



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

Prot.

2017/0020472

**Mappatura dei processi e procedimenti di assegnazione degli immobili comunali a terzi. Breve studio e relazione di accompagnamento alla redazione del piano delle razionalizzazioni nella parte che si occupa degli immobili e del piano delle valorizzazioni: segnalazione di anomalie e necessità di provvedere alla regolarizzazione di situazioni di occupazioni senza titolo e necessità di provvedere alle perizie sugli immobili preliminari per consentirne l'uso opportuno e razionale.**

L'ufficio scrivente ha stimolato una ricognizione sullo stato giuridico ed economico di utilizzo degli immobili del patrimonio comunale; dal censimento effettuato di recente a cura dell'Unità di Base Politiche culturali e sportive e posto in informativa all'attenzione della Giunta Comunale, documento che si allega alla presente relazione, sono emerse per taluni immobili destinati al terzo settore o per finalità sociali o all'attività sportiva situazioni di occupazione senza titolo piuttosto che situazioni di affidamento in cui i corrispettivi per l'uso, se dovuti, non appalesano gli elementi istruttori idonei a rappresentare il rispetto dell'economicità del rapporto o comunque diversi elementi caratterizzanti detti rapporti che necessitano di una rimodulazione nel rispetto della normativa vigente.

Occorre, anzitutto, evidenziare che - come afferma costante giurisprudenza[1] - ai fini dell'individuazione dello strumento giuridico idoneo ad attribuire in godimento un bene pubblico a soggetti terzi, assume decisiva rilevanza la corretta qualificazione giuridica del bene stesso. Infatti, la natura demaniale o patrimoniale indisponibile del bene determina l'applicazione dello strumento pubblicistico della concessione, mentre la natura disponibile[2] del bene implica il ricorso a contratti di stampo privatistico (locazione, affitto di azienda, comodato)[3]. Pertanto ai fini della corretta qualificazione giuridica degli immobili in proprietà del Comune di Pianoro è essenziale provvedere a cura dell'Area Assetto del Territorio e del Patrimonio alla stesura di apposite perizie che attestino l'appartenza del bene immobile al patrimonio indisponibile o disponibile, la relativa agibilità e in rapporto alle caratteristiche del bene il relativo valore d'uso, rispetto a quegli immobili carenti di tali valutazioni o manchevoli dei necessari aggiornamenti.

Tale attività di fondamentale importanza verrà proposta dall'ufficio scrivente nella prossima programmazione degli obiettivi performativi di area unitamente ad una regolamentazione ad hoc che disciplini le modalità e le condizioni di uso degli immobili comunali da parte di terzi ricompresa quest'ultima attività tra gli obiettivi performativi strategici.

Ciò posto, appare opportuno ricordare che il principio della fruttuosità dei beni pubblici, sancito per lo Stato dall'art. 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e per i comuni dall'art. 32, comma 8[4], della legge 23 dicembre 1994, n. 724, impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio, anche indisponibile, in modo da ottenere la massima redditività possibile. Nello stesso solco va interpretato l'obbligo imposto a decorrere dal 2008 in capo agli enti locali di dotarsi di un piano delle valorizzazioni immobiliari e quindi delle dismissioni di quegli immobili non in uso o comportanti un uso



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

non economicamente adeguato, nonché con la stessa decorrenza 2008 l'adozione di un Piano di razionalizzazione tendente alla programmazione di obiettivi di contenimento delle spese di funzionamento anche, per ciò che in questa relazione interessa, per gli immobili ad uso abitativo e di servizio a mente dell'art. 2 comma 594 della legge 244 2007 ( legge finanziaria per l'esercizio 2008).

Le predette disposizioni «sono la chiara espressione della volontà del legislatore di rapportare i canoni locativi di tutti gli immobili pubblici ai valori di mercato; e ciò sia che si tratti, più propriamente, di immobili destinati ad uso abitativo (quali quelli disciplinati dall'art. 9, comma 3, della legge n. 537 del 1993), sia che si tratti di immobili appartenenti al patrimonio indisponibile (quali quelli regolati dall'art. 32, comma 8, della legge n. 724 del 1994), sia che si tratti [...] di immobili del patrimonio disponibile [...], relativamente ai quali - già prima della entrata in vigore delle nuove disposizioni - il principio della redditività secondo valori di mercato discendeva dai principi di buona amministrazione cui sono astretti gli enti pubblici»[5].

Le varie forme di gestione del patrimonio pubblico previste dall'ordinamento sono tutte finalizzate alla valorizzazione economica delle dotazioni immobiliari degli enti territoriali, vale a dire che esse «devono mirare all'incremento del valore economico delle dotazioni stesse, onde trarne una maggiore redditività finale»[6].

Si rileva, peraltro, che «il Comune non deve perseguire, costantemente e necessariamente, un risultato soltanto economico in senso stretto nell'utilizzazione dei beni patrimoniali, ma, come ente a fini generali, deve anche curare gli interessi e promuovere lo sviluppo della comunità amministrata[7]»[8], precisando pertanto che «è il legislatore stesso che traccia i confini delle possibili eccezioni ai principi generali appena richiamati»[9].

A tal riguardo, si richiama il già citato art. 32, comma 8, della L. 724/1994, ai sensi del quale i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni sono determinati in ragione delle loro caratteristiche e a valori non inferiori a quello di mercato, «fatti salvi gli scopi sociali»[10], e l'art.71 co. 2 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 ( codice del terzo settore ), che consente agli enti locali di concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del terzo settore includenti le associazioni privatistiche, ma con esclusione delle imprese sociali, per lo svogimento delle loro attività istituzionali specificando che la cessione in comodato non può superare i 30 anni nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile a propria cura e spese gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

Si consideri pure il comma terzo dell'articolo 71 che riguarda i beni culturali immobili in proprietà degli enti locali dati in concessione a enti del terzo settore per attuare progetti di gestione con possibilità di canone agevolato solo in considerazione di interventi di investimento immobiliare sul bene stesso e per un tempo non superiore ai 50 anni , in cui la durata è commisurata al tempo necessario al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa.

Può giovare, peraltro, segnalare che a mente dell'articolo 70 del richiamato codice del terzo settore i Comuni possono prevedere forme e modi per l'uso non oneroso di beni mobili e immobili per iniziative temporanee promosse dagli enti del terzo settore nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza, precisando tuttavia che non rientrano in tale genus le amministrazioni pubbliche, i partiti politici, i sindacati e le associazioni professionali di categoria e datoriali.



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

Sono pure degni di nota gli articoli 55, 56 e 57 del codice di cui trattasi in materia di coprogrammazione e coprogettazione dei comuni con il terzo settore, di convenzioni per lo svolgimento di attività di interesse generale sebbene non precipuamente disciplinanti il caso della fruizione degli immobili comunali.

Si ricordi pure a proposito della legislazione di settore disciplinante l'uso degli impianti sportivi l'articolo 13 della recente LR emiliana romagnola n. 8 del 31.05.2017 ( che ha abrogato la LR 11/2007) recante disposizioni a favore dello sport che testualmente recita :

Art. 13

### *Affidamento degli impianti*

1. Gli enti locali individuano i soggetti cui affidare gli impianti sportivi, non gestiti direttamente, con procedure a evidenza pubblica nel rispetto dei principi vigenti in materia quali imparzialità, trasparenza e adeguata pubblicità.

2. Gli enti locali disciplinano le condizioni e le modalità di affidamento in gestione degli impianti sportivi con particolare riferimento a quelli aventi minore rilevanza economica sulla base dei seguenti principi:

a) compatibilità fra le attività sportive praticabili e quelle esercitate negli impianti, favorendone l'uso da parte dei praticanti del territorio che svolgono attività sportiva;

b) valorizzazione delle potenzialità degli impianti, attraverso la definizione di un rapporto equilibrato, ove compatibile con le caratteristiche degli impianti stessi, fra il normale uso sportivo, la loro utilizzazione da parte del pubblico, l'eventuale organizzazione di attività volte a promuovere l'esercizio della pratica sportiva e lo svolgimento di attività ricreative e sociali;

c) valutazione dei requisiti di qualificazione e affidabilità economica richiesti per la gestione degli impianti, nonché delle competenze e capacità maturate in eventuali precedenti esperienze di gestione;

d) valutazione dell'offerta sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo, da individuare secondo criteri predeterminati, purché sia assicurato l'equilibrio economico della gestione degli impianti.

3. Ai fini dell'applicazione dei principi stabiliti dai commi 1 e 2 la Regione individua linee guida contenenti migliori pratiche, non vincolanti, al fine della loro promozione sul territorio, nonché le correlate definizioni applicative.

Al di là delle citate eccezioni, espressamente previste dal legislatore, qualsiasi atto di disposizione di un bene, appartenente al patrimonio comunale, non può prescindere dal rispetto dei principi di economicità, efficacia, trasparenza e pubblicità, che governano l'azione amministrativa, oltre che dal rispetto delle norme regolamentari dell'ente locale, il che concerne, anche e primariamente, la scelta del contraente cui concedere il bene in godimento[11].



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

Il Comune di Pianoro è attualmente sprovvisto di un regolamento locale disciplinante la fruizione degli immobili da parte di terzi e come già accennato in precedenza si evidenzia la necessità e l'opportunità di dotarsi di una disciplina organica ad hoc da inserirsi nel piano performativo annualità 2018. La scrivente ha avuto modo di abbozzare un testo che si allega alla presente per le vostre e rispettive valutazioni.

Considerato che nella ricognizione effettuata in materia di uso degli immobili comunali sono elencati casi di affidamento gratuito va specificato che, anche se il comodato costituisce una forma di utilizzo infruttifera, e dunque non in linea con il principio della redditività dei beni patrimoniali disponibili, non risulta precluso a priori, per l'ente locale, ricorrere a tale negozio quale forma di sostegno e di contribuzione indiretta «nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali»[12].

Viene, altresì, rilevato che «il principio generale di redditività del bene pubblico può essere mitigato o escluso ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene perseguito mediante lo sfruttamento economico dei beni»[13].

Ed invero l'attribuzione del vantaggio economico al destinatario del comodato si giustifica solo ed esclusivamente nella misura in cui le finalità perseguite dallo stesso rientrano tra quelle istituzionali del Comune»[18], a nulla rilevando la natura di tale destinatario, giacché «la natura pubblica o privata del soggetto che riceve l'attribuzione patrimoniale è indifferente, purché detta attribuzione trovi la sua ragione giustificatrice nei fini pubblicistici dell'ente locale. Quanto al comodato a favore di altre pubbliche amministrazioni, appare ammissibile la scelta di concedere in uso beni comunali, al fine di garantire la permanenza in loco di alcuni presidi e uffici, osservandosi, tuttavia, che la scelta non può considerarsi dannosa per le finanze del comodante, a condizione che la proprietà degli immobili rimane al comune, la gestione dei beni viene temporaneamente trasferita da un'amministrazione locale all'altra e che l'operazione nel suo complesso sia orientata e finalizzata alla tutela dell'interesse pubblico della comunità locale, avvantaggiata, dalla fruizione del servizio erogato dal presidio e dagli uffici ospitati che invece subirebbe un serio pregiudizio in caso di assenza degli stessi .

Per le stesse ragioni si può affermare la legittimità della stipulazione di un contratto di comodato per l'allocazione di una caserma ( pare a chi scrive che anche per il Comune di Pianoro ricorre la fattispecie per quanto attiene alla caserma dei vigili del fuoco), solo stante l'assenza di oneri a carico del Comune, che rimane proprietario dell'immobile e il ricorrere dell'interesse pubblico, per ragioni di sicurezza, al mantenimento sul territorio di detto presidio.

Per quanto attiene, al caso in concreto del comodato gratuito in favore dell'ASL ( si pensi a ll'immobile di Viale Risorgimento), occorre segnalare la necessità di verificare, con l'Azienda per l'assistenza sanitaria, che il poliambulatorio per l'assistenza primaria nella porzione di immobile oggetto di comodato sia adibito esclusivamente a presidio pubblico, vale a dire che sia precluso, nei suoi locali, l'esercizio di attività libero-professionale, nella considerazione che detta attività si caratterizza per lo scopo di lucro[14].

Relativamente, poi, alla questione concernente gli oneri da porre a carico del comodatario occorre segnalare quanto segue.



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

L'art. 1803 del codice civile sancisce che il comodato «è essenzialmente gratuito» (secondo comma) ed il successivo art. 1804 dispone che «Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia» (primo comma, primo periodo).

L'art. 1808 del medesimo codice chiarisce, quindi, che «Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa» (primo comma) e che «Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti» (secondo comma).

Sulla scorta di tali previsioni si può, dunque, ritenere che, normalmente, le spese necessarie per l'uso della cosa (ordinaria manutenzione) gravino sul comodatario, mentre quelle volte alla conservazione del bene (straordinaria manutenzione) spettino, invece, al comodante.

Ferme restando, in termini generali, le norme civilistiche si ritiene opportuno segnalare, comunque, che, trattando dell'ipotesi in cui comodante è un ente locale e richiamando, perciò, il già citato principio di redditività dei beni pubblici, se ne ricava la necessità che l'ente medesimo debba quantomeno essere esentato da «qualunque onere di manutenzione, nessuno escluso»[15].

Stante quanto rappresentato, ne deriva che la concessione in uso dei beni immobili della P.A. risulta subordinata alla rigorosa osservanza delle condizioni previste dalla legge e dalle sue possibili eccezioni e attenuazioni al principio di redditività

Sulla scorta di quanto fin qui argomentato e relazionato anche a seguito della compiuta ricognizione già richiamata circa lo stato attuale delle condizioni e modalità di uso di taluni immobili di proprietà del comune da parte del terzo settore, o per attività sportive o infine in favore di altre PP.AA. o per scopi sociali, si richiede di intervenire con la massima solerzia a ripristinare la legittimità riferita all'occupazione degli immobili comunali, raccomandando una pronta e corretta definizione delle forme di utilizzo riguardo, si ribadisce, a taluni cespiti elencati nella più volte citata ricognizione, che necessitano una rinnovata valutazione nei termini descritti nel presente documento (valutazione in esito alla quale non debba escludersi anche l'eventuale valorizzazione mediante dismissione degli immobili) siano essi appartenenti al patrimonio immobiliare indisponibile che disponibile rientrando, a titolo meramente indicativo, nella prima categoria il velodromo con annessa pertinenza immobiliare (attualmente occupata sine titulo) e nella seconda il Centro civico di Pianoro Vecchio, il Centro civico di Pian di Macina, il Centro civico di Rastignano, l'edificio comunale di via Zena, il Centro civico di Livergnano (ivi rammentando che tale immobile è luogo di seggio elettorale così come altri degli immobili già citati, nonché presidio del medico di base), il chiosco di Carteria, la porzione di stabile affidato alla scuola di musica privata "Impullitti" c/o la scuola media V. Neri. Per quanto attiene invece all'immobile definito dal censimento allegato "Bocciofila di Pianoro Nuovo" ricompresa nel genere degli impianti sportivi, si rileva l'attuale occupazione senza titolo per scadenza contrattuale caduta nel 2012 e la necessità di verificare la stessa appartenenza di tale immobile all'interno del patrimonio indisponibile se considerato Impianto sportivo piuttosto che immobile vocato all'attività di ristorazione e ricreazione, in vista dell'approntamento del bando a evidenza pubblica per l'affidamento o addirittura per la relativa alienazione. A proposito di tale immobile/impianto con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 2003 fu affidato direttamente a un soggetto del terzo settore l'impianto di bocciofila e senza entrare in questa sede nel merito delle valutazioni di legittimità del procedimento sotteso che per inciso non può evidentemente essere replicato per i plurimi, vistosi e seri scostamenti dal principio di buon andamento che deve reggere l'attività amministrativa, preme ad ogni modo rimarcare che lo stesso





# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

schema di convenzione approvato all'art. 16 disciplina la riconsegna dell'impianto alla scadenza della concessione e non si comprende pertanto il motivo per cui nel 2012 non è stato richiesto il rilascio dell'impianto ragione per cui l'affidamento è proseguito di fatto sino ad oggi.

Più nello specifico sarà necessario con ogni possibile sollecitudine provvedere a cura dell'Area Assetto del Territorio e del Patrimonio a periziare gli immobili, siano essi appartenenti al patrimonio disponibile o indisponibile, al fine di disporre un uso corretto e sicuro compatibile con la vocazione dell'immobile stesso esitando a seguito della certificazione di agibilità con la definizione di un canone per l'uso ai valori di mercato. Solo a seguito di tale necessaria e preventiva attività sempre a cura dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio gli immobili verranno consegnati eventualmente all'Unità di Base Politiche culturali e sportive per gli usi disciplinati nel codice del terzo settore e per attività sportive in conformità alla disciplina di settore, chiarendo infine che i rimanenti immobili non destinati a utilità sociali dovranno invece essere alienati o disposti in locazione a prezzi di mercato e che l'affidamento degli immobili alla cura dell'Unità di base politiche culturali e sportive non esclude la opportunità/necessità di una valorizzazione degli stessi in termini di concessione in valorizzazione ipotizzando il caso della necessità di apportare sugli immobili ristrutturazioni o riqualificazioni. Al di là della necessaria regimentazione descritta sin qui per l'affidamento corretto in uso degli immobili comunali va evidenziato che la tolleranza da parte dell'Amministrazione di occupazioni senza titolo è foriera tra l'altro di responsabilità erariale.

Al fine di evitare pertanto le conseguenze e gli effetti dannosi che derivano da siffatte situazioni e al contempo di interrompere eventuali importanti attività sociali presenti sul territorio si propone di provvedere con atti straordinari e temporanei all'affidamento degli immobili stessi in favore dei soggetti che già hanno in uso di fatto detti cespiti, per il tempo strettamente necessario e nelle more di approntamento degli atti per la regolare fruizione e prevedendo nel provvedimento di provvisoria assegnazione in dipendenza del soggetto e dell'uso dell'immobile stesso misure volte a garantire l'economicità del rapporto quali l'accoglienza delle utenze, la definizione di un canone adeguato alla tipologia occupativa. In alternativa se tale misura non fosse percorribile per motivi di agibilità o si dovesse rivelare diseconomica per l'Ente in relazione alla tipologia dell'immobile e alla sua destinazione e vocazione economica si segnala la necessità di provvedere a porre in essere provvedimenti e attività idonei alla solerte liberazione o restituzione degli immobili che saranno poi affidati compatibilmente al quadro normativo vigente e riportato nel presente atto.

Si segnala infine il contratto con la Pubblica Assistenza per l'uso dell'immobile di via del Lavoro n. 15 allo scopo di intervenire per ripristinare un limite ragionevole temporale al rapporto che decorre dal 1999 e fino al 2098, stante l'evidente abnormità e quindi l'irragionevolezza della relativa durata pari a 99 anni.

---

[1] Cfr. Corte di cassazione - Sez. III, sentenze 19 maggio 2000, n. 6482, 22 giugno 2004, n. 11608, 19 dicembre 2005, n. 27931 e Sez. V, 31 agosto 2007, n. 18345; Consiglio di Stato - Sez. V, sentenze 16 maggio 2003, n. 1991 e 6 dicembre 2007, n. 6265; Corte dei conti - Sez. reg.le contr. Sardegna, parere 7 marzo 2008, n. 4.

[2] I beni patrimoniali disponibili sono beni che appartengono all'ente pubblico uti privatorum: ciò significa che essi non hanno una destinazione o, comunque, un'utilità pubblica e, quindi, sono assoggettati, in linea di massima, alla disciplina privatistica.



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

[3] Si segnala, al riguardo, che la Corte dei conti, Sez. reg.le contr. Sardegna, parere n. 4/2008, ritiene che «l'Ente locale non goda di discrezionalità nel compiere la scelta tra i due strumenti di attribuzione in godimento a soggetti terzi (concessione amministrativa e locazione) del bene e che debba avere quale parametro di riferimento esclusivo la natura (demaniale, patrimoniale indisponibile o patrimoniale disponibile) del bene ed il regime giuridico cui conseguentemente è sottoposto»

[4] «A decorrere dal 1° gennaio 1995 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 comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali».

[5] Corte dei conti - Sez. II giurisd. centrale d'appello, sentenza 22 aprile 2010, n. 149.

[6] Sez. reg.le contr. Veneto, parere 5 ottobre 2012, n. 716.

[7] Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 («Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze.») e dell'art. 16, comma 1, della legge regionale 9 gennaio 2006, n. 1 («Il Comune è titolare di tutte le funzioni amministrative che riguardano i servizi alla persona, lo sviluppo economico e sociale e il governo del territorio comunale, salvo quelle attribuite espressamente dalla legge ad altri soggetti istituzionali.»).

[8] Sez. reg.le contr. Veneto, parere n. 716/2012.

[9] Sez. reg.le contr. Puglia, parere 14 novembre 2013, n. 170.

[10] Tanto la Sez. reg.le contr. Veneto, parere n. 716/2012, quanto la Sez. reg.le contr. Puglia, parere n. 170/2013, chiariscono che la norma va letta in riferimento a quanto previsto dal comma 3 dello stesso articolo che, disciplinando i beni patrimoniali dello Stato, esclude dall'incremento dei canoni annui una serie di categorie di soggetti, tra cui le associazioni e le fondazioni con finalità culturali, sociali, sportive, assistenziali, religiose, senza fini di lucro, nonché le associazioni di promozione sociale, con determinati requisiti. La Sez. reg.le contr. Veneto, parere n. 716/2012, la Sez. reg.le contr. Lombardia, parere 6 maggio 2014, n. 172 e la Sez. reg.le contr. Puglia, parere 15 dicembre 2014, n. 216, affermano, poi, che la deroga alla regola della determinazione di canoni dei beni pubblici secondo logiche di mercato, prevista dalla disposizione in esame, «appare giustificata solo dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni».

[11] Sez. reg.le contr. Puglia, parere n. 170/2013 e, in termini, Sez. reg.le contr. Lombardia, parere n. 172/2014, che rileva come da un tanto consegua che «risulta rimessa esclusivamente alla discrezionalità ed al prudente apprezzamento dell'ente, che si assume la responsabilità della scelta, la verifica della compatibilità finanziaria e gestionale dell'atto dispositivo, che dovrà risultare da una chiara ed esaustiva motivazione del provvedimento».

[12] Sez. reg.le contr. Veneto, parere 24 aprile 2009, n. 33. In tale sede, il Collegio chiarisce che «Ciò potrà avvenire, però, solo a seguito di attenta valutazione comparativa tra i vari interessi in gioco, rimessa esclusivamente alla discrezionalità e al prudente apprezzamento dell'ente, e che dovrà risultare da una chiara ed esaustiva motivazione del provvedimento».

[13] Sez. reg.le contr. Veneto, parere n. 716/2012.

[14] Come si è già segnalato nella seconda parte della nota n. 10, alcune Sezioni regionali della Corte dei conti sostengono che la deroga alla regola della determinazione dei canoni dei beni pubblici secondo logiche di mercato, prevista dall'art. 32, comma 8, della L. 724/1994, laddove fa salvi gli scopi sociali, «appare giustificata solo dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni». Occorre, infatti, ricordare che l'art. 36, comma 1, dell'Accordo collettivo nazionale per la disciplina dei rapporti con i



# COMUNE DI PIANORO

Città metropolitana di Bologna

## *Il Segretario Generale*

medici di medicina generale, ai sensi dell'art. 8 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502, prevede che lo studio del medico di assistenza primaria «è considerato presidio del Servizio Sanitario Nazionale e concorre, quale bene strumentale e professionale del medico, al perseguimento degli obiettivi di salute del Servizio medesimo nei confronti del cittadino, mediante attività assistenziali convenzionate e non convenzionate retribuite», ma dispone, altresì, che «Lo studio del medico di medicina generale, ancorché destinato allo svolgimento di un pubblico servizio, è uno studio professionale privato.».

[15] Sez. reg.le contr. Puglia, parere n. 170/2013, in cui si afferma che «risulterà, dunque, davvero difficile ravvisare detta condizione nel caso in cui l'accollo degli oneri gestionali da parte del soggetto destinatario del bene riguardi esclusivamente la manutenzione ordinaria, con esclusione di quella straordinaria». Ancorché si tratti di disciplina normativa riferita ai soli beni immobili dello Stato, si vedano gli artt. 10, comma 1, e 11, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296, i quali dispongono, rispettivamente, che «Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione ovvero la locazione dei beni immobili di cui all'articolo 9, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a loro totale carico, i seguenti soggetti: [...]» e che «I beni immobili dello Stato di cui all'articolo 9 possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti: [...]».

*Il Segretario Generale*

Dott.ssa Giuseppina Crisci

(firmato digitalmente)