



**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA GENERALE
PER L'USO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI
ECONOMICI, SOCIALI, CULTURALI, SPORTIVI, EDUCATIVI E FORMATIVI E SUGLI IMMOBILI
DA ASSEGNARE IN USO AD ENTI PUBBLICI E A SOCIETÀ PARTECIPATE INTERAMENTE
DAL COMUNE DI MILANO, DALLO STATO E/O DA ALTRI ENTI PUBBLICI**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 87 del 10/11/2022

INDICE

| | |
|-------------|---|
| Articolo 1 | Ambito di applicazione e finalità del regolamento |
| Articolo 2 | Beni immobili |
| Articolo 3 | Requisiti soggettivi |
| Articolo 4 | Procedure di assegnazione |
| Articolo 5 | Immobili assegnati a Enti pubblici, Società e Fondazioni partecipate da Enti Pubblici |
| Articolo 6 | Criteri di valutazione dei progetti |
| Articolo 7 | Natura dei rapporti giuridici |
| Articolo 8 | Agevolazioni |
| Articolo 9 | Obblighi, decadenza e revoca del contratto |
| Articolo 10 | Utilizzo temporaneo |
| Articolo 11 | Norme finali e transitorie |
| Articolo 12 | Esclusioni/ Applicazioni |



**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA GENERALE
PER L'USO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI
ECONOMICI, SOCIALI, CULTURALI, SPORTIVI, EDUCATIVI E FORMATIVI E SUGLI IMMOBILI
DA ASSEGNARE IN USO AD ENTI PUBBLICI E A SOCIETÀ PARTECIPATE INTERAMENTE
DAL COMUNE DI MILANO, DALLO STATO E/O DA ALTRI ENTI PUBBLICI**

Art. 1 Ambito di applicazione e finalità del regolamento

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà comunale che, ove non utilizzati direttamente per le attività istituzionali e strumentali e non destinati a valorizzazione economica, possono essere destinati alla realizzazione di progetti sociali, culturali, sportivi, educativi, formativi e imprenditoriali con valenza sociale, previa deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale.

Il presente regolamento disciplina, inoltre, l'assegnazione in uso di beni immobili a enti pubblici e alle società partecipate dal Comune di Milano.

Il regolamento disciplina la destinazione degli spazi sopra descritti nel rispetto dei principi di buon andamento della Pubblica Amministrazione, economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, al fine di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare.

Art. 2 Beni immobili

I beni immobili oggetto di tale regolamento possono essere: aree, complessi immobiliari, edifici, singole unità immobiliari e possono appartenere a categorie e tipologie differenti, compresi anche quelli appartenenti al patrimonio residenziale comunale con uso diverso dall'abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica.

La Direzione Demanio e Patrimonio raccoglie periodicamente da parte dei Municipi e delle altre Direzioni dell'ente le esigenze di spazio sia relative a logistica istituzionale che in relazione allo sviluppo di progetti d'interesse generale.

I beni immobili destinati a tali progetti sono individuati di norma periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale su proposta della Direzione Demanio e Patrimonio, sentite anche le strutture tecniche competenti, tenuto conto delle richieste pervenute dalle Direzioni interessate, dei progetti già in corso e delle proposte su iniziativa di parte.

I beni immobili strutturalmente e/o storicamente dedicati ad una funzione specifica ancora necessaria, restano destinati a tale utilizzo.

I beni immobile a vocazione sportiva e senza rilevanza economica, le aree destinate ad impianto sportivo e gli impianti sportivi di rilevanza zonale rientrano nel presente regolamento.

Art. 3 Requisiti soggettivi

I soggetti che possono presentare domanda per l'utilizzo dei beni immobili di cui all'art. 1 comma 1 del presente regolamento, sono:

- A Soggetti senza scopo di lucro, quali: organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, i Comitati, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo la definizione normativa di cui al Codice del Terzo Settore approvato con Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. anche se non iscritti al registro previsto dalla normativa vigente;
- B Enti iscritti nel Registro del Terzo Settore;
- C Soggetti con scopo di lucro (società e imprese) che svolgano la propria attività in contesti ERP o in contesti periferici che realizzino a propria cura e spese interventi di recupero dell'immobile.
- D Società sportive dilettantistiche, associazioni sportive dilettantistiche, Federazioni Sportive, Enti di Promozione Sportiva.

Art. 4 Procedure di assegnazione

L'assegnazione degli immobili avverrà a seguito di procedura ad evidenza pubblica che sarà espletata dalle Direzioni Competenti secondo gli indirizzi di utilizzo del bene espressi dalla Giunta Comunale.

Nel caso di presentazione di una proposta di utilizzo di immobili, la procedura potrà essere svolta, previa verifica dell'interesse pubblico, sulla base di indirizzi che terranno conto del progetto presentato.

Potranno partecipare alla selezione pubblica anche soggetti non ancora formalmente costituiti, purché si impegnino a perfezionare l'atto costitutivo prima dell'aggiudicazione definitiva.

Nel caso di attività da svolgere negli impianti sportivi zonali, saranno preventivamente verificate le esigenze dei Municipi di riferimento.

Art. 5 Immobili assegnati a Enti Pubblici, società e fondazioni partecipate da enti pubblici

Gli immobili o porzioni di immobili potranno essere assegnati senza procedura ad evidenza pubblica nel caso di Enti Pubblici (Stato, Regione, Città Metropolitana), di Aziende Socio Sanitarie, Agenzie Statali (Agenzia dell'Entrate, Agenzia del Demanio, Agenzia dei Monopoli ecc.) o nel caso di fondazioni e/o società interamente partecipate dal Comune di Milano e/o dallo Stato e/o da altri enti pubblici.

In tutti i casi sopra indicati potranno essere negoziate concessioni e locazioni con canone agevolato fino al 70% rispetto al canone di mercato.

Il comodato è ammesso solo nel caso di specifico interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale e deve prevedere sempre il rimborso delle spese di gestione e degli oneri manutentivi ordinari a carico del comodatario. È altresì previsto anche il rimborso delle spese straordinarie in tutti i casi in cui il comodato ha durata superiore a tre anni.

L'utilizzo degli immobili assegnati alle Fondazioni direttamente partecipate dal Comune di Milano deve essere comunque disciplinato mediante specifici contratti di comodato, locazione o concessione, fatto salvo il caso del conferimento a patrimonio.

Art. 6 Criteri di valutazione dei progetti

I progetti presentati saranno valutati, da apposita commissione giudicatrice composta da dirigenti e funzionari del Comune di Milano, secondo i seguenti criteri:

- A qualità del soggetto proponente e adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa dedicata all'attuazione della proposta progettuale con l'eventuale indicazione del partenariato e/o eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine funzionali allo sviluppo della proposta e delle positive esperienze precedenti svolte al servizio dello stesso territorio;
- B qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione;
- C qualità e valore economico del progetto di recupero anche con riferimento all'efficientamento energetico (ove richiesto/proposto);
- D sostenibilità economica della proposta progettuale (comprensiva dei costi di ristrutturazione/recupero dell'immobile, ove previsti);
- E modalità di coinvolgimento del territorio e ricaduta attesa sul contesto di riferimento.
- F condizioni agevolate di accesso ai servizi di interesse generale per la collettività.

Art. 7 Natura dei rapporti giuridici

Gli immobili possono essere oggetto di concessione d'uso, locazione, comodato d'uso, concessione in diritto di superficie. La tipologia contrattuale è direttamente conseguente alla tipologia di immobile e non può prescindere dalle caratteristiche del bene assegnato nel rispetto della normativa vigente.

La concessione in diritto di superficie presuppone sempre il preventivo inserimento del bene nel PAVI con indicazione della durata e conseguente determinazione del valore bene a mezzo di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate o delle competenti Direzioni del Comune di Milano.

La locazione e il comodato d'uso dei beni patrimoniali disponibili sono di norma effettuati nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali previsti dal Codice Civile, ovvero secondo la disciplina dettata dalle norme vigenti del settore.

La durata del contratto viene commisurata:

- A alla natura e tipologia del bene immobile e al tipo di contratto,
- B alla valutazione della consistenza del progetto di recupero dell'immobile, anche in relazione allo stato dell'immobile.

C alla valutazione del beneficio recato alla collettività dal progetto di intervento

Il contratto deve prevedere specifici strumenti di monitoraggio che saranno dettagliate nel bando di gara in ragione della tipologia immobiliare, delle caratteristiche della procedura, della destinazione d'uso e dell'eventuale previsione di interventi edilizi/manutentivi di particolare importanza.

Art. 8 Agevolazioni

A) per soggetti senza scopo di lucro: i beni immobili di cui all'articolo 2 vengono assegnati, nel caso di soggetti senza scopo di lucro, con un canone o corrispettivo agevolato non inferiore al 30% del valore di mercato anche correlato allo stato manutentivo degli stessi.

Potranno altresì essere applicati i seguenti coefficienti di riduzione (cumulabili tra loro) del canone agevolato sopra menzionato in ragione di:

- attività rivolte a soggetti in situazione di fragilità, di ridotta autonomia, persone con disabilità, a rischio di esclusione sociale e di discriminazione (coeff. 15%);
- dislocazione in aree/quartieri periferici e disagiati (coeff. 5%).

I progetti potranno prevedere anche la realizzazione di aree conviviali, punti di ristoro/bar, attività commerciali e artigianali, che contribuiscano alla sostenibilità economica dell'iniziativa proposta, purché coerenti con le finalità del progetto complessivo e non prevalenti.

Tali aree non potranno eccedere di norma il 30% della superficie complessiva dell'immobile, fatti salvi eventuali limiti urbanistici/edilizi più restrittivi.

Nel caso di progetti di inserimento lavorativo di persone in condizioni di fragilità, proposti da imprese sociali e/o cooperative di tipo B, previa adozione di un motivato provvedimento di indirizzo della Giunta Comunale e nel rispetto dei limiti urbanistici e/o edilizi, il limite del 30% di superficie può essere superato.

B) per enti iscritti nel Registro del Terzo Settore: ad eccezione delle imprese sociali, possono essere concessi in comodato beni immobili di proprietà del Comune di Milano, non utilizzati per fini istituzionali, per lo svolgimento, di servizi/attività secondo quanto previsto dal Codice del Terzo Settore e da altre eventuali normative vigenti.

La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e tutti gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

I beni culturali immobili di proprietà del Comune, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a canone agevolato [...] a enti del terzo settore, che svolgono le attività di seguito indicate:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;

- radiodiffusione sonora a carattere comunitario, ai sensi dell'articolo 16, comma 5, della legge 6 agosto 1990, n. 223, e successive modificazioni;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

Il canone agevolato è determinato sulla base dei criteri generali esposti, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso in tal caso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

Dal canone di concessione, determinato con le modalità sopra indicate, vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi di cui sopra entro il limite massimo del canone stesso. Tali spese devono essere preventivamente congruite dagli Uffici Comunali competenti. L'individuazione del concessionario avviene di regola mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Tali concessioni sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

Solo per le categorie A) e B) nel caso di presentazione di progetti sociali su immobili in cattivo stato di manutenzione, gli interventi di recupero degli stessi potranno essere, previa valutazione sotto il profilo tecnico ed economico da parte degli Uffici competenti, oggetto di compensazione fino all'ammontare del corrispettivo dovuto.

C) per soggetti con scopo di lucro che svolgano la propria attività in contesti periferici (ovvero al di fuori della circoscrizione esterna, individuata nella planimetria allegata): i beni immobili di cui all'articolo 2 vengono assegnati, nel caso di soggetti con scopo di lucro (società e imprese) che svolgano la propria attività (usi commerciali e terziari o ibridi e articolati, cioè in parte commerciale e in parte di servizio) con funzione di presidio e di riattivazione socio-economica in contesti periferici (anche di Edilizia Residenziale Pubblica), con l'applicazione di canoni minimi di mercato (saggio del 5% applicato al valore di compravendita per la microzona di riferimento e abbattimento del 30%).

D) per micro piccole e medie imprese che svolgano la propria attività all'interno di spazi siti in contesto ERP ricompresi nella fascia delimitata dalla circoscrizione esterna: i beni immobili vengono assegnati con l'applicazione di canoni di mercato (saggio del 5% applicato al valore di compravendita per la microzona di riferimento e abbattimento del 10%).

Solo per le categorie C) e D) tali agevolazioni sono concesse, nel rispetto del regolamento (UE) n. 1407 del 18 dicembre 2013 relativo all'applicazione degli artt. 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione Europea agli aiuti *de minimis* ed in particolare nel rispetto degli articoli 1 (campo di applicazione), 2 (definizioni), 3 (aiuti *de minimis*), 5 (cumulo) e 6 (controlli) del soprarichiamato regolamento.

E) per i soggetti senza scopo di lucro, gestori degli impianti sportivi potranno essere previsti i seguenti coefficienti di riduzione (cumulabili tra loro) del canone agevolato non inferiore al 30% del valore di mercato correlato allo stato manutentivo degli stessi in ragione di:

- attività rivolte a soggetti in situazione di fragilità, di ridotta autonomia, diversamente abili, a rischio di esclusione sociale e di discriminazione (coeff. 5%);
- dislocazione in aree/quartieri periferici e disagiati (coeff. 5%)
- esecuzione di opere di ripristino e rinnovamento dell'impianto (coeff. 5%)
- agevolazioni tariffarie per i giovani e orario di apertura su sette giorni per non meno di 12 ore die (coeff. 5%)

F) per tutti i soggetti di cui alle lettere precedenti, locatari o concessionari di immobili comunali, che promuovono e attuano azioni di recupero ambientale di aree comunali degradate prossime agli immobili assegnati e/o di efficientamento energetico degli immobili stessi, può essere concessa una ulteriore riduzione del canone agevolato (Coeff.10%).

Art. 9 Obblighi, decadenza e revoca del contratto

Il capitolato annesso al bando di gara dovrà sempre specificare le cause di decadenza e/o revoca e/o risoluzione conseguenti a violazioni di specifici obblighi contrattuali da parte dell'assegnatario riferiti al progetto di gestione presentato, al progetto di recupero edilizio e al corretto utilizzo del bene assegnato.

L'Assegnatario è sempre tenuto ad utilizzare l'immobile solo per le finalità che ne hanno determinato l'assegnazione e secondo le modalità specificamente indicate nel contratto e ha l'obbligo di restituirlo entro la scadenza al Comune, senza preventivo atto di disdetta da parte dell'Amministrazione.

La mancata corresponsione di due ratei del canone pattuito o delle spese dovute dà luogo nel caso di concessione, alla decadenza del contratto e nel caso di locazione, alla risoluzione *de jure* del contratto, ferma ogni tutela per il recupero degli importi maturati.

È fatto obbligo all'assegnatario dell'immobile di presentare relazioni periodiche sull'attività svolta nell'unità immobiliare assegnata. La periodicità non potrà essere inferiore al biennio o all'eventuale minor termine definito nel bando di gara in relazione al progetto proposto.

Gli Uffici "gestori" del contratto e/o della procedura di assegnazione dell'immobile effettueranno, direttamente o per il tramite di soggetti incaricati, sopralluoghi e verifiche per tutta la durata del contratto. In tale attività di controllo potranno essere coinvolti i Municipi sul cui territorio insiste l'immobile e le Direzioni interessate rispetto alle attività previste nel progetto che ha portato all'assegnazione dell'immobile.

L'utilizzo del bene in modo difforme da quanto previsto nel contratto e/o nel progetto presentato e la fruizione anche parziale da parte di utilizzatore diverso dal soggetto assegnatario costituiscono causa di decadenza delle concessioni e di risoluzione dei contratti di locazione.

E' sempre prevista la revoca del contratto per motivi di interesse pubblico con idoneo preavviso.

Art. 10 Utilizzo temporaneo

Gli immobili comunali inutilizzati possono essere assegnati temporaneamente a terzi, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza, dalla direzione interessata, per un periodo di norma non superiore a 12 mesi, eventualmente rinnovabili per ulteriori 6 mesi, a fronte di espressa richiesta di un soggetto per la realizzazione di un progetto/iniziativa di carattere innovativo e sperimentale oltre che di interesse per la collettività, con contratto e a fronte della costituzione di una garanzia per l'adempimento degli obblighi contrattuali prestata dall'assegnatario.

Tale periodo può essere ulteriormente rinnovato, di semestre in semestre fino ad un massimo di 36 mesi, qualora la finalità di assegnazione temporanea sia correlata alla tutela dell'immobile sotto il profilo della sicurezza e del contrasto alle occupazioni abusive oppure sia conseguente a documentati imprevisti di procedure di gara finalizzate al riuso dell'immobile e/o alla realizzazione di lavori di restauro e/o manutenzione, già inseriti in PTO.

Art. 11 Norme finali e transitorie

Il presente Regolamento entrerà in vigore dal giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di Consiglio comunale di approvazione del medesimo.

Dallo stesso giorno sono abrogati:

- il Regolamento "Criteri di indirizzo per l'assegnazione in locazione concessione degli immobili di proprietà comunale ad associazioni senza fini di lucro e a società per azioni con capitale interamente posseduto da Stato ed Enti Pubblici", approvato con provvedimento del Consiglio Comunale n. 36 del 1998 e successive modifiche;
- il Regolamento per l'assegnazione a privati di aree da destinare ad impianti sportivi e di impianti a rilevanza zonale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20 aprile 1998 e successive modifiche;
- il Regolamento per l'assegnazione ad associazioni giovanili di immobili comunali destinati ad attività culturali e del tempo libero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2000.

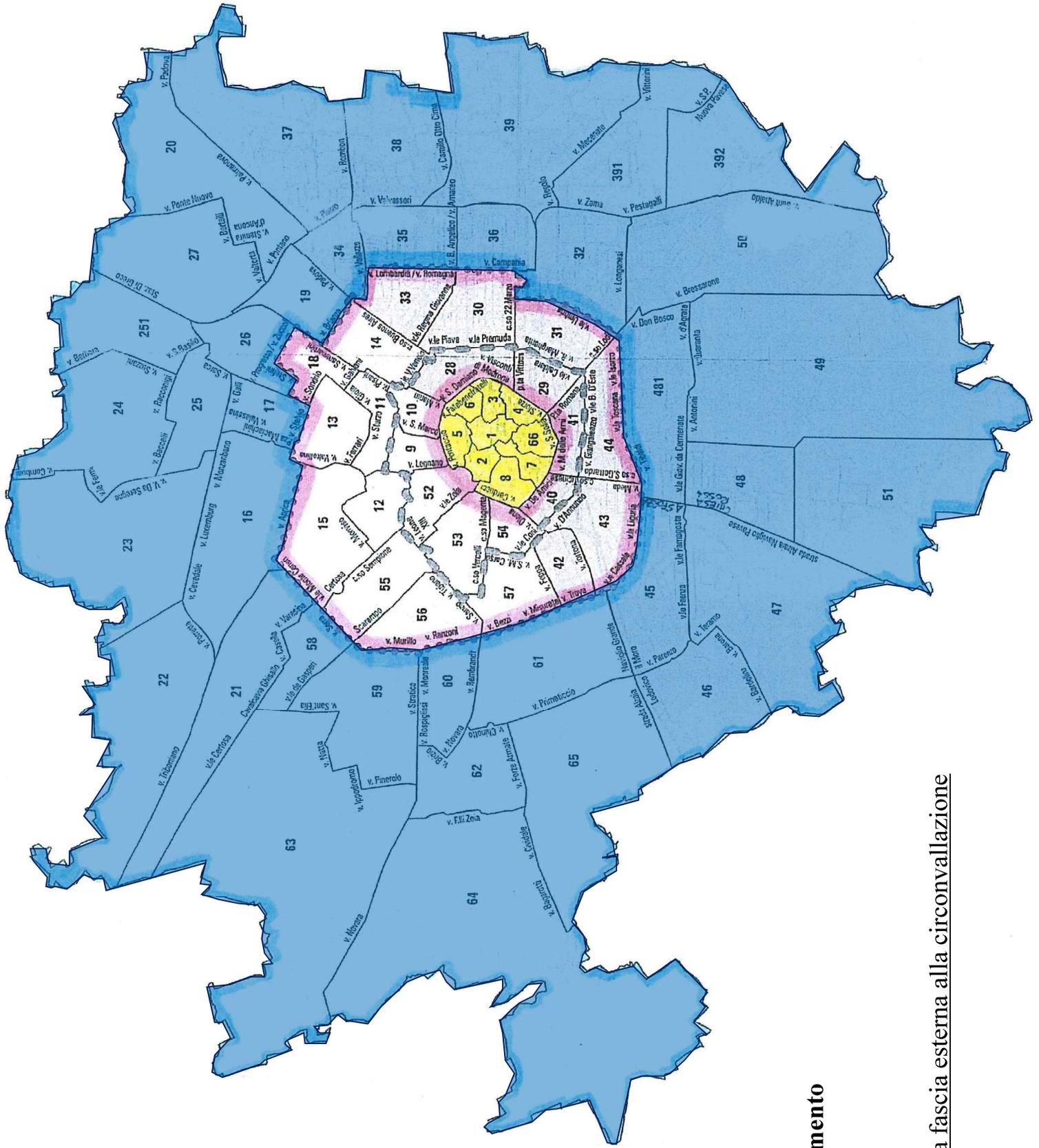
Articolo 12: Esclusioni/Applicazioni

Il presente regolamento non si applica agli immobili a gestione condivisa ai sensi del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 20 maggio 2019.

Il presente regolamento non si applica agli immobili con vincolo perpetuo di destinazione espressamente indicato nell'atto di provenienza.

Il presente regolamento non si applica agli spazi destinati ad eventi che sono già disciplinati da specifiche deliberazioni tariffarie.

Il presente regolamento si applica ai Teatri Convenzionati solo in quanto compatibile rispetto alla disciplina speciale disposta mediante gli atti di indirizzo che individuano i criteri di convenzionamento.



**Allegato al Regolamento
Planimetria Art. 8**



Individuazione della fascia esterna alla circoscrizione