

OGGETTO: CONCESSIONE IN USO GRATUITO DEGLI IMMOBILI COMUNALI SITI IN VIA VECCHIA A STICCIANO SCALO: DETERMINA DI APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE E DEI RELATIVI ALLEGATI

**IL RESPONSABILE
SETTORE TECNICO**

PREMESSO che:

- Il Comune risulta proprietario di terreno con annesso fabbricato e pista polivalente sito in Via Vecchia di Sticciano, catastalmente censiti al NCEU Foglio 257 Particella 580 (fabbricato "struttura polivalente") e al CT Foglio 257 Particelle 541 (pista polivalente) e 579 (terreno) come da planimetrie disponibili agli atti d'ufficio;
- La succitata area risulta urbanisticamente inquadrata dal vigente Piano Operativo così come segue:
 - area catastalmente censita al CT Foglio 257 Particelle 541 (pista polivalente) e 579 (terreno): verde pubblico attrezzato (V_p) disciplinato dall' art. 40 comma 11 delle Norme Tecniche di attuazione del piano operativo in vigore da aprile 2019, il quale per lo stesso definisce che:
 - ❖ Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio.
 - ❖ Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
 - ❖ Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
 - ❖ Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.
 - ❖ Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.
 - area catastalmente censita al NCEU Foglio 257 Particella 580 (fabbricato "struttura polivalente"): attrezzature di interesse comune sociali, ricreative e culturali (AIC_so) disciplinato dall' art. 41 comma 11 delle Norme Tecniche di attuazione del piano operativo in vigore da aprile 2019, il quale per lo stesso specifica che:
 - ❖ comma 2: *sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata*
 - ❖ comma 7: *Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature di interesse comune 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:*

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
- ❖ comma 8: *Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.*
- ❖ comma 9: *Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.*
- ❖ comma 10: *Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.*

DATO ATTO che:

- che gli immobili in oggetto sono nella piena disponibilità dell'Ente in quanto il precedente concessionario, con nota PEC ricevuta al protocollo dell'Ente in data 27.08.2025 p.g. 13375, comunicava di rinunciare formalmente sia al diritto di superficie sull'area (pista polivalente, terreno) che alla gestione del fabbricato "struttura polivalente";
- il suddetto terreno su cui insisteva il diritto di superficie (pista polivalente, terreno), per quanto fin'ora espresso, è di fatto parte integrante dell'immobile e della sua corte esclusiva poiché utilizzata per l'allestimento dei tavoli/gazebo a corredo dell'immobile in occasione di eventi socio-culturali, ricreativi e/o feste paesane;
- l'area in oggetto ha una importante valenza sociale dovuta alla storicità delle feste/sagre/tornei/eventi organizzati sull'area, nonché alla sua posizione centrale rispetto all'abitato di Sticciano Scalo e che l'accesso all'area avviene da una Via principale (Via dei Mille) che collega il centro del paese alla frazione di Sticciano Alto oltrechè alla stazione ferroviaria ed alla viabilità provinciale (S.P. 157);
- l'indirizzo dell'Amministrazione è quello di valorizzare il patrimonio immobiliare destinandolo ad attività di interesse sociale e culturale anche con la collaborazione dei privati cittadini in forma singola o associata nell'ottica della promozione della sussidiarietà orizzontale;

VISTO che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 113 del 22.10.2025 è stato dato mandato al Responsabile dell'U.O.4 Arch. Elisa Zoni di procedere alla predisposizione e pubblicazione di un avviso esplorativo per manifestazione di interesse per la concessione in uso gratuito, per anni 20 (venti), degli immobili comunali in oggetto, siti in Via Vecchia di Sticciano Scalo;
- lo scopo che si intende perseguire è quello della valorizzazione dell'area, con una concessione della stessa, andando così ad arricchire il panorama dell'offerta sociale e aggregativa per la comunità della frazione di Sticciano e lo spirito associazionistico degli enti no profit/onlus attivi sul territorio oltrechè generare una maggiore visibilità della zona e una sua più completa fruibilità;
- l'organizzazione di iniziative private da parte di un concessionario rappresenta quindi, come espresso precedentemente, un valore aggiunto dal punto di vista socio-culturale,

favorendo attività sociali all'aperto e incrementando l'offerta ricreativa nel Comune di Roccastrada valorizzando tali spazi destinandoli ad attività ricreative/ludiche, sociali, culturali ed educative di uso pubblico atte allo sviluppo culturale e sociale della cittadinanza;

CONSIDERATO che:

- viste le condizioni sopra elencate, il bene in oggetto ricade comunque tra quelli "indisponibili" dell'Ente ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile;
- la valorizzazione dei beni comunali, per il suo intimo legame con il territorio e la comunità di riferimento, porta con sé riflessioni circa il ruolo decisivo giocato dai cittadini proprio alla luce di quel principio di sussidiarietà orizzontale enunciato dal IV comma dell'art. 118 della Costituzione;
- diventa, pertanto, fondamentale individuare strategie capaci di stabilire una connessione tra beni comunali e la comunità di riferimento e di riconoscere, quindi, il ruolo determinante dei cittadini in tal senso: nessuna forma di stato, infatti, può definirsi democratica se ignora o dimentica le opportunità di dialogo istituzionale con i propri cittadini;

DATO ATTO che l'indirizzo dell'Amministrazione, come da Delibera di Giunta Comunale sopra richiamata, è quello di valorizzare l'area predisponendo un avviso esplorativo per manifestazione di interesse per la concessione in uso gratuito degli immobili, al fine di realizzare interventi a favore della comunità rendendo l'area fruibile per attività ricreative/ludiche, sociali, culturali ed educative;

RICHIAMATO il Codice del Terzo Settore D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 così come da ultimo aggiornato dalla Legge 26 luglio 2023, n. 9, che nel sostenere «l'autonoma iniziativa dei cittadini che concorrono, anche in forma associata, a perseguire il bene comune», riconosce il valore e la funzione sociale dell'associazionismo, dell'attività di volontariato e della cultura, ben potendo la P.A. operare, nell'interesse condiviso, con questi soggetti nelle proprie attività, anche concedendo in uso gratuito un bene pubblico, funzionale alla realizzazione dello scopo sociale (del destinatario) e strumentale al perseguimento dell'interesse pubblico generale: la promozione del Terzo Settore e delle sue finalità, in attuazione degli articoli 2, 3, 4, 9, 18 e 118, quarto comma, della Costituzione;

VALUTATA positivamente l'opportunità di procedere alla suddetta concessione, tenuto conto della impossibilità di realizzare in maniera autonoma dall'Ente Comune di Roccastrada interventi e/o eventi di aggregazione sociale e culturale come da anni proposto, vista anche la precedente situazione concessoria in favore di una realtà associazionistica territoriale, nell'abitato di Sticciano;

DATO ATTO che la concessione non genera rilevanza economica per il concessionario visto le finalità socio-culturali dell'area e delle attività e/o manifestazioni da intraprendere nella stessa;

RAVVISATA quindi, per quanto fin'ora espresso, la necessità di procedere all'individuazione di un potenziale concessionario dell'area di cui sopra attraverso una procedura di Avviso di manifestazione di interesse per l'affidamento in uso gratuito con valorizzazione/promozione socio culturale e ricreativa degli immobili di proprietà comunale siti in Via Vecchia di Sticciano Scalo;

DATO ATTO che con tale avviso esplorativo non è indetta alcuna procedura di gara ma è da intendersi come procedimento volto esclusivamente ad acquisire manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati;

RESO NOTO che la manifestazione di interesse ha l'unico scopo di comunicare all'Ente la disponibilità ad essere invitati a presentare l'offerta;

VISTI l'avviso di Manifestazione d'interesse e i suoi relativi allegati, in schema al presente atto e ritenuti gli stessi meritevoli di approvazione;

RITENUTO opportuno procedere alla pubblicazione dei suddetti documenti sul sito internet istituzionale del Comune di Roccastrada con le scadenze ivi indicate;

RILEVATA la necessità di nominare il Responsabile del Procedimento in relazione del presente procedimento, che viene individuata nella persona dell' Arch. Zoni Elisa, quale Responsabile dell' U.O. 4 "Servizi Tecnici" del Comune di Roccastrada;

RICHIAMATI gli artt. 5 e 6 della Legge 241/1990;

RICHIAMATA:

- la Delibera C.C. n. 4 del 30.01.2025 con la quale veniva approvato il Bilancio di Previsione 2025 - 2027 del Comune di Roccastrada;
- la Delibera G.M. n. 12 del 05.02.2025 di approvazione del PEG 2025-2027, con la quale si assegnano ai funzionari responsabili degli uffici e dei servizi le risorse necessarie allo svolgimento della gestione ordinaria dei servizi;

VISTI:

- ogni altra disposizione legislativa e regolamentare in materia di ordinamento contabile degli Enti Locali;
- la Legge 07.08.1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;

VISTI:

- gli artt. 107, 109 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e l'art. 24 dello Statuto;
- l'art. 183 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- gli artt. 7, 10, 11 del vigente Regolamento di contabilità;

RICHIAMATO l'art. 71 del vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il decreto del Sindaco n. 6 del 01.08.2025 con cui sono stati nominati i Responsabili degli Uffici e dei Servizi fino al 31/12/2026 e sono state attribuite le funzioni dirigenziali di cui all'art. 107 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

D E T E R M I N A

1. **DI NOMINARE** Responsabile del Procedimento in oggetto ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 241/1990 l'Arch. Zoni Elisa, quale Responsabile dell'U.O. 4 "Servizi Tecnici" del Comune di Roccastrada;

2. **DI VOLER PROCEDERE**, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico dell'Amministrazione comunale, alla valorizzazione del area sita in Via Vecchia, snc di Sticciano Scalo, formata e catastalmente censita come segue:
 - fabbricato "struttura polivalente": censita al NCEU Foglio 257, Particella 580;
 - pista polivalente: censita al CT Foglio 257, Particelle 541;
 - terreno: censito al CT Foglio 257, Particella 579;come da planimetrie disponibili agli atti d' ufficio, attraverso l'acquisizione di manifestazione di interesse finalizzata all'individuazione di un eventuale soggetto concessionario in uso gratuito degli immobili;
3. **DI APPROVARE** gli schemi di avviso di manifestazione d'interesse ed i relativi allegati alla domanda per la concessione, per anni 20 (venti), del bene di cui sopra quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
4. **DI STABILIRE** che l'avviso sarà pubblicato per quindici giorni all'albo pretorio e sulla Homepage del sito istituzionale, fissando il termine del **25 Novembre 2025 ore 12:00** per la presentazione delle domande.

Il Responsabile
Settore Tecnico
Elisa Zoni