili) nell'ultimo quinquennio (media);
- b) *dare priorità*, a prescindere dal punteggio ottenuto, alle associazioni che presentano nel proprio statuto, come finalità principale, una delle seguenti attività:
- organizzazione di attività formative e ricreative volte all'aggregazione tra gli anziani e tutela dei soggetti bisognosi;
 - promozione dell'uso quotidiano della bicicletta e cicloturismo;

nonché a coloro che sono disponibili a condividere gli spazi con altri enti/associazioni;

c) *in caso di un numero di istanze inferiore al numero dei locali posti a base di gara*, le Associazioni/ETS che avranno presentato domanda potranno richiedere l'utilizzo dei locali rimasti liberi, assumendo a loro carico i relativi costi;

viceversa, nel caso in cui il numero delle istanze presentate sia superiore al numero dei locali, l'Amministrazione Comunale ammette che le Associazioni/ETS prime aggiudicatarie si offrano di condividere gli spazi con le associazioni escluse, a condizione di dividerne i relativi costi (canone e spese di gestione).

Si specifica che per l'Ufficio 1 l'Amministrazione prevede la fruizione gratuita quale sala riunioni/conferenze a disposizione delle associazioni vincitrici, riservando al Comune l'utilizzo per almeno 10 giornate mensili.

Gli spazi destinati ad "autorimessa" sono ripartiti tra le associazioni che ne facciano richiesta in proporzione alla superficie dei locali di cui le stesse disporranno. I quattro "depositi" ivi adiacenti, invece, permangono nella disponibilità del Comune;

d) *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 sei mesi dalla scadenza

del contratto in essere e conseguente espressa determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

d) *canone annuo concessione*: abbattimento del canone, ai sensi dell'art. 25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare e della Delibera di Giunta n. 33 del 31.01.2025, come di seguito evidenziato:

- area "Socio-sanitaria": abbattimento del 85%;
- area "Ambiente": abbattimento del 60%;
- area "Cultura": abbattimento del 45%;
- area "Educativa": abbattimento del 65%;

il corrispondente canone è, quindi, ripartito pro-quota sulla base della superficie degli spazi posti a base di gara e abbattuto conformemente all'area di interesse.

Locale	Superficie netta (m ²)	Superficie raggugliata (m ²) **	Canone di mercato *	Canone area "Socio-sanitaria"	Canone area "Ambiente"	Canone area "Cultura"	Canone area "Educativa"
Ufficio 2	13,22	23,00	€ 978,00	€ 146,70	€ 391,20	€ 537,90	€ 342,30
Ufficio 3	16,58	28,00	€ 1.195,00	€ 179,25	€ 478,00	€ 657,25	€ 418,25
Ufficio 19	21,11	38,00	€ 1.756,00	€ 263,40	€ 702,40	€ 965,80	€ 614,60
Ufficio 20	15,05	28,00	€ 1.301,00	€ 195,15	€ 520,40	€ 715,55	€ 455,35
Ufficio 21	14,16	27,00	€ 1.236,00	€ 185,40	€ 494,40	€ 679,80	€ 432,60
Ufficio 22	16,58	29,00	€ 1.366,00	€ 204,90	€ 546,40	€ 751,30	€ 478,10
Totale	m ² 96,70	m ² 173,00	€ 7.832,00				

e) *costi utenze pari ad € 3.090,00 (IVA inclusa)*, ripartiti sulla base della superficie degli spazi – la TARI non è compresa nel canone di concessione ed è a carico delle associazioni, con la seguente ripartizione:

Locale	Superficie netta (m ²)	Superficie raggugliata (m ²)	Costi utenze *
Ufficio 2	13,22	23,00	€ 411,00 *
Ufficio 3	16,58	28,00	€ 500,00 *
Ufficio 19	21,11	38,00	€ 679,00 *
Ufficio 20	15,05	28,00	€ 500,00 *
Ufficio 21	14,16	27,00	€ 482,00 *
Ufficio 22	16,58	29,00	€ 518,00 *
Totale	m ² 96,70	m ² 173,00	€ 3.090,00 *

*L'importo è già compreso di IVA di legge al 22%.

f) *soggetti ammessi*: associazioni e/o enti del terzo settore, senza fini di lucro, aventi sede legale e operanti nel Comune di Pordenone, che abbiano l'oggetto sociale della propria attività attinente all'oggetto della procedura e che non siano proprietari di altro diritto reale di godimento rispetto a beni immobili adibiti a sede sociale e/o allo svolgimento della propria attività nel territorio comunale;

g) *oneri interamente a carico del Concessionario*: oltre che il canone e costi utenze, la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, la pulizia dei locali e la custodia ed il rispetto delle prescrizioni che dovessero essere imposte dalla Soprintendenza con l'eventuale decreto di vincolo e

l'autorizzazione alla concessione – l'Associazione che dispone di maggiori spazi in termini di superficie avrà l'onere di coordinare la pulizia e la tenuta degli spazi comuni dell'edificio con gli altri concessionari;

Ritenuto, per quanto sopra premesso ed in esecuzione della Delibera di Giunta n. 219/2026, di dover avviare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla concessione dell'immobile in argomento, e conseguentemente, approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i seguenti allegati predisposti dagli uffici:

- Allegato A – Avviso pubblico;
- Allegato 1 – Modello istanza;
- Allegato 2 – Scheda Associazione;
- Allegato 3 – Relazione tecnica locali;
- Allegato 4 – Disciplinare di gara;
- Allegato 5 – Bozza contratto di concessione;
- Allegato 6 – Attestato Prestazione Energetica APE.

Precisato inoltre che:

- le modalità di partecipazione e di svolgimento della procedura ad evidenza pubblica sono individuate dall'Allegato "A - Avviso pubblico";
- il Comune di Pordenone si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare la procedura di gara, ovvero di non procedere ad aggiudicazione, senza che nessuno possa vantare alcuna pretesa a nessun titolo;
- la presente determinazione e gli allegati alla stessa troveranno pubblicazione sull'Albo Pretorio online e sul sito del Comune di Pordenone – sezione "Bandi e Avvisi" – per almeno giorni trenta.

Presupposti di diritto

La presente procedura viene attuata nel rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 12/02/2024 ed in vigore dal 15/03/2024;
- Delibera della Giunta Comunale n. 219 del 25.06.2026;
- Articolo 192 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. (Testo Unico Enti Locali);
- Legge 241/1990 e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei Contratti) per quanto applicabile;
- Decreto legislativo n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica);
- Regio decreto 827/1924 e s.m.i. per quanto applicabile;
- Decreto legislativo n. 117/2017 e s.m.i. "Codice del Terzo Settore";
- "Codice Civile" Regio decreto n. 262/1942;
- Decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Motivazione

Alla luce di quanto su esposto ed in attuazione della Delibera di Giunta n. 219 del 25.06.2026 si

approvano l'Avviso pubblico e tutti i relativi allegati, al fine di procedere all'assegnazione in concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex comando Polizia municipale – sedi associative" (ID 101) a favore di Associazioni o Enti del Terzo Settore, senza fini di lucro, dedite ad attività a carattere socio-sanitario, ambientale, culturale ed educativo.

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 approvare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di avviare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla concessione, in uso e gestione, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex comando Polizia municipale – sedi associative" (ID 101) sito in viale Franco Martelli n. 32, a favore di Associazioni o Enti del Terzo Settore, senza fini di lucro, in ragione degli indirizzi e direttive della Giunta Comunale con propria deliberazione n. 219 del 25.06.2026;
3. di approvare i seguenti elaborati allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
 - Allegato A Avviso pubblico;
 - Allegato 1 Modello istanza;
 - Allegato 2 Scheda Associazione;
 - Allegato 3 Relazione tecnica locali;
 - Allegato 4 Disciplinare di gara;
 - Allegato 5 Bozza contratto di concessione;
 - Allegato 6 Attestati Prestazione Energetica (APE);
4. di precisare che:
 - le modalità di partecipazione e di svolgimento della procedura ad evidenza pubblica sono individuate dall'Allegato A - Avviso pubblico;
 - il Comune di Pordenone si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare la presente procedura e/o di non procedere ad aggiudicazione, senza che nessuno possa vantare alcuna pretesa a nessun titolo;
 - ricevute le istanze, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, le stesse saranno valutate sulla base dei punteggi ottenuti dall'applicazione di criteri di valutazione, qualificanti le Associazioni / Enti del Terzo settore (soggetti senza scopo di lucro), fatto salvo il possesso dei requisiti di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

5. di disporre la pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati sull'Albo Pretorio on-line e sul sito web del Comune di Pordenone – sezione “Bandi e Avvisi” – per almeno giorni trenta.

DICHIARA

Che per lo 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 17 del Codice di comportamento dei dipendenti comunali, approvato con delibera di Giunta comunale n. 51 del 28 febbraio 2014, né le cause di conflitto di interesse di cui all'articolo 6-bis della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

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

Pordenone, 24 luglio 2026

Il responsabile
SILVIA CIGANA

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del 'Codice dell'Amministrazione Digitale' nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale.
L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.lgs 12 dicembre 1993, n. 39 e l'articolo 3bis, comma 4 bis del Codice dell'amministrazione digitale.

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: 24/07/2026 10:02:39