

Cinisello Balsamo, 1 aprile 2016

Alla Segreteria Generale  
Ufficio Consiglio  
S E D E

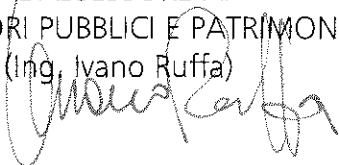
OGGETTO: Interrogazione n. 32 della seduta di Consiglio Comunale dell'1.02.2016.

In risposta all'interrogazione in oggetto, presentata dal Consigliere Giuseppe Berlino riferita all'applicazione di un possibile sconto sul canone di concessione che le Associazioni presenti sul territorio versano a questo Ente per la concessione in uso di immobili di proprietà comunale, si fa presente quanto segue:


- per gli immobili concessi in locazione a Poste Italiane e all'Agenzia delle Entrate, il canone di locazione applicato è stato calcolato applicando il metodo "a canone di mercato" con aggiornamento ISTAT annuale;
- invece per quanto riguarda gli immobili concessi in uso alle Associazioni senza scopo di lucro presenti sul territorio, il canone di concessione è stato calcolato applicando quanto disposto dalla delibera di G.C. n. 54 dell'11.03.2010 "Approvazione linee guida per l'applicazione del canone per la concessione d'uso o locazione degli immobili di proprietà comunale ad Associazioni senza scopo di lucro", che detta i vari parametri da prendere in considerazione e che fissa in € 14/mq il canone annuo. L'importo di 14€/mq è stato determinato applicando un abbattimento dell'80% sull'importo del canone di mercato e lo stesso viene ricalcolato ogni anno tenendo in considerazione l'andamento del mercato secondo i valori riportati dall'OSMI Borsa Immobiliare. Quindi il canone delle Associazioni varia già con l'andamento dei prezzi del mercato così come desunto dal listino di riferimento.

Cordiali saluti.

L'ASSESSORE AI  
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
(Ing. Ivano Ruffa)



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
(Arch. Mauro Papi)



Responsabile Procedimento: Sig.ra Villa Antonella Int. 448  
Pratica Trattata da: Sig.ra Baschirotto Sandra Int. 429





## Citta di Cinisello Balsamo

-----  
Provincia di Milano  
-----

### COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 11/03/2010

GC N. 54

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

---

OGGETTO: APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE D'USO O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO.

---

L'anno duemiladieci addi undici del mese di Marzo alle ore 15:00, si è riunita la Giunta Comunale presieduta dal Sig. Gasparini Daniela.

Presenti gli Assessori comunali:

		PRES.	ASS.
1 - Gasparini Daniela	Sindaco	X	
2 - Luca Ghezzi	Vice Sindaco	X	
3 - Giuseppe Calanni Pileri	Assessore	X	
4 - Luciano Mario Fasano	Assessore	X	
5 - Nanda Natascia Magnani	Assessore	X	
6 - Lorena Marrone	Assessore	X	
7 - Trezzi Siria	Assessore	X	
8 - Davide Veronese	Assessore	X	
9 - Riboldi Rosa	Assessore	X	

Assiste alla seduta il Segretario Generale Sig. Spoto Mario.

Componenti presenti n. 9.

Il Presidente, riconosciuta la validità della seduta, invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto.

**N° proposta:** 36486

### **OGGETTO**

APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE D'USO O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO.

### RELAZIONE:

Il patrimonio immobiliare dell'Amministrazione comunale relativamente ai fabbricati risulta così suddiviso:

- n. 34 edifici scolastici (Asili Nido, Scuole Materne, Elementari e Medie)
- n. 6 edifici comunali (sedi uffici comunali)
- n. 58 edifici e locali pubblici diversi dati in concessione/locazione ad Associazioni presenti sul territorio comunale
- n. 316 edifici residenziali (Alloggi ERP)

per un totale di mq 160.300,40.

Gran parte del sopraccitato patrimonio è costituito da patrimonio indisponibile (edifici che sono utilizzati a fini istituzionali come scuole, uffici comunali, etc.) e per mq. 76.080,48 da patrimonio disponibile.

Per quanto attiene il patrimonio disponibile detti locali vengono concessi in uso da parte dell'Amministrazione comunale mediante contratti di concessione/locazione ad Associazioni senza scopo di lucro ed, a seconda della tipologia, 120

anche a privati per attività commerciali, in ottemperanza dell'art. 58 della L. 133/2008 che prevede che gli Enti individuino i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione al fine di una migliore gestione del patrimonio immobiliare pubblico che deve essere improntata e finalizzata oltre che alla valorizzazione dei beni, anche rivolta alla redditività ispirandosi a principi di convenienza economica, efficienza ed efficacia.

Per quanto riguarda la determinazione del canone di concessione o locazione nel passato ci si è basati principalmente sull'applicazione del canone di mercato per le attività economiche, mentre per le associazioni onlus, si è preso come riferimento il prezzo base di euro 5.16/mq stabilito nella deliberazione G.C. n. 555 del 28.12.2000 che riguardava specificatamente l'assegnazione degli spazi comunali presso le sedi circoscrizionali ad Associazioni iscritte all'Albo.

A tutt'oggi, in considerazione del tempo trascorso ed alla luce degli spostamenti delle sedi delle associazioni e delle nuove richieste, è necessario stabilire delle nuove metodologie specifiche di calcolo e adottare dei criteri che dovranno essere poi recepiti in un regolamento specifico.

Poiché a tutt'oggi sussiste la necessità di procedere con sollecitudine per regolamentare questi nuovi spostamenti di sede anche in vista delle future alienazioni di immobili comunali, l'ufficio ha elaborato delle linee guida apposite per le associazioni non a scopo di lucro, redatte sulla base di quanto stabilito dal Comune di Milano e comuni limitrofi, che ha sottoposto all'Amministrazione Comunale nella seduta del 29.01.2010.

Si fa presente che il corrispettivo che verrà applicato alle associazioni (canone abbattuto del 80%) corrisponde alla quota relativa al recupero delle manutenzioni straordinarie necessarie per lo stabile.

Tutto ciò premesso, si propone di:

1. approvare le seguenti "linee guida per l'applicazione del canone per la concessione d'uso o locazione degli immobili di proprietà comunale ad associazioni senza scopo di lucro" al fine di chiarire i nuovi criteri e le modalità di calcolo del canone da applicare ad ogni concessionario tenendo conto dei diversi parametri da prendere in considerazione in base a superfici occupate e ubicazione dell'immobile.
2. di modificare la delibera di G.C. n. 234/04.06.2009 per quanto riguarda i punti c) e d) che vengono annullati e ridefiniti dal presente atto;
3. aver accertato preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti e/o dei conseguenti risvolti finanziari, derivanti dal presente atto, sono compatibili con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica, tutto ciò ai sensi di quanto indicato dal punto 2, lettera a) dell'articolo 9 della Legge n. 102 del 2009.

4. di rimandare a successivo atto le ricadute dell'eventuale assoggettamento ad I.V.A. dei canoni applicati alle Associazioni senza fini di lucro, in applicazione della risoluzione Ministeriale n. 169/2009 e così come previsto nell'ambito del P.D.O. 2010-2012 dell'Area 1, obiettivo B2.1.

Cinisello Balsamo, li 17/02/2010

**Il responsabile del procedimento**  
(Villa Antonella)

**OGGETTO:**

APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE D'USO O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO.

**LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la relazione del Responsabile del procedimento meritevole di approvazione per le motivazioni sopraccitate e concordando con quanto in essa contenuto.

Visti:

- il DLgs. n. 267/2000 e s.m.i;
- l'art. 58 della L. 133/2008;
- lo Statuto Comunale;
- la deliberazione n. 10 del 28.01.2010 con cui si approvava il bilancio di previsione per l'anno 2010;
- l'argomento di discussione della Giunta Comunale del 29.01.2010;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1; n. 107; n. 151, comma 4; n. 183 comma 2 punto C del TUEL n. 267/18.08.2000;

Ad unanimità dei voti espressi nelle forme legali

**DELIBERA**

1. di approvare le "linee guida per l'applicazione del canone per la concessione d'uso o locazione degli immobili di proprietà comunale ad associazioni senza scopo di lucro" al fine di chiarire i nuovi criteri e le modalità di calcolo del canone da applicare ad ogni concessionario tenendo conto dei diversi parametri da prendere in considerazione in base a superfici occupate e ubicazione dell'immobile;
2. di modificare la delibera di G.C. n. 234/04.06.2009 per quanto riguarda i punti c) e d) che vengono annullati e ridefiniti dal presente atto;
3. di rimandare a successivo atto le ricadute dell'eventuale assoggettamento ad I.V.A. dei canoni applicati alle Associazioni senza fini di lucro, in applicazione della risoluzione Ministeriale n. 169/2009 e così come previsto nell'ambito del P.D.O. 2010-2012 dell'Area 1, obiettivo B2.1.

Successivamente, ad unanimità di voti,

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico Enti Locali.

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE D'USO O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO

1) Determinazione superficie per tutti gli edifici del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione con esclusione degli immobili destinati a civile abitazione ed ERP.

Per la determinazione del canone si adotteranno le superfici riferite al mq cosiddetto commerciale (superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni, e nella misura del 50% in caso contrario).

La superficie complessiva sarà determinata, come segue:

a) 100% della superficie lorda dei locali destinati alla funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto della funzione principale (ad esempio: bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);

b) per la superficie dei locali accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili), computata nella misura:  
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) per la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

2) Corrispettivi

E' noto ed acclarato l'indirizzo legislativo e politico amministrativo secondo il quale la gestione del patrimonio immobiliare pubblico deve essere improntata e finalizzata alla valorizzazione dei beni, rivolta alla redditività ed al recupero degli stessi ed ispirata a principi di convenienza economica, efficienza ed efficacia.

La legge 537/93 ha codificato il principio secondo il quale l'uso dei beni pubblici debba avvenire a titolo oneroso sulla base di canone di mercato.

La legge 724/94 ha ribadito che "...I canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei Comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai Comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali".

L'obiettivo della redditività impone di valorizzare il corrispettivo di concessione o il canone di locazione avendo come riferimento imprescindibile il valore di mercato, ossia il valore praticato in regime di libero mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche.

E' peraltro evidente che condurre su ciascuna unità immobiliare apposita perizia di stima se da un lato garantisce la precisa determinazione del canone (salvo le normali tolleranze) d'altro canto, nel contesto in cui si trova ad operare il Comune di Cinisello Balsamo (ragguardevole patrimonio immobiliare e assenza di un numero sufficiente di professionalità a ciò dedicate) presenta lo svantaggio di una eccessiva onerosità in termini di tempi e costi.

Pertanto risulta coerente con i principi fondamentali dell'azione amministrativa (obbligo di semplificazione, speditezza ed economicità del procedimento, ex L. 241/90) confermare la metodologia in uso, ossia l'adozione dello strumento oggettivo e specialistico costituito dall'OSMI Borsa Immobiliare.

La metodologia per il calcolo sarà pertanto la seguente:

Si prenderà come riferimento l'ultimo listino pubblicato dall'OSMI Borsa Immobiliare, applicando la media dei valori minimi riportati fra le microzone relativamente alla voce "locazione uffici", il territorio di Cinisello Balsamo è attualmente suddiviso in 5 microzone.

Per gli edifici di pregio e nuovi, verranno applicate le modalità di calcolo sopra indicate, ma si prenderà quale base di riferimento il "valore massimo" relativo alla voce "locazione uffici" riportato dall'OSMI Borsa Immobiliare.

Per le Associazioni senza scopo lucro, opranti in ambiti ben precisi (assistenza sociale e socio sanitaria; educazione e formazione; culturale e scientifiche; sport e tempo libero; protezione civile; tutela dell'ambiente e della specie animale) attraverso bandi riservati di assegnazione di spazi a canoni locativi scontati del 80% rispetto al valore così come sopra calcolato.

Di seguito viene riportato un esempio di calcolo di "canone annuo":  
OMSI Borsa Immobiliare I° semestre 2009;

a) Zona Bellaria Uffici	€/mq	Min 70	Max 90
b) Zona Borgo Misto Uffici	€/mq	Min 60	Max 80
c) Cinisello zona Centro Uffici	€/mq	Min 80	Max 100
d) Cinisello zona Crocetta Uffici	€/mq	Min 60	Max 75
e) Cinisello Robecco Uffici	€/mq	Min 80	Max 110

Totale della Media dei valori minimi di a) b) c) d) e) = 70 €/mq annuo

Riduzione per Associazione non a scopo di lucro (abbattimento del 80%) = 14,00 €/mq

Gli adeguamenti annui sia per i canoni che per i corrispettivi delle spese per gli immobili sequestrati, verranno calcolati nel seguente modo:

ogni anno verrà ricalcolato il canone secondo le procedure sopra descritte, in caso di valore inferiore, si terrà conto del canone dell'anno precedente.

### 3) Manutenzione ordinaria e straordinaria

Le spese inerenti le manutenzioni ordinarie e le spese di gestione riferite all'immobile e alle parti comuni dell'immobili condominiale saranno a carico dell'assegnatario, saranno altresì a loro carico tutte le spese relative ai consumi ed agli allacciamenti alle utenze (telefono, gas, elettricità etc.).

Le spese inerenti la manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione comunale.

Per la definizione ed individuazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria si farà riferimento alla normativa specifica in materia il D.P.R. 6/06/2001 n. 380, l'allegato D della L.R. 23/1997, il Regolamento Edilizio del Comune di Cinisello Balsamo e la Circolare del Ministero delle Finanze n. 57 del 24/02/1998.

Qualora nella fase di assegnazione venisse riscontrata la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria, a giudizio dell'Amministrazione, le stesse potranno essere eseguite dall'assegnatario ed in tal caso l'importo del canone verrà determinato sulla base del valore delle opere eseguite, sino al recupero della somma anticipata.

In questo caso l'Associazione dovrà sottoporre all'Amministrazione comunale, un progetto dettagliato delle opere che si intende eseguire, sottoscritto dall'Associazione stessa e da un professionista abilitato. Tale progetto dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e l'esecuzione delle opere dovranno essere eseguite dall'assegnatario in conformità alla normativa vigente in materia di opere pubbliche.

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. N. 54 DEL 11/03/2010**

**OGGETTO:**

APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE D'USO O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO.

Ai sensi dell'art.49, 1° comma, del T.U. 18.08.2000 n.267 si esprimono i seguenti pareri con riferimento alla deliberazione in oggetto:

- regolarita' tecnica

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
LAVORI PUBBLICI – ARREDO URBANO  
PATRIMONIO E DEMANIO  
Arch. Mauro Papi

- regolarita' contabile

04/03/2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
FINANZIARIO  
Dott. Stefano Polenghi

*“favorevole evidenziando che è indispensabile procedere al più presto a proporre idoneo regolamento, nonché stabilire motivazioni economiche e finanziarie a sostegno dei criteri scelti per stabilire i relativi canoni”.*



**Il Presidente**  
F.to Daniela GASPARINI

**Il Segretario Generale**  
F.to Mario SPOTO

---

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'articolo 124, 1° comma, del T.U. 18.08.2000 n. 267,

con decorrenza 19/04/2010

Cinisello Balsamo, 19/04/2010

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. Mario SPOTO

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Cinisello Balsamo, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale**

\_\_\_\_\_

---

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, 11/03/2010

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. Mario SPOTO

---

La presente deliberazione è diventata esecutiva ai sensi di legge.

Cinisello Balsamo, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale**

\_\_\_\_\_

---

Pubblicata all'Albo pretorio

dal 19/04/2010 al 04/05/2010

Visto: Il Segretario Generale

