COMUNE DI SCANDICCI

DETERMINAZIONE N. 689 DEL 25/06/2025

SETTORE 2 – Servizi Amministrativi
UO 2.2. Patrimonio immobiliare ed Espropri

OGGETTO: Approvazione avviso pubblico per affidamento in comodato gratuito del giardino di villa Doney - Determinazione

Il Dirigente

Visti:

- l'art 107 del D.Lgs n. 267/2000;
- l'art. 69 dello Statuto Comunale vigente relativo alle competenze dirigenziali;
- l'atto sindacale n. 1 dell'11/02/2025 di conferimento al Dott. Giuseppe Zaccara della Direzione del Settore 2 "Servizi Amministrativi" e successiva proroga con atto sindacale n. 6 del 12/05/2025.

Richiamate:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 129 del 19/12/2024 "Documento Unico di Programmazione (DUP) - Periodo 2025-2027. Art. 170, D.Lgs. n. 267/2000. Approvazione";
- la Delibera di Consiglio Comunale n.130 del 19/12/2024 "Bilancio di previsione 2025-2027 – approvazione";
- la Delibera di Giunta Comunale n.188 del 23/12/2024 "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione /2025-2027 (art.169 del D.Lgs. n. 267/2000) - parte finanziaria -";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 12 del 25/3/2025 "Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi ai sensi dell'articolo 228, comma 3 del D. lgs. 267/2000 e dell'art 3, comma 4, del D. Lgs. 118/2011 – esercizio 2024";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29/04/2025- Approvazione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2024 ai sensi dell'art.227 del D.Lgs.267/2000;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 30/3/2025 – Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025 -2027 Adozione;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 29/04/2025 Variazione al bilancio di previsione finanziario 2025/2027 - art. 175, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 29/04/2025- PEG 2025-2027. Modifica assegnazioni ai dirigenti;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 10/6/2025 - Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025-2027 – Approvazione Aggiornamento
- il Regolamento di contabilità approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 7/02/2019.

Dato atto che la responsabile del procedimento è l'architetto Elisabetta Bassi e che in relazione al presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6

bis della L. 241/90, dell'art. 6 del DPR 62/2013 e dell'art. 7 del Codice di comportamento del comune di Scandicci, né alcuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento ha comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa.

Richiamati:
- l'art. 3 del R.D. n. 2240/1923 (*Nuove disposizioni sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato*) che prevede che «*i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata*»;
- l'art. 37, comma 1 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 827/1924) stabilisce che «*Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti*» (art. 37 comma 1).

Richiamati il vigente *Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili nella disponibilità del comune di Scandicci* approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 11 del 5/3/2013 e come successivamente modificato *e Regolamento Verde Urbano* – approvato con delibera del consiglio comunale n. 175 del 20/12/2016

Premesso che:
- l'Amministrazione Comunale è proprietaria di un bene immobile denominato "Giardino di Villa Doney" situato in Scandicci – via di Mosciano e individuato al catasto fabbricati al foglio 21 particella 84 sub. 534 che fa parte dei beni patrimoniali disponibili dell'ente;
- che all'interno dell'area sussiste, inoltre, un manufatto di "ingegneria idraulica denominato "macchina dell'acqua" per raccolta acqua e irrigazione e disciplinato dall'art.121 R.U. Di cui al subalterno 522 che è escluso dalla presente procedura pubblica di affidamento in comodato.

Dato atto che:
– è volontà dell'Amministrazione Comunale valorizzare il suddetto giardino mediante la concessione a Enti/associazioni del Terzo Settore in grado di manutenerlo e, allo stesso tempo, dedicare tale spazio ad attività di carattere sociale, rivolte in particolare al sostegno della disabilità, oltre che per svolgervi attività di carattere ambientale e culturale, senza scopo di lucro – tenuto conto di quanto indicato dal citato Piano di Riqualificazione RQ3a "Disciplina successiva alla realizzazione del Piano di recupero";
– con deliberazione di giunta comunale n. 82 del 10 giugno 2025 è stato stabilito quanto segue:
"1) Di valorizzare il giardino di Villa Doney, come descritto in premessa, mediante la sua concessione in comodato a Enti del Terzo Settore che attuino un progetto di manutenzione dell'area e allo stesso tempo dedichino tale spazio per lo svolgimento di attività di carattere sociale, rivolte in particolare al sostegno della disabilità, con eventuale svolgimento anche di attività di carattere ambientale e culturale, senza scopo di lucro – tenuto conto anche di quanto indicato dal citato Piano di Riqualificazione RQ3a "Disciplina successiva alla realizzazione del Piano di recupero";
2) di stabilire che l'assegnazione di detto giardino, avverrà mediante pubblicazione di avviso, al fine di dare adeguata trasparenza ed equità alla procedura di assegnazione e al fine altresì di selezionare il miglior progetto che risponda alle finalità sopra richieste;

3) di stabilire che il giardino sarà concesso in comodato ad uso gratuito per 5 anni rinnovabile per altri 5, dopo l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica, che avrà il seguente iter:

a) pubblicazione di avviso pubblico;

b) selezione delle domande pervenute da parte di un'apposita commissione che potrà avvalersi, qualora ciò sia ritenuto necessario dalla stessa, anche del supporto tecnico e/o amministrativo di ogni altro organo dell'amministrazione comunale;

c) valutazione del progetto contenuto nelle domande sulla base dei criteri appresso specificati;

d) assegnazione degli spazi da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito delle risultanze della selezione di cui all'avviso pubblico che sarà formalizzata mediante sottoscrizione tra le parti di atto privato redatto in forma scritta di comodato ad uso gratuito;

4) di stabilire che la già menzionata selezione venga formulata tenendo conto:

a) qualità del progetto in termini di manutenzione, valorizzazione del giardino e di proposte di attività sociali rivolte ai disabili. Il progetto dovrà prevedere entrambe le attività.

b) ulteriori attività di natura culturale ed ambientale;

c) servizi aggiuntivi relativi alle attività sopra esposte, es. sensibilizzazione della cittadinanza sui temi della disabilità.

d) capacità tecnica intesa come precedente esperienza nell'ambito del tema progettuale proposto;

e)progetto di miglioramento del giardino in termini tecnici (es. abbattimento barriere architettoniche), manutenzione straordinaria ovvero allestimento degli spazi congruo al progetto di utilizzo;

5) di stabilire che:

- *a miglior garanzia di professionalità e di perseguimento delle finalità di pubblico interesse dell'ente si ritiene opportuno affidare detto spazio in gestione a soggetti appartenenti al terzo settore, iscritti all'apposito registro RUNTS che per la loro natura giuridica non perseguono scopo di lucro, bensì operano per perseguire finalità civiche, di utilità sociale e solidaristiche;*
- *i soggetti di cui al punto precedente possono essere singoli o raggruppamenti di associazioni costituiti o costituendi che operano o intendono operare nel territorio scandiccese;*
- *i soggetti interessati all'assegnazione dell'area dovranno elaborare specifica proposta progettuale rivolta principalmente alla valorizzazione e manutenzione del giardino e ad attività sociali destinate alla disabilità*
- *sarà oggetto di positiva ulteriore valutazione l'inserimento nel progetto anche di ulteriori attività che coinvolgano i cittadini e che prevedano anche aspetti culturali e ambientali, oltre a quelli suddetti di attività sociali rivolti alla disabilità;*

6) di stabilire che l'avviso sarà pubblicato all'esito del parere positivo del Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici inserendo eventuali prescrizioni da esso specificate e derivanti da dall'autorizzazione paesaggistica n. 8/2025;

7) di stabilire che l'avviso dovrà altresì tenere conto della possibilità che durante il comodato possano essere intrapresi i lavori di riqualificazione di cui alla pratica paesaggistica del punto 6);

8) di dare atto che costituiscono oneri per il comodatario (senza che questo incida sulla essenziale gratuità del comodato):

– *a) l'uso vincolato alla realizzazione del progetto presentato nel bando (compresa la manutenzione del verde secondo quanto previsto dal regolamento comunale del verde urbano e dalle prescrizioni che saranno inserite nel bando);*
– *b) le spese di allestimento, di realizzazione dei progetti ed attività comunque denominati;*
– *c) lasciare il libero accesso ai funzionari del Comune di Scandicci per attività e lavori che si rendessero necessari;*
– *d) rispettare eventuali prescrizioni che dovessero essere stabilite a seguito del parere del Settore 5, finalizzate alla sicurezza, manutenzione e gestione del giardino e derivanti da dall'autorizzazione paesaggistica n. 8/2025;*
– *e) l'acquisizione di tutti i nulla osta ed autorizzazioni eventualmente necessari da parte degli organi e uffici competenti prima dello svolgimento di qualsiasi attività all'interno dell'area;*
– *f) il rispetto delle norme di legge e regolamentari per le attività esercitate;*
– *i) mantenere l'area in buono stato, compresa la manutenzione del verde, priva di rifiuti, detriti e materiali di risulta per tutta la durata del contratto di comodato assicurando la stretta conformità con la destinazione di uso dell'area oggetto della comodato;*
– *l) garantire la salvaguardia della pubblica incolumità nell'area e per le attività esercitate;*
– *m) rilasciare l'area libera da cose e manufatti al termine del contratto di comodato;*

9) il comodatario dovrà attenersi a quanto stabilito dalle norme del codice civile che regolano il comodato, a quanto stabilito dal regolamento comunale del verde urbano per ciò che attiene la manutenzione del giardino, dal regolamento comunale in merito all'uso da parte di terzi dei beni immobili, comprese in particolar modo le forme di garanzia e stipula della polizza assicurative.
10) di incaricare il dirigente del Settore 2 – Servizi Amministrativi di effettuare tutti gli atti necessari allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica e necessari ai fini della stipula del contratto di comodato ad uso gratuito dell'area verde di Villa Doney come descritta;
11) di dare atto che dallo svolgimento della procedura e dalla stipula del contratto di comodato non derivano esborsi per l'Amministrazione in quanto le spese sono poste interamente a carico del comodatario."

Ritenuto quindi, in esecuzione a quanto deliberato dalla giunta comunale, procedere ad espletare una procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in comodato d'uso ad associazioni/enti del terzo settore secondo le linee guida approvate con la deliberazione suddetta del giardino di "Villa Doney" come precedentemente descritto.

Preso atto del parere rilasciato dal settore OOPP. con mail del 11/06/2025, che conferma precedente nota del 04/10/2023 con il quale è stata data la prescrizione di vigilanza a carico dell'affidatario della recinzione della macchina dell'acqua, prescrizione recepita negli elaborati del Bando in approvazione;

Ritenuto opportuno che il giardino venga assegnato in base alla graduatoria che risulterà a seguito dell'avviso e dopo l'espletamento del seguente *iter* amministrativo:

1) pubblicazione di avviso pubblico recante l'invito a tutti gli enti e le associazioni del terzo settore regolarmente iscritti al RUNTS, o raggruppamenti di essi, che operano o

che intendono iniziare ad operare nel territorio del comune di Scandicci, a presentare le richieste di assegnazione comodato del giardino;
2) ricezione delle richieste, valutazione del punteggio attribuibile a ciascun soggetto da parte di una commissione appositamente nominata, sulla base dei criteri di selezione appresso indicati e conseguente formulazione della graduatoria definitiva;

Dato atto che ai fini della individuazione del vantaggio economico che verrà attribuito al comodatario per effetto della stipula del predetto contratto, si ritiene congruo applicare un valore locativo analogo a quello applicato per casi simili ovvero viene stimato un valore di € 9.000,00 annui (come stimato dalla U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri).

Visti i documenti per l'espletamento della procedura di assegnazione predisposti dalla U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri ed allegati quali parti integranti e sostanziali del presente atto ovvero:

a) schema dell'avviso pubblico (allegato "A");
b) schema del contratto di comodato (allegato "B");
c) schema di domanda di partecipazione al bando (allegato "C").
d) capitolato speciale contenente planimetria, planimetria area cantiere e foto (allegato "D")
e) autorizzazione paesaggistica 55/2025 e relativi allegati (allegato "E" e E-sub 1-18)

Dato atto che le spese di stipula del contratto di comodato saranno poste interamente a carico dei comodatari incluse quelle riguardanti la registrazione del contratto e ogni altra spesa che insorgerà a seguito della stipula.

Per quanto esposto in premessa

DETERMINA

1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

2) di procedere, in esecuzione della deliberazione di giunta n. 82/2025, ad espletare una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in comodato d'uso a associazioni/enti del terzo settore del giardino di "Villa Doney" come in premessa specificato e come descritto nel capitolato allegato e parte integrante del presente atto (allegato "D") che prevede il seguente *iter* amministrativo:

- pubblicazione di bando pubblico recante l'invito a tutti gli Enti e Associazioni del terzo settore regolarmente iscritti al RUNTS che operano o che intendono iniziare ad operare nel territorio del comune di Scandicci, a presentare le richieste di assegnazione in uso degli spazi disponibili nella predetta struttura;
- ricezione delle richieste;
- nomina di apposita commissione valutatrice;
- valutazione da parte della commissione del punteggio attribuibile a ciascun soggetto richiedente sulla base dei criteri di selezione appresso indicati;
- formazione della graduatoria;
- stipula del comodato con l'associazione/ente che risulterà prima nell'ordine della graduatoria.

3) di approvare i documenti funzionali all'espletamento della procedura che sono stati predisposti dall'U.O 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri e che costituiscono parti integranti e sostanziali del presente atto:

- schema dell'avviso pubblico (allegato "A");
- schema del contratto di comodato A (allegato "B");
- schema di domanda di partecipazione al bando (allegato "C").
- capitolato, planimetria, planimetria area cantiere e foto (allegato "D")
- autorizzazione paesaggistica 55/2025 (pratica 8/2025) e relativi allegati (allegato "E" e E-sub 1-18).

4) di disporre che l'avviso e gli allegati suddetti vengano pubblicati nelle sezioni '*ALBO ONLINE*' https://servizi-scandicci.055055.it/rete-civica/pubblicazioni-albo-pretorio e '*BACHECA*' all'indirizzo https://servizi-scandicci.055055.it/bacheca del sito internet del Comune di Scandicci, con scadenza per la presentazione delle domande entro **30 giorni dalla data di pubblicazione del Bando.**

5) che alla scadenza dell'Avviso pubblico sarà formulata, da specifica commissione valutatrice, una graduatoria delle domande pervenute, sulla base dei criteri e con le modalità previste dal bando e che detta graduatoria sarà pubblicata nelle sezioni '*albo on line*' e '*bacheca*' del sito internet del comune di Scandicci all'indirizzo '*http://www.comune.scandicci.fi.it*'

6) che all'esito della procedura verrà stipulato atto di comodato secondo lo schema allegato e parte integrante del presente atto con l'associazione/ente con il miglior punteggio in base all'ordine della graduatoria, graduatoria che verrà approvata con specifico provvedimento;

7) di dare atto che le spese per la stipula del contratto di comodato saranno poste interamente a carico del comodatario e quindi, l'amministrazione non dovrà sostenere alcun onere;

8) di dare atto che avverso al presente atto è ammesso ricorso al T.A.R. entro 60 giorni o al Presidente della Repubblica entro 120 giorni.

Il Dirigente
Ing. Paolo Calastrini

Nome Allegato	*Impronta Allegato*
Allegato_A_Schema_avvisoA20250625074640267Z.pdf.p7m	*A153B3F760FAE9B865BE5615EF20D5F7A474A4AB03B885D7F1C4FA556FC254AE*
Allegato_B_-_SchemaAttoComodatoA20250625074640330Z.pdf.p7m	*3FD7AE8AC7F49076FB371106156299ED2B255333EBBD9BFF52FF8B12C466AF99*
Allegato_C_-_Schema_di_domandaA202506250746403 76Z.pdf.p7m	*5115BA01D76AA35333B1267745A434E401C94821205531AEFA6F62FE3AE4BE59*
Allegato_D_CapitolatoSpecialeDoneyA202506250746404 86Z.pdf.p7m	*D77EB6ACA3BC772C859EA64A429BAF6955770B717E55F3B7FBA3FC37B7700801*
Allegato_E_PaesaggisticaA20250625074640751Z.pdf.p7m	*4343EE5353D02D5B185C0DD04FAC327F27349F95C43087C5372D4145258E691D*

E_sub1_Elenco_Elaborati.pdf	*DCA3E96B5716BD4EC99449FC1B699344ACE3179D E050775C15EF46E9F7B2F6C5*
E_Sub2_Relazione_generale.pdf	*175BF435B77287CCD08C877606E58BF0C75A8E437 4A5E8C4BAAB68816F38AC9D*
E_Sub3_Relazione_paesaggistica.pdf	*F9689895EC05B5BD5E9E6DF1C28FDF11807B82AA A05266514540EBAD84C6D1B8*
E_Sub4_Documentazione_fotografica.pdf	*892E396CCEC6495F28742F77E6833AA9B65F06EE0 A62E15E3C9BC4D40527B62F*
E_Sub5_Fotoinserimenti.pdf	*60785F713E74472CFBEDCFFBC8BD86C5F2C3268F 6B2B9ED5DA5CA2CC230BE96E*
E_SUb6_Inquadramento_territoriale.pdf	*831787E259802CEE6076C20B7CFF1DECED7541D9 322B774110E066FF940FDA0A*
E_Sub7_Planimetria_-_stato_attuale.pdf	*70677039FA9957A586BD3C4CD5A2074CF2437F4C4 CAA37443A32F9AD68B93795*
E_Sub8_nota_integrativa.pdf	*2B6C70C1348AF307E78C75A2F163A93769E64F1D2 BC7BC544A6B561881E89F15*
E_Sub9_Planimetria_- _stato_di_progetto.pdf	*F397A9C462EBCA412EE4F61AE41C4E070CB934C6 EC5FEE7EFF209B1F9CB30353*
E_Sub10_Prospetti_recinzione_- _stato_attuale.pdf	*2A45F51FCBFD96BED7C80B7CB06795EFB7837073 AC3B79A5B65CF65BC7ABCEA1*
E_Sub11_Planimetria_- _stato_sovrapposto_v2A202506251045485 10Z.pdf.p7m	*641A5CF6F876CBC8C938A68A48E065E0B1028FC0 5E4E5B154DDB084D5C5EA430*
E_Sub12_Prospetti_recinzione_- _stato_sovrappostoA20250625104548650 Z.pdf.p7m	*4179D9B94553F41667D4D630C0B57C03799F183552 7AA7AFF33828515F46F2B9*
E_Sub13_Prospetti_recinzione_- _stato_di_progettoA20250625104548807Z. pdf.p7m	*70CAF8AB6FB3A30E4888A12D76EBAD2B16ED02D8 6664F22964CDE527E5121375*
E_Sub_14_Dettagli_- _particolari_costruttiviA2025062510454896 3Z.pdf.p7m	*2702010205FABBE0E857F76361713EA374673CDFA 102F0F2E632A23E056FC186*
E_Sub_15_Manufatto_impianto_irrigazione _- _stato_attualeA20250625104549072Z.pdf. p7m	*CE418E0B326EE071A96697800D0D97E1448547068 B51BD4E069C1605F32ED3E9*
E_Sub_16_Manufatto_impianto_irrigazione _- _stato_di_progettoA20250625104548119Z. pdf.p7m	*5CD8B2EA0A20F1AFB23FEF57657B987AE6945C53 D1413DE01291C29C42CC74EA*
E_Sub_17_Manufatti_servizi_igienici_- _stato_di_progettoA20250625104548213Z. pdf.p7m	*AF49C6E1035162308EF408B884C4645003D1CFAD5 19C2CA2FBC32FE545671D2B*
E_Sub_18_Planimetria_fognature_- _stato_di_progettoA20250625104548322Z. pdf.p7m	*BD6B0FCACF9018EBA96514A7682D84F2DBF12BDF 789C59E0B11676ED12E97586*

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'articolo 24 del d.lgs. n. 82/2005 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici dell'ente, ai sensi dell'articolo 22 del d.lgs. n. 82/2005.