

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI VERONA

- Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 17 giugno 2010, Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 dell'11 luglio 2012 , n. 66 del 26 luglio 2012, n. 25 del 23 aprile 2013.
- Tariffario (Allegato A e B) modificato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 09 giugno 2017.
- Denominazione e qualifica degli uffici Comunali come da vigente Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli immobili nonché i principi da seguire nelle dismissioni e alienazioni.

ART. 2 – TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI E FORME DI ASSEGNAZIONE

1. Il Comune di Verona è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in: BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, BENI DEL DEMANIO COMUNALE.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro attuali destinazioni, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del D. Lgs 267/2000. Ciascun immobile appartenente ad una delle citate categorie può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

ART. 3 – BENI ASSOGGETTATI AL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento si applica per i beni immobili gestiti direttamente dal Comune; per quanto riguarda i beni conferiti in gestione ad AGECE rimane salva per l'azienda la possibilità di gestirli in autonomia nel rispetto, comunque, della normativa vigente e dei suoi fini statutari.

2. Per quanto concerne i rapporti di concessione con i soggetti terzi, la gestione patrimoniale dei terreni e dei fabbricati comunali compete al Coordinamento Patrimonio, fatta salva diversa volontà espressa dalla Giunta, o comunque da esprimersi dopo aver acquisito il parere dello stesso Coordinamento

Rimangono esclusi da tale disposizione gli impianti sportivi, attribuiti al Coordinamento Sport e Tempo Libero od alle Circoscrizioni, i luoghi di riunione assegnati alle Circoscrizioni e le aree di parcheggio comunale assegnate in gestione ad A.M.T. spa.

Le procedure di assegnazione degli immobili comunali alle Circoscrizioni o ai diversi Uffici, per il perseguimento dei rispettivi fini istituzionali, rimangono disciplinate dalla delibera di Giunta n. 514 del 12 dicembre 2007.

Rimane salva per la Giunta la possibilità di dettare, nel rispetto del presente regolamento, specifiche disposizioni per l'utilizzo di singoli beni o compendi immobiliari.

**TITOLO II
CONCESSIONI BENI IMMOBILI**

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 4 – CONCESSIONARI BENI IMMOBILI E COMPETENZA A DELIBERARE

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva di definire, prioritariamente, sulla base dei propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili del patrimonio indisponibile e del demanio comunale, o comunque, nella disponibilità del Comune di Verona, possono essere concessi a soggetti terzi quali enti, istituzioni, associazioni, privati ecc.

2. In caso di concessioni attive che prevedano una durata pari o inferiore ai 9 anni la competenza a deliberare in merito spetta alla Giunta Comunale, mentre negli altri casi spetta al Consiglio Comunale.

3. Per quanto riguarda, invece le concessioni passive in cui il Comune stipula un contratto per poter disporre di un bene di proprietà di terzi, la competenza a deliberare in proposito è della Giunta Comunale per i rapporti con scadenza pari o inferiori a 30 anni, mentre negli altri casi la competenza è del Consiglio Comunale.

**CAPO II
CONCESSIONI AD ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, ASSOCIAZIONI**

ART. 5 – FINALITÀ' ED UTILIZZI

1. Gli immobili comunali oggetto del presente regolamento possono essere prioritariamente concessi a favore di enti pubblici, istituzioni e associazioni che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, ecc. nell'ambito del territorio comunale.

2. Tali assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste negli statuti delle associazioni, salvo diversa prescrizione o autorizzazione da parte dell'Ente.

3. Possono essere individuati "spazi comuni" dove più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, utilizzano, tramite accordi interni, locali comuni per l'espletamento delle proprie attività.

ART. 6 - VALUTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

1. Per l'assegnazione degli immobili comunali di cui al presente regolamento l'Amministrazione potrà valutare, fra l'altro, i seguenti elementi:

- a) relazione sulle attività svolte dall'associazione e progetto delle attività programmate per il futuro dall'associazione stessa;
- b) concorso del Comune, tramite l'intervento delle singole Unità Organizzative, alla realizzazione dei programmi proposti;
- c) fermo restando l'obbligo a carico di tutti i concessionari di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene assegnato, disponibilità ad effettuare, a cura e spese dell'assegnatario, interventi di ristrutturazione e/o recupero dell'immobile;
- d) soprattutto per gli immobili facenti parte dell'Architettura Militare, disponibilità a garantire, secondo le modalità che l'associazione stessa indicherà, l'accesso alla struttura da parte della cittadinanza, promuovendone la conoscenza e la valorizzazione;
- e) eventuale attività (socio – sanitaria, educativo - scolastica, ecc.) che si affianchi a quella dell'Amministrazione Comunale in un determinato contesto operativo. Tale condizione dovrà essere certificata dal servizio comunale competente per materia;
- f) numero degli iscritti con relativa quota associativa;
- g) disponibilità ad aprire la sede al pubblico, accompagnando i visitatori nei casi in cui le caratteristiche dell'immobile lo richiedano, anche nei giorni di sabato, domenica e festivi.

ART. 7 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. La domanda di assegnazione di immobili comunali da parte dei soggetti di cui al precedente art. 5 deve pervenire al Coordinamento Patrimonio del Comune di Verona corredata dalla seguente documentazione:

- atto costitutivo associazione;
- statuto;
- relazione che illustri gli elementi di valutazione indicati nel precedente art. 5;
- esatta individuazione dell'immobile oggetto della domanda di assegnazione;
- planimetria EIRA o, in caso di porzione fabbricato, planimetria catastale con indicazione dell'immobile;
- numero degli iscritti con relativa quota associativa.

2. Le false dichiarazioni comportano la risoluzione della concessione.

ART. 8 – ISTRUTTORIA DELLE RICHIESTE

1. Le richieste di assegnazioni degli immobili sono istruite dal Coordinamento Patrimonio – Ufficio Concessioni Attive il quale provvede, innanzitutto, a valutare la disponibilità dell'immobile oggetto di istanza, avvalendosi della collaborazione tecnica del Servizio Estimo Beni Pubblici, comunicandone, eventualmente, l'indisponibilità al richiedente. In caso contrario sottopone la richiesta all'esame degli Uffici interessati che devono, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento, far pervenire il proprio parere di competenza. L'assenza di riscontro entro il termine suddetto perentorio viene considerato come parere favorevole.

2. Le richieste di parere agli uffici interessati potranno essere sostituite dall'indizione della Conferenza dei Servizi.

3. Espletata l'istruttoria tecnico-amministrativa d'ufficio, il Coordinamento Patrimonio sottopone la richiesta all'esame della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, che si esprimono in merito all'assegnazione nel suo complesso e sull'applicazione del canone concessorio applicato con eventuale riconoscimento di una quota d'abbattimento così come indicato nel successivo art. 9.

4 La Giunta Comunale si esprime, altresì, relativamente all'assegnazione di immobili richiesti da più enti e/o associazioni. Per effettuare tale scelta valuterà gli elementi indicati nel precedente art. 5.

ART. 9 – CANONE CONCESSIONARIO

1. La concessione è soggetta all'applicazione di un canone di mercato determinato dal Servizio Estimo Beni Pubblici in base ai tariffari allegati alle lett. A) e B) del presente regolamento.

2. Tali tariffari sono aggiornati periodicamente a cura del medesimo Servizio Estimo Beni Pubblici (tramite delibera di Giunta Comunale in base all'analisi delle variazioni di valore intervenute nel mercato immobiliare veronese).

3. In considerazione dell'attività svolta dagli enti, dalle istituzioni e dalle associazioni assegnatarie e in base agli eventuali interventi di ristrutturazione e/o recupero edilizio previsti sull'immobile, il Consiglio o la Giunta Comunale possono disporre l'abbattimento del canone determinato dal Servizio Estimo Beni Pubblici in applicazione delle riduzioni di massima indicate nell'allegato C) al presente regolamento.

ART. 10 – INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE

1. Qualora il concessionario proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile deve presentare, unitamente all'istanza di concessione di cui al precedente art. 7, il relativo progetto di massima. I competenti uffici della Direzione Area Lavori Pubblici verificheranno la correttezza della procedura proposta, del progetto presentato e la necessità di realizzare relative opere vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi.

2. Il Concessionario è tenuto, altresì, ad adempiere alle seguenti principali disposizioni:

- acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico – edilizia;
- adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dalla Direzione Area Lavori Pubblici, comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- obbligo di tenere indenne il Comune di Verona da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
- al termine del periodo di concessione, qualora la stessa non venga rinnovata, l'immobile così come ristrutturato e/o ampliato tornerà nella disponibilità del Comune di Verona, senza diritto a corresponsione di indennizzo al concessionario per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti;
- ogni qualsiasi ulteriore adempimento venga inserito nella convenzione da stipulare.

3. In caso di rilevanti e necessari interventi edilizi migliorativi di ogni genere, la Giunta Comunale può stabilire il rilascio di una concessione senza versamento totale o parziale di corrispettivo da parte del concessionario fissando anche una congrua durata contrattuale.

ART. 11 – ASSEGNAZIONE CONCESSIONE

1. Una volta concluso l'iter istruttorio ed ottenuto il pronunciamento favorevole di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio, ovvero nelle more della definizione del procedimento qualora sia più opportuno e conveniente dal punto di vista operativo, il Coordinamento Patrimonio comunica le principali disposizioni che regoleranno la concessione amministrativa al futuro concessionario, il quale dovrà esprimere, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento, la propria accettazione.

2. In caso di mancata risposta entro tale termine, la richiesta di assegnazione originaria sarà considerata decaduta.

3. Ottenuta l'accettazione dell'interessato, il Coordinamento Patrimonio, tramite apposita determinazione dirigenziale, procede all'effettiva assegnazione della concessione e all'approvazione dello schema di convenzione che regolerà i rapporti fra Comune di Verona e concessionario.

4. Il Settore Gare e Contratti stipulerà, utilizzando lo schema approvato con la determinazione di assegnazione, la scrittura privata. Il Servizio Estimo Beni Pubblici effettuerà, mediante la redazione di apposito verbale, la consegna dell'immobile.

CAPO III - CONCESSIONE A PRIVATI

ART. 12 – MODALITÀ' PROCEDURALI

1. Gli immobili oggetto del presente regolamento facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile, e in particolare i terreni di proprietà comunale, possono essere concessi a favore di privati. Il privato presenterà domanda al Coordinamento Patrimonio indicando:

- esatta individuazione dell'immobile con relativa planimetria EIRA;
- relazione dettagliata dell'uso previsto.

2. Il Coordinamento Patrimonio procede all'avvio della fase istruttoria così come previsto dal precedente art. 8 – comma 1.

3. Verificata la concepibilità del bene il Coordinamento Patrimonio Espropri procede:

a). ad ultimare la procedura concessoria a favore del richiedente, qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dallo stesso richiedente;

b). a verificare l'eventuale interesse dei confinanti, qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dai soli confinanti;

c). ad affidare il bene direttamente al privato richiedente qualora il valore complessivo per l'intera durata della concessione sia inferiore ad € 2.500 o ad effettuare, negli altri casi, una gara ufficiosa aggiudicando il bene a favore del soggetto che offrirà il rialzo maggiore sulla base d'asta determinata dal Servizio Estimo Beni Pubblici qualora il bene possa essere utilizzato autonomamente anche da soggetti non confinanti.

A tal fine pubblica apposito avviso sulle proprie pagine del sito internet del Comune di Verona, informando che qualsiasi soggetto fosse interessato a tale concessione dovrà comunicarlo entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

A secondo della tipologia del bene da concedere, gli uffici potranno procedere a dare una maggiore divulgazione all'avviso.

Nel caso di cui al punto b), qualora più confinanti richiedano lo stesso bene, la Giunta Comunale potrà scegliere a chi assegnarlo valutando l'eventuale diverso utilizzo proposto dai richiedenti.

Nel caso in cui gli interessati richiedano il bene per lo stesso tipo di utilizzo, il Coordinamento Patrimonio aggiudicherà il bene al soggetto che, entro un congruo termine prefissato, avrà fatto pervenire l'offerta economica più elevata.

L'assegnazione viene disposta dal Coordinamento Patrimonio, previa approvazione da parte della Giunta Comunale.

4. Le predette modalità possono essere seguite anche per l'assegnazione del patrimonio disponibile del Comune di Verona.

ART. 13 – ASSEGNAZIONE IMMOBILI PER FINI DI LUCRO

1. Gli immobili di proprietà comunale utilizzati a fini di lucro sono concessi di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa.

2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si procede mediante apposita gara ad evidenza pubblica.

3. Per le modalità di scelta indicate nei commi precedenti si applicheranno, oltre al vigente Regolamento dei Contratti, le normative in materia di appalti pubblici.

ART. 14 – OBBLIGHI DELLA CONCESSIONE

1. La convenzione che regola i rapporti fra Comune di Verona e assegnatario dell'immobile di proprietà comunale viene normalmente stipulata tramite scrittura privata e contiene le seguenti norme generali:

- il bene oggetto della convenzione viene concesso nelle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova;
- il concessionario assume la figura di consegnatario del bene ai sensi delle leggi vigenti con tutti gli obblighi che ne discendono;
- l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro dovrà essere preceduta dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
- il Comune di Verona è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone, cose e quant'altro, che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- alla scadenza del rapporto e degli eventuali rinnovi, il Comune di Verona resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo al Concessionario;
- ferma restando la potestà dei competenti organi comunali di approvare in materia appositi provvedimenti istruiti dall'Area LL.PP., la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene oggetto di concessione è a carico del concessionario. Sono, altresì, a carico del concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del Comune;
- la concessione dovrà indicare le modalità relative a:

- revoca, con particolare riferimento all'ipotesi di sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
- decadenza
- richiesta di rinnovo
- il concessionario, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali assunti in sede di assegnazione, dovrà versare prima della stipula della concessione un deposito cauzionale infruttifero determinato dal Coordinamento Patrimonio. Tale importo sarà restituito all'atto della regolare riconsegna dell'immobile previa verifica, da parte del Servizio Estimo Beni Pubblici , dell'assenza di danni al bene concesso.

TITOLO III ALIENAZIONI

ART. 15 – BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) beni del demanio comunale, per i quali l'Ente abbia espresso preventivamente o contestualmente volontà di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b) c).

2. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nella fattispecie trovano applicazioni le disposizioni, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

3. La competenza ad approvare provvedimenti con cui si dispone di diritti reali è del Consiglio Comunale.

ART. 16 – COMPETENZA

1. Il Consiglio Comunale, in sede di Relazione Previsionale e Programmatica allegata al Bilancio di previsione ovvero in apposito piano di alienazione, entrambi aventi valenza di atti fondamentali del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000, individua ai sensi delle disposizioni vigenti le aree ed i fabbricati che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione possono venire autorizzate anche operazioni immobiliari con le quali vengono gestiti diritti reali ovvero disposti utilizzi dei beni comunali rientranti nelle competenze dell'organo consiliare.

2. Il Consiglio Comunale può stabilire in corso di esercizio e con apposito provvedimento, anche di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nella deliberazione di cui al comma 1.

3. Le cessioni al Comune di aree di modeste dimensioni e destinate ad opere di urbanizzazione, effettuate a titolo gratuito nell'ambito di procedimenti espressamente previsti dallo strumento urbanistico di pianificazione, non necessitano di alcun successivo atto formale di accettazione da parte del Consiglio Comunale. Tali cessioni vengono effettuate a mezzo di atto unilaterale sottoscritto dal cedente, in forma notarile, da trasciversi presso la Conservatoria RR.II. con spese a carico del cedente stesso prima del rilascio del richiesto titolo abilitativo edilizio. Con tale rilascio è da considerarsi perfezionata la relativa procedura di cessione la quale rientra – in considerazione della sua natura vincolata – nella sfera di competenza gestionale del Coordinamento Edilizia Privata.

4. Il trasferimento di ridotte porzioni di aree comunali necessarie per consentire la realizzazione dei c.d. rivestimenti a cappotto degli edifici o interventi analoghi, ovvero il rilascio di idoneo titolo di servitù, viene deliberato dalla Giunta comunale al prezzo fissato dal Servizio Estimo Beni Pubblici. In ogni caso le spese relative all'esatta identificazione catastale e/o alla sua rappresentazione grafico – descrittiva, nonché quelle relative alla stipula dei necessari contratti sono a carico del richiedente.

ART. 17 – PERIZIA E STIMA DEI BENI

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito di norma da perizia d'ufficio eseguita da personale interno in servizio presso l' Servizio. Estimo Beni Pubblici. Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, la perizia d'ufficio sarà asseverata e giurata. Previa decisione dell'Amministrazione comunale, adeguatamente motivata in base alle caratteristiche del bene e/o del tipo di alienazione, potrà essere conferito apposito incarico di stima giurata ad un perito esterno all'Ente.

2. La perizia deve indicare il valore del bene a misura od a corpo, ed identificare con precisione i beni oggetto di alienazione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

3. La perizia deve tener conto inoltre di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali.

5. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima. Al valore di stima saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della eventuale perizia giurata, etc.) se affidate a personale esterno all'Ente.

6. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

7. In calce ad ogni elaborato peritale andrà apposta la seguente dicitura: *“Oggi gg/mm/anno il/la sottoscritto/a titolo/qualifica funzionale, nome – cognome, in servizio presso questa Servizio Estimo Beni Pubblici, con matricola 00000, sotto la propria personale responsabilità assevera la certezza e veridicità dei contenuti della perizia che precede e dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere la verità L.C.S.*

ART. 17 bis . REGISTRO DELLE PERIZIE DI STIMA

1. E' istituito, presso il competente Servizio. Estimo Beni Pubblici il “Registro delle perizie di valore dei beni mobili ed immobili di proprietà del Comune di Verona”.

Tale registro è redatto in duplice formato sia cartaceo che elettronico, ed in esso sono annotate con numero progressivo e data, tutte le perizie di valore redatte da personale interno e relative a beni mobili e/o immobili di proprietà comunale, compresi gli allegati, che si rendono necessarie a seguito od in previsione di provvedimenti dell'Amministrazione Comunale e comunque su richiesta degli uffici comunali, nell'ambito delle attribuzioni organizzative di loro competenza.

2. Le operazioni di ricevimento, accettazione, registrazione e conservazione, in formato cartaceo e/o elettronico degli elaborati peritali, sono espletate ed assicurate dal Dirigente della Servizio Estimo Beni Pubblici , o suo delegato, che ne assume la funzione di custode e la responsabilità circa la corretta tenuta del registro ed il loro reperimento in ogni tempo.

ART. 18 – ISTRUTTORIA

1. Le procedure di alienazione prevedono un'istruttoria eseguita a cura del Coordinamento Patrimonio il quale provvede a richiedere agli uffici competenti il parere in merito a tale operazione. L'assenza di riscontro a detta richiesta di parere entro il termine di 30 giorni viene considerata come parere favorevole. In caso di pratiche complesse o di motivate

esigenze d'ufficio, tale termine potrà essere prorogato, previa comunicazione al Coordinamento Patrimonio, per ulteriori 15 giorni.

2. La richiesta di acquisto e/o permuta da parte di un soggetto terzo deve pervenire al Coordinamento Patrimonio corredata da:

- a) planimetria catastale con individuazione dell'area richiesta;
- b) dichiarazione circa il futuro utilizzo dell'area.

3. Il Coordinamento Patrimonio, completata l'istruttoria, procederà ad attivare l'asta pubblica o una gara ufficiosa, qualora ricorrano i casi indicati al successivo art. 24 lett. b) o c), o la trattativa diretta nelle ipotesi indicate all'art. 25.

6. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente e suddivise al 50% in caso di permuta. Le spese di frazionamento sono, di regola, a carico dell'acquirente.

7. In caso di acquisto di beni, il Coordinamento Patrimonio seguirà, ove compatibile, la procedura prevista dal presente articolo.

ART. 19 – PROCEDURE DI VENDITA

1. All'alienazione dei beni immobili oltre a quanto previsto da specifiche normative urbanistiche si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) gara ufficiosa – trattativa privata;
- c) trattativa diretta;
- d) permuta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata in relazione al tipo di bene oggetto di cessione ed al possibile interesse del mercato, secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

ART. 20 – ASTA PUBBLICA

1. In via generale alle alienazioni immobiliari si procede mediante asta pubblica, secondo le modalità previste dagli articoli 73 lettera c) e 76, 2° comma del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta.

2. L'indizione dell'asta pubblica è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere;
- b) i prezzi a base d'asta sui quali si apre l'incanto;
- c) i diritti, i pesi e le servitù passive di cui eventualmente sono gravati gli immobili;
- d) l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procede all'incanto;
- e) l'ufficio presso cui sono ottenibili i documenti;

- f) l'ammontare del deposito a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria, presso cui devono effettuarsi i depositi;
- g) le principali condizioni di vendita, di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- h) le modalità con cui si procede all'incanto;

ART. 21 – PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI GARA

1. Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:

a) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia **superiore** all'importo di **€ 1.500.000**;

- 1) all'Albo Pretorio del Comune in forma integrale;
- 2) sul sito internet del Comune di Verona in forma integrale;
- 3) su almeno due quotidiani a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto.

b) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia **compreso** tra **€ 600.000 ed € 1.499.999**:

- 1) all'Albo Pretorio del Comune, in forma integrale;
- 2) sul sito internet del Comune di Verona in forma integrale;
- 3) su almeno un quotidiano a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto.

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia **inferiore** ad **€ 600.000**:

- 1) all'Albo Pretorio del Comune, in forma integrale;
- 2) sul sito internet del Comune di Verona, in forma integrale
- 3) su un quotidiano a diffusione locale, per estratto.

2. Le pubblicazioni devono avvenire almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

ART. 22 – OFFERTE E CAUZIONE

1. Il concorrente per partecipare alla gara è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è di norma stabilita nel 5% del valore a base d'asta di ogni cespite e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto di vendita.

La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.

2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito, di cui al precedente comma, che viene effettuato tramite versamento diretto alla Tesoreria

Comunale, che ne rilascerà apposita quietanza, o tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica.

3. I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'offerta avanzata in sede di gara dai concorrenti ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, essa non vincola l'Amministrazione, se non dopo l'approvazione degli atti e l'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente fino alla stipula del contratto.

ART. 23 – AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara formale a favore di colui che ha presentato la migliore offerta secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.

2. L'aggiudicazione definitiva deve comunque essere approvata entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.

3. Nel caso che non siano state presentate offerte valide si redige il verbale d'asta deserta che dev'essere approvato con apposita determina dirigenziale.

ART. 24 – GARA UFFICIOSA – TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammessa l'alienazione di immobili mediante gara ufficiosa nelle seguenti ipotesi:
- a) nel caso in cui il pubblico incanto risulti infruttuoso. In tale caso è possibile porre a base di gara un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta, purché ritenuto congruo dal Servizio Estimo Beni Pubblici e previo parere favorevole della Giunta;
 - b) quando il valore dell'immobile sia superiore a € 50.000. e inferiore a € 80.000;
 - c) quando il valore dell'immobile non superi € 50.000 limitatamente per i confinanti.

Nel caso di alienazione mediante gara ufficiosa di cui ai precedenti punti a) e b) dovrà essere pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di Verona avviso con indicazione delle relative modalità di gara.

Nell'ipotesi di cui al punto c) la gara verrà effettuata fra i confinanti dell'immobile da alienare, fatte salve eventuali manifestazioni d'interesse pervenute da parte di altri soggetti al Coordinamento Patrimonio.

2. L'immobile sarà aggiudicato all'offerta economicamente più vantaggiosa.

3. Qualora il prezzo offerto sia inferiore a quello posto a base d'asta, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza, previo parere del Servizio Estimo Beni Pubblici.

ART. 25 – TRATTATIVA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché siano andate deserte o siano risultate infruttuose l'asta pubblica e l'eventuale gara ufficiosa di cui all'articolo precedente. In tale caso è possibile determinare un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta o per la gara ufficiosa, purché ritenuto congruo dal Servizio Estimo Beni Pubblici previo parere favorevole della Giunta Comunale;
 - b) speciali circostanze di interesse pubblico o di utilità generale lo richiedano;
 - c) quando il bene non sia autonomamente utilizzabile o non soddisfi alcuna autonoma esigenza;
 - d) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, Enti Pubblici economici ed ONLUS purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubbliche utilità;
 - e) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o destinati a soddisfare il pubblico interesse;
 - f) quando l'alienazione di terreni sia richiesta per il completamento di comparti di piani urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso;
 - g) in caso di permuta, di cui al successivo art. 26;
 - h) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
 - i) in caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso e previo parere favorevole dell'Avvocatura Civica;
 - j) in caso di vendita a fondazioni bancarie nell'ambito degli accordi con le stesse ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs 42/2004.

Nel caso di alienazione di beni mediante trattativa diretta di cui al precedente punto b) la vendita potrà avvenire solo dopo aver dato pubblicità all'iniziativa sulla stampa locale e nazionale successivamente all'approvazione dell'organo competente al fine di valutare eventuali proposte concorrenti. In tale caso si procederà ad avviare una gara ufficiosa ai sensi del precedente art. 24 tra coloro che si saranno impegnati a presentare offerte migliorative.

2. Gli Enti, le Associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti b), d), e) e j), in sede di acquisto devono assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato per almeno cinque anni.

3. Prima dell'adozione della delibera che approva l'alienazione, l'acquirente dovrà accettare la determinazione del prezzo, nonché le eventuali spese poste a proprio carico.

ART. 26 – PERMUTA

1. Quando l'Amministrazione ne ravvisi l'interesse, da specificarsi nei relativi provvedimenti deliberativi, è possibile permutare i beni immobili o i diritti reali del Comune con altri immobili o diritti reali di proprietà pubblica e privata, sulla base di apposita perizia, effettuata secondo i criteri di cui al precedente art. 16 salvo conguaglio in denaro.

2. Al fine del presente articolo si rientra nella fattispecie negoziale della permuta quando il valore del bene che il Comune intende acquisire o cedere sia comunque superiore rispetto all'eventuale conguaglio economico che lo stesso Comune deve versare o ricevere.

TITOLO IV COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE DA CONFINE

ART. 27 – AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE A DISTANZA REGOLAMENTARE INFERIORE DA CONFINE

1. Le distanze minime dai confini rispetto a qualsiasi tipo di costruzione sono regolamentate dalla vigente normativa edilizia sia di carattere nazionale che comunale.

2. Tali distanze possono essere diminuite, così come previsto dalle normative edilizie, qualora sia stipulata tra confinanti un'apposita convenzione trascritta nei Registri Immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno confinante in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle citate norme.

3. Qualora la citata servitù vada a gravare su un immobile di proprietà comunale, il Servizio Estimo Beni Pubblici determinerà il corrispettivo relativo al deprezzamento che avrà il fondo comunale limitrofo.

4. A seguito di detta determinazione il Consiglio Comunale, nel caso si tratti di corrispettivi superiori ai 10.000 €, o la Giunta Comunale negli altri casi, autorizzerà il confinante a diminuire, nella sua area di proprietà, la distanza della costruzione dal confine con la proprietà comunale e, contestualmente, approverà lo schema di convenzione che sarà successivamente trascritta nei Registri Immobiliari le cui spese sono a carico del confinante.



**Area Risorse Economiche
Servizio Estimo Beni Pubblici**

**Tariffario per il calcolo del canone di concessione di
edifici in gestione al Coordinamento Patrimonio
destinati ad uso non residenziale**

Anno 2017

Aggiornato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 09 giugno 2017

1 - PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio n. 46 del 17/06/2010 e successive modificazioni è stato approvato il Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Verona che disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o disponibilità dell'Ente. Allegati al Regolamento sono rispettivamente il Tariffario per il calcolo del canone di concessione di edifici destinati ad uso non residenziale (Allegato A) ed il Tariffario per il calcolo del canone di concessione di terreni (Allegato B), entrambi contenenti indicazioni tecniche per l'individuazione dei prezzi da applicare per la concessione di fabbricati e terreni di proprietà comunale. Il Regolamento è inoltre integrato dall'Allegato C dove sono previste alcune tipologie di richiedenti, quali Associazioni e/o Enti senza scopo di lucro che svolgono funzioni e attività sociali, culturali, ricreative, solidaristiche, etc. per le quali erano indicate le rispettive percentuali di abbattimento dei canoni relativi agli immobili utilizzati.

Entrambi i Tariffari sono stati redatti seguendo le indicazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare o sulla base di considerazioni strettamente tecniche emerse durante le molteplici casistiche riscontrabili nell'esperienza lavorativa. Ora, mentre il Tariffario Terreni rimaneva pressoché inalterato rispetto alle indicazioni precedenti, il Tariffario Fabbricati presentava alcune variazioni. Considerando insufficiente un unico valore tabellare riferito alla Microzona interessata, oltre al fatto che la maggior parte dei richiedenti era - ed è - costituito da associazioni no profit, si considerò di creare tre tabelle distinte dove fossero individuati i valori medi per metro quadrato/mese dei canoni da applicare.

- La prima colonna, contraddistinta dalla dicitura *Commerciale*, indicava *“tutti gli immobili con le relative pertinenze dove il Concessionario intendesse svolgere attività finalizzate alla produzione, alla vendita o che comunque contribuissero direttamente o indirettamente alla realizzazione di un profitto, comprendendo in tale categoria anche gli studi professionali o le sedi di società operanti nei settori in tal modo descritti”*.
- La seconda colonna, denominata *Ufficio-Studio-Sede Sociale*, era suddivisa in due sottotabelle contraddistinte da A e B. Nella Tab. A erano riportate tariffe riguardanti utilizzatori di tipo generico, ma comunque rivolti ad attività riconducibili al settore *terziario* o *servizi*, e che tenessero conto delle indicazioni fornite dai valori rilevabili nell'ambito del mercato immobiliare. Nella Tab. B erano compresi gli immobili e le pertinenze destinati ad *“attività generiche, sociali, sportive, ricreative, etc. non aventi scopo di lucro i cui proventi fossero destinati alla beneficenza o all'autofinanziamento”*. Tale definizione conteneva un implicito richiamo ad associazioni ONLUS e/o enti riconosciuti, di conseguenza i valori medi stabiliti erano sensibilmente inferiori.
- La terza colonna, denominata *“magazzino-deposito”*, comprendente immobili destinati a tale utilizzo, era, per gli stessi criteri adottati nella seconda, suddivisa in A e B.
- La quarta ed ultima, infine, indicava gli immobili destinati ad *“autorimessa-posto auto”* e seguiva la medesima suddivisione in A e B adottata nelle precedenti.

2 - OSSERVAZIONI

Bisogna innanzitutto dire che i prezzi riportati nelle colonne *Commerciale* ed *Ufficio-Studio* erano stati rilevati almeno un triennio anno prima della DC 46/2010, considerando il fatto che il mercato immobiliare godeva ancora di una considerevole stabilità. Secondo l'analisi di Bankitalia, tuttavia, dopo un periodo che sembrava destinato ad una continua crescita (+60% tra la fine del 1998 ed il primo semestre 2008) i prezzi di tale mercato, in particolar modo per quanto riguarda il residenziale, "... hanno sostanzialmente ristagnato fino a tutto il 2011.... Solo a partire dal 2012 la crisi del settore si è riflessa sui prezzi e questi hanno iniziato a calare in misura significativa nell'arco del biennio 2012-2013 accumulando una riduzione del 9,5% che al netto dell'inflazione al consumo è stata ancora più pronunciata (-20% circa) rispetto al 2007, e ancora continua oggi" (analisi del 24/03/2015).

Benché tali osservazioni, come già evidenziato, riguardino soprattutto i prezzi delle abitazioni, non si può disconoscere il fatto che la flessione abbia interessato anche i valori medi degli affitti. In tal senso è stata condotta una ricerca sui prezzi medi per mq/mese basata sulle offerte delle varie agenzie immobiliari operanti nella zona della città e nelle sedi periferiche. Dai dati rilevati (circa 250 casi) è stato possibile constatare che il valore sopra espresso, indicante una contrazione di circa 20%, è molto prossimo alla realtà, non tanto per quanto concerne il cd. *residenziale*, che poco o nulla ha a che fare con le concessioni, ma soprattutto per quanto attiene agli affitti di immobili genericamente destinati ad "*uffici-servizi*" e "*magazzino-deposito*". E' importante inoltre tener presente che i casi considerati sono pur sempre *offerte*, pertanto è verosimile che in sede di contrattazione i valori siano destinati ad un'ulteriore diminuzione.

Nel dettaglio, volendo seguire il criterio delle Microzone, si può dire che i prezzi rilevati nell'area del Centro Storico hanno subito una flessione media inferiore (circa - 10 %) rispetto a quelli dell'immediata periferia, mentre vanno decisamente a diminuire allorché ci si allontana verso i quartieri esterni. Si riassumono i prezzi rilevati, in termini di Euro per mq/mese, nella tabella di seguito riportata:

RILEVAZIONE DEI VALORI MEDI PER MQ/MESE ESPRESSI IN EURO

MICROZONE	Commerciale	Ufficio – Studio	Magazzino Deposito	Autorimessa Posto-auto/mese
MZ 1		9.00 ± 1,00	4.00 ± 0,50	
MZ 2		8.00 ± 1,00	4.00 ± 0,50	
MZ 3		7.00 ± 1,50	3.00 ± 0,50	
MZ 4		6.00 ± 1,50	3.00 ± 0,50	
MZ 5		6.00 ± 1,50	3.00 ± 0,50	
MZ 6 -7 -8		6.00 ± 1,50	3.00 ± 0,50	

3 – CONSIDERAZIONI

1. Si noter , innanzitutto, che nelle colonne “*commerciale*” e “*autorimessa/posto-auto*” non sono stati riportati valori. Questo a motivo dell’estrema variabilit  delle casistiche, le quali impongono un’analisi dei canoni, ovvero dei prezzi di mercato, da effettuarsi volta per volta. Appare evidente, ad esempio, che un immobile destinato alla vendita di valori bollati pu  esercitare la propria attivit  anche in spazi molto ridotti, pertanto la superficie, in questo caso, non   un fattore di grande importanza.
2. Nelle successive tre colonne compaiono i valori medi per mq/mese rilevati secondo la ricerca indicata al punto 2 – osservazioni, con i relativi margini di spostamento in pi  o in meno. Per non dar luogo ad interpretazioni personali o creare confusione, si ritiene preferibile applicare un valore univoco per ciascuna colonna e Microzona. Nel caso, sar  facolt  del Tecnico, sulla base di considerazioni debitamente motivate, di stabilire un valore e quindi un canone diverso da quelli indicati in tabella.
3. Come si pu  vedere, data la necessit  da parte dell’Ufficio Concessioni di attenersi il pi  possibile alle indicazioni fornite dal mercato immobiliare,   stata eliminata la Tabella B dal momento che la modalit  di riduzione del canone per determinate categorie   meglio descritta nell’Allegato C alla DC 46/2010.
4. Nel corso del quinquennio 2010-2015 si   osservata in modo crescente e consolidato la richiesta di immobili *in uso temporaneo*, nella fattispecie per quanto riguarda i Padiglioni 20/1 e 20/2 presso l’ex Arsenale Militare. Poich  nel Tariffario Fabbricati (allegato A) non venne prevista questa modalit  di utilizzo si   ritenuto di disciplinare anche tale forma di concessione, limitata a brevi periodi e normalmente inferiori al mese, analogamente a quanto stabilito al Punto 10 dell’Allegato A (Tariffario Terreni), ovvero:
 - occupazione da 1 a 3 gg. → il canone   stabilito in $\frac{1}{4}$ di mensilit 
 - occupazione da 4 a 10 gg. → il canone   stabilito in $\frac{1}{2}$ di mensilit 
 - occupazione da 15 a 30 gg. → il canone   stabilito in un’intera mensilit 
 - occupazioni superiori al mese → il canone   frazionato proporzionalmente.

E’ bene precisare che con il termine *utilizzo* (o simile) si intende tutto il tempo necessario allo svolgimento dell’evento/manifestazione, incluse le operazioni di allestimento, sgombero, pulizie e quant’altro, affin  l’immobile sia restituito nelle condizioni in cui   stato assegnato.

5. Per quanto riguarda le *occupazioni orarie*, il Comune di Verona con D.G. 41/2010 ha disciplinato le tariffe per l’uso delle sale circoscrizionali concesse in uso per fini non istituzionali. Tali tariffe sono:

capienza	tariffa per 4 ore o frazione
fino a 25 persone	Euro 6,00
da 25 a 75 persone	Euro 11,40
da 75 a 100 persone	Euro 22,80
oltre le 100 persone	Euro 45,80

Poiché la Regola Tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo (supplemento ordinario alla G.U. n. 214 del 12/09/1996) prevede che la densità di affollamento delle sale sia pari a 0,7 persone /mq. (Titolo IV – punto 4.1) ne deriva che:

capienza	superficie equivalente	canone per 4 ore o frazione
fino a 25 persone	fino a 36 mq.	€ 6,00
da 25 a 75 persone	da 36 a 107 mq.	€ 11,40
da 75 a 100 persone	da 107 a 143 mq.	€ 22,80
oltre le 100 persone	oltre 143 mq.	€ 45,80

Per quanto riguarda l'utilizzo vale quanto detto al precedente Punto 4.

CONCLUSIONE - PROPOSTA

Sulla base di quanto stabilito all'Art. 9 – punto 2 della già citata D.C. 46/2010 dove si dispone che i tariffari di cui sopra “... sono aggiornati periodicamente a cura del medesimo Staff Tecnico (ora U.O. Estimo Beni Pubblici) tramite deliberazione di Giunta Comunale in base all'analisi delle variazioni di valore intervenute nel mercato immobiliare ...” nonché delle considerazioni sin qui espresse, si propone la modifica di alcuni paragrafi dell'Allegato A) Tariffario per il calcolo del canone di concessione di edifici in gestione al C.d.R. Patrimonio destinati ad uso non residenziale nelle modalità che seguono:

0 – DEFINIZIONI

Per una migliore comprensibilità di alcuni termini di uso frequente che ricorrono nel presente Tariffario si è ritenuto utile precisare quanto di seguito riportato:

- **Immibile:** si intende l'edificio (o una sua parte) interessato alla concessione;
- **Concessionario:** si intende la persona fisica o giuridica che ai sensi di un regolare Contratto ha titolo di occupare un immobile per un determinato periodo di tempo verso il pagamento di un canone prestabilito;
- **Canone:** si intende la somma mensile di denaro che il Concessionario deve corrispondere al Comune di Verona per l'uso dell'immobile;
- **Tecnico:** il Responsabile Tecnico dell'Ufficio Concessioni al quale è affidata la procedura di determinazione del canone.

Non compare invece il termine *Proprietario* trattandosi esclusivamente del Comune di Verona.

2 – CANONE MENSILE

Il canone mensile per le tipologie immobiliari suddette è l'importo in Euro, dato dal prodotto della superficie convenzionale espressa in metri quadrati, per le tariffe relative alle tipologie immobiliari ed all'ubicazione per i coefficienti relativi alla vetustà, al livello di piano, alla conservazione e manutenzione.

3 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini dell'applicazione dei canoni di concessione/locazione, il territorio comunale è stato suddiviso secondo la ripartizione delle Microzone, ai sensi del D.P.R. 23/03/1998 n. 138. Tale suddivisione è stata eseguita sulla base della cartografia catastale del Comune di Verona (Catasto Terreni – Fogli dal n. 1 al n. 402).

<p>Zona 1 (rossa)</p>	<p>Città Antica Santo Stefano</p>	<p>Città antica Veronetta (foglio 157) San Paolo (foglio 157) San Giovanni in Valle (foglio 154) Santo Stefano</p>
<p>Zona 2 (gialla)</p>	<p>Cittadella Veronetta San Zeno Borgo Trento Valdonega Ponte Crencano Avesa</p>	<p>Cittadella - Valverde Veronetta (fogli 158 - 164) San Paolo (foglio 158) San Giovanni in Valle (fogli 152 - 155) San Bernardino - San Zeno Arsenale - Cesiolo Valdonega - San Mattia Ponte Crencano est e ovest Avesa centro e collina</p>
<p>Zona 3 (verde)</p>	<p>Borgo Venezia Porto San Pancrazio San Michele Extra Montorio - Mizzole Santa Maria in Stelle Poiano - Quinto - Marzana</p>	<p>Borgo Venezia - Borgo Trieste Biondella - Fincato San Felice extra - Santa Croce Porto S. Pancrazio San Michele Extra Molini - Casotti - Mattozze Madonna di Campagna - Frugose Montorio - Olivè - Ponte Florio Casermette - Mizzole - Pigozzo Trezzolano - Canello - Moruri Santa Maria in Stelle - Novaglie Poiano - Quinto - Marzana</p>
<p>Zona 4 (azzurra)</p>	<p>Borgo Milano San Massimo Parona Quinzano</p>	<p>Borgo Milano - Borgo Nuovo Porta Nuova (esclusa Zona 6-7-8) Stadio - Spianà - Chievo - Sorte San Procolo - Navigatori San Massimo - Croce Bianca Basson (fogli 194 – 195 – 232 - 233) Parona - Saval di Parona Quinzano centro e collina Saval di Quinzano</p>
<p>Zona 5 (grigia)</p>	<p>Santa Lucia Golosine Borgo Roma Cadidavid</p>	<p>Santa Lucia - Golosine Borgo Roma - Polidore - I°Maggio Tomba – Tombetta (escluso Zona 6-7-8) Pestrino - Palazzina Genovesa (escluso Zona 6-7-8) Sacra Famiglia (escluso Zona 6-7-8) Cadidavid - Marchesino - Rizza</p>
<p>Zona 6 - 7 - 8 (arancio)</p>	<p>Z.A.I. di Borgo Roma o Z.A.I “Storica” Z.A.I. del Basson Quadrante Europa</p>	<p>Z.A.I. di Borgo Roma Genovesa (fogli 364 - 367) Sacra Famiglia (foglio 368) Tombetta (foglio 298) Porta Nuova (fogli 293 - 294) Quadrante sud-est Basson (esclusa la Zona 4) Fogli 282 – 283 – 284 – 317 - 318</p>

4 – TARIFFE MEDIE DI RIFERIMENTO PER TIPOLOGIA IMMOBILIARE E PER ZONA ESPRESSE IN EURO PER METRO QUADRATO/MESE (rilevazione anno 2016)

MICROZONA	UFFICIO-STUDIO SEDE SOCIALE	MAGAZZINO-DEPOSITO
MZ 1	€ 9,00	€ 4,00
MZ 2	€ 8,00	€ 4,00
MZ 3	€ 7,00	€ 3,00
MZ 4	€ 6,00	€ 3,00
MZ 5	€ 6,00	€ 3,00
MZ 6-7-8	€ 6,00	€ 3,00

La valutazioni di canoni con tipologia di utilizzo “commerciale” e “autorimesse/posti-auto” saranno eseguite caso per caso, a seconda dell’andamento dei prezzi medi del mercato immobiliare.

5 – EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO RICADENTI NELLA ZONA 1

Il canone di concessione per unità immobiliari o locali facenti parte di edifici ricadenti in zona 1 ed aventi caratteristiche di pregio particolare, vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, o che comunque rivestano particolare importanza da un punto di vista storico, artistico o ambientale è suscettibile, a giudizio del Tecnico, di un aumento **fino al 100 %** del canone calcolato secondo quanto previsto al Punto 4 del presente Tariffario.

Nel caso di fabbricati aventi caratteristiche tali da NON poter essere facilmente assimilabili alle categorie previste nel presente tariffario sarà necessario stabilire, da parte del Tecnico, una valutazione “ad hoc”, tenuto conto di situazioni analoghe (se esistenti) presenti sul libero mercato immobiliare. Nei casi sottoindicati, ad esempio, si applicano i seguenti canoni mensili :

Locali situati in ex Forti (Chievo, S. Mattia, Arsenale, etc.) o simili	Euro/mq 3.00
Locali situati in edifici in particolare stato di degrado	Euro/mq 3.00
Locali situati in edifici scolastici dismessi ubicati in località	Euro/mq 3.50

NOTA: nei casi indicati al presente punto 6 l’unico coefficiente correttivo sarà la vetustà.

7 – EDIFICI AVENTI DESTINAZIONI PARTICOLARI

7.1 Associazione Nazionale Alpini: considerata la tradizione, la storia, l'opera svolta e gli scopi dell'Associazione, nonché l'attività di volontariato e di protezione Civile, ad eccezione di quanto stabilito nel Tariffario Terreni a proposito di "baite" edificate a cura e spese dell'Associazione, è stabilita per ogni tipologia di immobile una tariffa simbolica, molto inferiore a quella media di mercato, pari ad € 1 (uno) per mq/mese. A tale tariffa saranno applicati i coefficienti riduttivi previsti al punto 12. Conformemente a quanto stabilito al punto 14 il Tecnico potrà valutare l'applicazione di un coefficiente compreso tra 0,90 ed 1,10 in ragione di particolari caratteristiche dell'immobile, come nel caso di "baite" realizzate per l'uso esclusivo dell'Associazione.

7.2 Alloggi di custodia: si intendono le unità immobiliari facenti parte di scuole, impianti sportivi, etc. destinate all'abitazione del nucleo familiare del personale di custodia a tale scopo nominato dall'Amministrazione. Il canone è calcolato utilizzando le disposizioni indicate negli artt. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 della legge 27.07.78 n°392 nonché dal D.M. 09.10.78.

8 – CANONE MINIMO E CONCESSIONI IN USO TEMPORANEO

In tutti i casi, a prescindere dalla superficie locata/concessa, dalle condizioni manutentive, dalla vetustà dell'immobile e dalla sua ubicazione, si applicheranno i seguenti canoni mensili minimi:

uso negozio	Euro 70.00
uso ufficio/studio	Euro 70.00
uso magazzino	Euro 40.00
uso autorimessa	Euro 40.00

8.1 Occupazione giornaliera o plurigiornaliera: ad esclusione di quanto previsto al successivo punto 8.3 il canone sarà determinato nel modo seguente:

- occupazione da 1 a 3 gg. → il canone è stabilito in $\frac{1}{4}$ di mensilità
 - occupazione da 4 a 10 gg. → il canone è stabilito in $\frac{1}{2}$ di mensilità
 - occupazione da 15 a 30 gg. → il canone è stabilito in un'intera mensilità
- occupazioni superiori al mese → il canone è frazionato in proporzione

8.2 Occupazione ad ore: ad esclusione di quanto previsto al successivo punto 8.3 il canone sarà determinato nel modo seguente:

Capienza immobile	Superficie equivalente	canone per 4 ore o frazione
fino a 25 persone	fino a 36 mq.	€ 6,00
da 25 a 75 persone	da 36 a 107 mq.	€ 11,40
da 75 a 100 persone	da 107 a 143 mq.	€ 22,80
oltre le 100 persone	oltre 143 mq.	€ 45,80

8.3 Arsenale – Padiglioni 20/1 e 20/2: il canone sarà determinato nel modo seguente:

a) eventi e attività senza scopo di lucro, feste private, manifestazioni culturali, sportive, musicali, artistiche, hobbistiche, etc. con accesso libero o comunque dove non sia previsto un biglietto di ingresso e/o una quota di iscrizione e dove non si svolgono attività commerciali dirette (vendita) o indirette (pubblicità o altre forme promozionali):

PAD. 20/1: € 75 AL GIORNO PAD. 20/2: € 70 AL GIORNO

b) eventi ed attività a scopo commerciale diretto o indiretto o comunque dove sia previsto l'ingresso a pagamento: **PAD. 20/1: € 300 AL GIORNO – PAD. 20/2: € 300 AL GIORNO**

Fermo restando che per ognuno di questi punti il tempo di utilizzo inteso come tutto il tempo necessario allo svolgimento dell'evento/manifestazione, incluse le operazioni di allestimento, sgombero, pulizie e quant'altro, affinché l'immobile sia restituito nelle condizioni in cui è stato assegnato.

9 - ARROTONDAMENTI

Gli importi finali dei canoni si arrotondano all'unità (1 Euro) inferiore o superiore.

10 - COEFFICIENTE RIDUTTIVO PER VETUSTÀ'

anni	coeff.	anni	coeff.
Da 1 a 5	1,00	Da 21 a 30	0,80
Da 6 a 10	0,95	Da 31 a 40	0,75
Da 11 a 15	0,90	Da 41 a 50	0,70
Da 16 a 20	0,85	Oltre i 50	0,70
nota	In caso di ristrutturazione edilizia, il coefficiente di vetustà si calcola con riferimento all'anno nel quale i lavori sono stati ultimati.		

11 - COEFFICIENTE PER LIVELLO DI PIANO

Piano terreno	1,00
Piano primo ed intermedi	1,00
Ultimo piano senza ascensore	0,90
Piano seminterrato/interrato	0,80

12 - COEFFICIENTE PER CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

Nota	<p>Elementi propri dell'unità immobiliare.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pavimenti - pareti e soffitti - infissi - impianto elettrico - impianto idrico e servizi igienico – sanitari - impianto di riscaldamento <p>Elementi comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - accessi, scale ed ascensore - facciate, coperture e parti comuni in genere <p><u>MEDIOCRE</u></p> <p>Se tre elementi (2 propri dell'unità immobiliare) sono scadenti o se tre elementi (2 dell'unità immobiliare) sono scadenti ed i servizi igienici NON sono in uso esclusivo.</p> <p><u>SCADENTE</u></p> <p>Se quattro elementi (3 propri dell'unità immobiliare) sono scadenti. In ogni caso se l'unità immobiliare NON dispone di impianto elettrico o idrico o di servizi igienici</p>
------	--

13 – SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie utile al netto di muri interni e perimetrali	100 %
Retronegozi, sottonegozi e simili	50 %
Cantine, cantinole e simili	30 %
Balconi, terrazze	25 %
Area scoperta ad uso esclusivo (giardino o simili)	5 %

NOTA: La superficie convenzionale degli edifici compresi nelle categorie 7.3 e 7.4 viene calcolata secondo la Norma UNI 10750:2005.

14 - COEFFICIENTE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO

E' relativo ad alcune caratteristiche dell'immobile che solo a titolo di esempio si riportano:

- centralità dell'ubicazione;
- esistenza e qualità delle opere di urbanizzazione;
- esistenza ed accessibilità dei parcheggi;
- esistenza di servizi pubblici di trasporto;
- alta densità di traffico e rumorosità;
- altre

Nel caso di utilizzo di tali parametri si applicherà comunque un solo coefficiente di inquadramento urbanistico variabile, a seconda della valutazione del Tecnico, da **0,90** a **1,10**.

15 - LAVORI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE/RISANAMENTO ESEGUITI DAL CONCESSIONARIO

Nel caso di immobili particolarmente degradati, per i quali è stato ammesso lo scomputo totale e/o parziale dei canoni di locazione/concessione, **ai soli fini di calcolo del tempo di ammortamento** dei costi sostenuti dal concessionario, la base di calcolo sarà pari al canone mensile/annuo supponendo che i lavori da eseguirsi nell'immobile siano già stati effettuati.

16 - ATTRIBUZIONI DEL TECNICO

E' facoltà del Tecnico, nel caso di immobili aventi particolari caratteristiche, tali da non poter essere classificabili secondo i criteri finora espressi, ovvero nelle situazioni dove il mercato immobiliare non sia in grado di fornire indicazioni sufficienti, di stabilire canoni valutati sulla base della propria esperienza e professionalità con criteri che divergono parzialmente o del tutto dalle indicazioni sopra descritte. Detta formulazione dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una relazione contenente tutte le osservazioni che hanno condotto a tale valutazione.

Verona, 7 Giugno 2017

**IL RESPONSABILE UFFICIO
TECNICO CONCESSIONI**

Geom. V. Gelmetti

Il Dirigente Estimo Beni Pubblici
Arch. Stefano Tarasco



**Area Risorse Economiche Servizio
Estimo Beni Pubblici**

**Tariffario per il calcolo del canone di concessione di
terreni in gestione al Coordinamento Patrimonio
Espropri**

Anno 2017

Aggiornato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 09 giugno 2017

1 - PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio n. 46 del 17/06/2010 e successive modificazioni è stato approvato il Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Verona che disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà o disponibilità dell'Ente. Allegati al Regolamento sono rispettivamente il Tariffario per il calcolo del canone di concessione di edifici destinati ad uso non residenziale (Allegato A) ed il Tariffario per il calcolo del canone di concessione di terreni (Allegato B), entrambi contenenti indicazioni tecniche per l'individuazione dei prezzi da applicare per la concessione di fabbricati e terreni di proprietà comunale. Il Regolamento è inoltre integrato dall'Allegato C dove sono previste alcune tipologie di richiedenti, quali Associazioni e/o Enti senza scopo di lucro che svolgono funzioni e attività sociali, culturali, ricreative, solidaristiche, etc. per le quali erano indicate le rispettive percentuali di abbattimento dei canoni relativi agli immobili utilizzati.

Entrambi i Tariffari sono stati redatti seguendo le indicazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare o sulla base di considerazioni strettamente tecniche emerse durante le molteplici casistiche riscontrabili nell'esperienza lavorativa. Il Tariffario Terreni considerava e valutava *i più probabili benefici conseguibili dal concessionario, unitamente alla potenziale redditività degli immobili nelle diverse condizioni di utilizzo.*

2 - OSSERVAZIONI

Premesso che non è semplice reperire valori medi di mercato riferiti a concessioni di terreni, salvo trattarsi di affitti agrari dei quali si parlerà nello specifico, poiché le casistiche sono molto diversificate tra loro, nel precedente Tariffario sono state raggruppate categorie di utilizzatori che in qualche modo potessero essere considerate simili. E' il caso, ad esempio, delle categorie cd. "a scopo di lucro", dove non sempre era evidente quale fosse la parte di immobile destinata "a reddito", oppure nelle situazioni dov'era previsto l'uso differenziato del terreno. Oltre a ciò la figura dell'utilizzatore e soprattutto dell'utilizzo era talvolta ambigua e indefinita. Molte di queste situazioni sono state pertanto risolte applicando tout-court i criteri di calcolo previsti nel Regolamento per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (OSAP) approvato con D.C. n. 123 del 28/12/1998 e successive integrazioni.

Diversamente, nello specifico per quanto attiene a casi molto particolari, quali cappotti termici, fondazioni, funi e tiranti, dove le indicazioni erano totalmente inesistenti, sono state calcolate le tariffe caso per caso. Vale precisare che l'accettazione di tali tariffe da parte dei contraenti, oltre che il rinnovo dei contratti già stipulati, ha offerto una valida occasione per poter affermare che i prezzi stabiliti potessero considerarsi plausibili.

Di conseguenza non si è ritenuto di introdurre variazioni importanti, né sotto il profilo tecnico, ovvero coefficienti di superficie, etc. né sotto quello economico.

CONCLUSIONE - PROPOSTA

Sulla base di quanto stabilito all'Art. 9 – punto 2 della già citata D.C. 46/2010 dove si dispone che i tariffari di cui sopra "... sono aggiornati periodicamente a cura del medesimo Staff Tecnico (ora U.O. Estimo Beni Pubblici) tramite deliberazione di Giunta Comunale in base all'analisi delle variazioni di valore intervenute nel mercato immobiliare ..." nonché delle considerazioni sin qui espresse, si propone la modifica di alcuni paragrafi dell'Allegato B) Tariffario per il calcolo del canone di concessione di terreni in gestione alla Struttura Organizzativa Patrimonio Espropri nelle seguenti modalità:

0 – DEFINIZIONI

Per una migliore comprensibilità di alcuni termini di uso frequente che ricorrono nel presente Tariffario si è ritenuto utile precisare quanto di seguito riportato:

- *Immobile*: si intende il terreno o la sua parte interessata alla concessione, inclusi i manufatti insistenti sulla sua superficie;
- *Concessionario*: si intende la persona fisica o giuridica che ai sensi di un regolare Contratto ha titolo di occupare un immobile per un determinato periodo di tempo verso il pagamento di un canone prestabilito;
- *Canone*: si intende la somma annuale di denaro che il Concessionario deve corrispondere al Comune di Verona per l'uso dell'immobile;
- *Tecnico*: il Responsabile Tecnico dell'Ufficio Concessioni al quale è affidata la procedura di determinazione del canone.

Non compare invece il termine *Proprietario* trattandosi esclusivamente del Comune di Verona.

1 – PARAMETRI

Per il calcolo del canone di concessione sono stati valutati i più probabili benefici conseguibili dal concessionario, unitamente alla potenziale redditività media degli immobili nelle diverse condizioni di utilizzo. Il canone annuo così proposto risulterà determinato dal prodotto dei seguenti parametri:

- canone unitario di base
- tipologia di attività
- superficie del terreno
- coefficiente di superficie
- coefficiente per manufatti
- ubicazione territoriale
-

2 – CANONE UNITARIO DI BASE

Il canone unitario di base è stato determinato attribuendo una redditività presunta ai valori medi dei terreni nell'ambito del territorio comunale. Tale canone, calcolato a prescindere da qualsiasi tipo di attività e soggetto ad aggiornamenti periodici, viene stabilito in

Euro / mq / anno: 2,60

3 – CATEGORIE DI ATTIVITÀ'

Le categorie di attività definiscono il tipo di utilizzo al quale sarà destinato l'immobile oggetto di concessione. Tali categorie sono state così individuate:

- A) a scopo di lucro
- B) a destinazione agricola
- C) ad uso generico
- D) a scopo sociale, sportivo, ricreativo, etc.
- E) speciali

I terreni agricoli saranno trattati con tariffe a parte e l'Associazione Nazionale Alpini sarà compresa nella Categoria d)

Dette categorie si articolano a loro volte nelle seguenti tipologie e relativi coefficienti:

CATEGORIA A) - A SCOPO DI LUCRO

Sono comprese in questa categoria tutte le attività che direttamente o indirettamente consentano al concessionario di ritrarre un reddito dall'uso dell'immobile, inclusi gli eventi promozionali o di tipo pubblicitario. Da tale categoria rimangono escluse le attività che utilizzano l'immobile per il solo fine agricolo.

NB: qualora l'attività svolta abbia caratteristiche tali da essere meglio indicate e descritte nell'attuale Regolamento per l'Occupazione del Suolo Pubblico (D.C. n. 123 del 23/12/1998 e successive integrazioni), sarà facoltà del Tecnico di adottare criteri di calcolo simili a quelli indicati nel vigente Tariffario OSAP.

Tipologia attività	coefficiente per solo terreno	coefficiente per manufatti (*)
Commercio	2,5	8 (4)
(si intende qualsiasi attività di tipo commerciale, ovvero che consenta al concessionario di ritrarre un reddito dall'uso dell'immobile, inclusi gli eventi promozionali o di tipo pubblicitario. Es.: concerti, mostre, manifestazioni ed altro, ove sia previsto un biglietto di ingresso o partecipazione).		
Industria ed artigianato	1,8	6)
(si intende qualsiasi attività di tipo produttivo o di trasformazione, incluse le aree di cantiere e tutto ciò che è attinente. Es.: cantiere edile inclusi parcheggi e strutture provvisorie destinate ad uffici ed alloggi del personale, deposito e stoccaggio materiali, etc., officine e laboratori ivi incluse le aree utilizzate come deposito e parcheggio del personale. Rimangono escluse le aree di parcheggio destinato al pubblico che saranno calcolate con i criteri di cui al punto 6)		
Deposito (qualsiasi area destinata a deposito di materiali che non sia compresa nei punti precedenti)	1,2	4(2)

(*) Con la dicitura “manufatti” (vedi punto 3.2) si intendono strutture accessorie coperte fisse e/o mobili compresi nelle categorie catastali C/6, C/7, D/10 o simili.

CATEGORIA B) – AD USO AGRICOLO

Sono comprese in questa categoria le attività di tipo agricolo o assimilabile, incluse le pertinenze di fabbricati, giardini, cortili, sfridi, etc.

NB: qualora l'attività svolta abbia caratteristiche tali da essere meglio indicate e descritte nell'attuale Regolamento per l'Occupazione del Suolo Pubblico (D.C. n. 123 del 23/12/1998 e successive integrazioni), sarà facoltà del Tecnico di adottare criteri di calcolo simili a quelli indicati nel vigente Tariffario OSAP.

Tipologia Colturale	Valore medio per ettaro/anno Regolamento 2010	Valore medio per ettaro/anno Valori Coldiretti
INCOLTO (1)	€ 500	100
PRATO	€ 1000	300
SEMINATIVO	€ 1000	500
ORTICOLE	€ 5000	1000
FRUTTETO	€ 5000	1000
VIGNETO (DOC)	€ 5000	1800 (3000)

(1) terreni residuali, scarpate, etc.

Tutti i fabbricati e manufatti utilizzati specificatamente ed esclusivamente con finalità di tipo agricolo saranno valutati secondo le disposizioni contenute nel Tariffario Fabbricati.

Nel caso di richiesta di terreni che risultino inutilizzati o in stato di abbandono, per i quali sia necessario provvedere alla manutenzione, come disciplinato dal Contratto di Servizio tra Comune di Verona ed AMIA (D.G. 153/2000) qualora il richiedente assumesse l'obbligo di mantenere in perfetto stato il terreno richiesto per tutta la durata della concessione, l'UO Estimo Beni Pubblici, su segnalazione della Direzione Patrimonio, provvederà alla riduzione del canone stabilito nella misura del 30%.

CATEGORIA C) – GENERICHE

Sono comprese in questa categoria tutte le attività che non abbiano scopo di lucro ovvero che non svolgano attività produttive o commerciali, dirette o indirette. I coefficienti relativi saranno:

Tipologia attività	coeff. terreno	coeff. manufatti (*)
<i>transito carraio, pedonale</i>	4,00	
<i>pertinenze generiche di fabbricati, giardini, cortili, etc.</i>	0,80	4 (2)
<i>terreni aventi caratteristiche particolari e/o di grande pregio paesaggistico, ambientale, storico-artistico, etc.</i> da valutarsi a cura del Tecnico	da 4,00 a 8,00	da 10,00 a 20,00 (2)
terreni lungo i muraglioni dell'Adige (D.G n. 9 del 25/02/2009)	€ 6 per mq	€ 12 per mq.

(*) per la definizione di "manufatto" si veda al punto 3.2

CATEGORIA D) – SCOPO SOCIALE

Tipologia	coeff. terreno	coeff. manufatti (*)
Attività aventi finalità sociali, educative, ricreative, etc. (es ONLUS) non finalizzate al lucro	0,70	4 (2)
Attività sportive di qualsiasi tipo	1,00	6 (3)
Associazione Nazionale Alpini (ANA) Rimane invariata l'attuale tariffa stabilita con decisione di Giunta Rep. 942/2010 del 28/04/2010 dove il canone annuo per terreni da destinarsi a tale associazione è calcolato nella misura di 0,20 €/mq. Per la stessa disposizione il canone minimo è fissato in € 100 annui. Qualora l'Associazione intenda edificare – o abbia già realizzato – a propria cura e spese un immobile da destinarsi a "baita" detta opera dovrà essere conforme a tutte le normative vigenti (edilizie, impiantistiche, sanitarie, catastali, etc.). Il canone annuo, limitatamente alla superficie del fabbricato, sarà calcolato sulla base dell'area di sedime dell'immobile tenendo conto dei coefficienti sopra indicati. NB: A partire dal 21° (ventunesimo) anno dalla data di edificazione detto canone sarà stabilito secondo le disposizioni contenute nel Tariffario Fabbricati.		

CATEGORIA E) – SPECIALI

E1 – Sono comprese in questa sub categoria tutte le concessioni per il passaggio aereo e/o nel sottosuolo ed a qualsiasi profondità di reti tecnologiche, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, cavidotti, reti di telecomunicazione, etc. ad utilizzo privato o comunque non assoggettabili alle disposizioni contenute nel D.L. 446/97 e successive integrazioni. E' compresa nel canone la realizzazione di pozzetti di ispezione ed altre opere di modesta entità la cui superficie non ecceda mq. 1 (uno) e che comunque non abbiano caratteristiche tali da essere meglio configurabili in altre categorie o tipologie. In questa sub categoria sono state anche comprese le strutture finalizzate alla realizzazione di un'opera (fondazioni, sottomurazioni, contrafforti, travature) che non siano descritte nelle categorie precedenti e che non siano soggette ad altre competenze. Le tariffe applicate seguono le indicazioni previste per la Categoria A) – A scopo di lucro, nello specifico per quanto riguarda la voce Industria, Artigianato (vedi) dove il coefficiente per il solo terreno è pari ad 1,8 ovvero 6 (3) per manufatti e superfici coperte. Qualora l'attività svolta abbia caratteristiche tali da essere meglio indicate e descritte nell'attuale Regolamento per l'Occupazione del Suolo Pubblico (D.C. n. 123 del 23/12/1998 e successive integrazioni), sarà facoltà del Tecnico di adottare criteri di calcolo simili a quelli indicati nel vigente Tariffario OSAP.

E2 – Sono comprese in questa sub categoria le opere di contenimento del consumo energetico, meglio definite come "cappotto termico". Considerata l'esiguità dell'occupazione e considerati i canoni già stabiliti si determina il **canone annuo in Euro 1 per ml.** nonché un **canone annuo minimo di € 10.**

E3 – Sono comprese in questa sub categoria le strutture finalizzate all'esecuzione di un'opera definite "tiranti" e similari. Poiché si è avuto modo di eseguire più analisi riferite a tale occupazione, è stabilito un canone a forfait di Euro 5,50 per metro lineare di sviluppo di tirante oppure di Euro 45/mq.

Alternativamente, in caso di concessione temporanea, sarà applicata la tariffa OSAP con la condizione che qualora vi fosse la necessità da parte del Comune di utilizzare una porzione di sottosuolo occupata da tali strutture, sarà a totale carico del concessionario di sgomberare la parte interessata.

Con decisione della Giunta Municipale Rep. 942/2010 del 28/04/2010 il canone annuo per terreni da destinarsi a tale associazione è calcolato nella misura di **0,20 Euro per mq.** Per la stessa disposizione il **canone minimo è fissato in Euro 100 annui.**

3.1 – COEFFICIENTI DI SUPERFICIE (espressa in mq.)

A seconda della tipologia e della superficie richiesta si applica un coefficiente che tenga conto della sua area come di seguito indicato:

Categoria A) – scopo di lucro

Fino a mq.	100	coeff.	1,40
Da mq.	101 a 250	coeff.	1,25
Da mq.	251 a 500	coeff.	1,10
Da mq.	501 a 1000	coeff.	1,00
Da mq.	1001 a 2000	coeff.	0,80
Da mq.	2001 a 5000	coeff.	0,70
Oltre mq.	5001	coeff.	0,60

Categorie B), C) e D) – agricolo/generiche/sociale

Fino a mq.	100	coeff.	0,40
Da mq.	101 a 250	coeff.	0,60
Da mq.	251 a 500	coeff.	0,80
Da mq.	501 a 1000	coeff.	0,60
Da mq.	1001 a 2000	coeff.	0,40
Oltre mq.	2001	coeff.	0,35

Il coefficiente è calcolato automaticamente mediante un algoritmo inserito nel foglio elettronico.

3.2 – MANUFATTI

Si intendono indicare con questa definizione strutture accessorie coperte fisse e/o mobili, anche di modesta entità, non configurabili come edilizia abitativa (magazzini, depositi, etc.) le cui caratteristiche sono funzionali all'utilizzo del terreno e come tali costituiscono un incremento alla potenziale redditività dello stesso. L'area di sedime del manufatto va detratta da quella del terreno e calcolata con un suo proprio coefficiente. Qualora si tratti di strutture aperte od amovibili (tettoie, coperture a tenda, etc.) tale coefficiente verrà ridotto del 50 %.

4 – SUPERFICIE

Si intende la superficie reale del terreno oggetto di concessione.

5 – PARCHEGGI

Sono definite superfici "a parcheggio" tutte le aree utilizzate per lo stazionamento temporaneo di autoveicoli. Per il calcolo del canone bisogna innanzitutto abbattere la superficie assegnata del 30% (coefficiente 0,70) da destinarsi a spazi di manovra e viabilità, e successivamente dividere per il valore di 13 (mq. calcolati per piazzola) ricavando così il numero dei posti-auto. Il canone di concessione sarà calcolato sulla base del numero dei posti-auto così individuato tenendo conto del solo coefficiente relativo all'ubicazione territoriale (punto 7).

6 – CANONE ANNUO RELATIVO ALLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI

Il canone annuo stabilito per posto-auto è determinato in **Euro 220** corrispondenti al 20% della redditività media annua presunta.

7 - SUDDIVISIONE TERRITORIALE

Ai fini dell'applicazione dei canoni di concessione il territorio comunale è stato suddiviso seguendo i criteri delle microzone, secondo la cartografia catastale del Comune di Verona (Catasto Terreni – fogli dal n. 1 al n. 402).

Zona 1 (rossa)	città Antica	Città antica Veronetta (foglio 157) San Paolo (foglio 157)
	Santo Stefano Cittadella Veronetta	San Giovanni in Valle (foglio 154) Santo Stefano Cittadella - Valverde Veronetta (fogli 158 - 164) San Paolo (foglio 158)
	San Zeno	San Giovanni in Valle (fogli 152 - 155) San Bernardino - San Zeno
Zona 2 (gialla)	Borgo Trento Valdonega Ponte Crencano Avesa	Arsenale - Cesiolo Valdonega - San Mattia Ponte Crencano est e ovest Avesa centro e collina
Zona 3 (verde)	Borgo Venezia Porto San Pancrazio San Michele Extra Montorio - Mizzole Santa Maria in Stelle Poiano - Quinto - Marzana	Borgo Venezia - Borgo Trieste Biondella - Fincato San Felice extra - Santa Croce Porto S. Pancrazio San Michele Extra Molini - Casotti - Mattozze Madonna di Campagna - Frugose Montorio - Olivè - Ponte Florio Casermette - Mizzole - Pigozzo Trezzolano - Canello - Moruri Santa Maria in Stelle - Novaglie Poiano - Quinto - Marzana
Zona 4 (azzurra)	Borgo Milano San Massimo Parona Quinzano	Borgo Milano - Borgo Nuovo Porta Nuova (esclusa Zona 6-7-8) Stadio - Spianà - Chievo - Sorte San Procolo - Navigatori San Massimo - Croce Bianca Basson (fogli 194 - 195 - 232 - 233) Parona - Saval di Parona Quinzano centro e collina - Saval di Quinzano
Zona 5 (grigia)	Santa Lucia Golosine Borgo Roma Cadidavid	Santa Lucia - Golosine Borgo Roma - Polidore - I°Maggio Tomba - Tombetta (escluso Zona 6-7-8) Pestrino - Palazzina Genovesa (escluso Zona 6-7-8) Sacra Famiglia (escluso Zona 6-7-8) Cadidavid - Marchesino - Rizza Z.A.I. di Borgo Roma
Zona 6 - 7 - 8 (arancio)	Z.A.I. di Borgo Roma o Z.A.I. "Storica" Z.A.I. del Basson Quadrante Europa	Genovesa (fogli 364 - 367) Sacra Famiglia (foglio 368) Tombetta (foglio 298) Porta Nuova (fogli 293 - 294) Quadrante sud-est Basson (esclusa la Zona 4) Fogli 282 - 283 - 284 - 317 - 318

Tale suddivisione ha determinato i seguenti coefficienti:

Ubicazione	Coefficiente
Zona 1 (rossa)	1,50
Zona 2 (gialla)	1,20
Zona 3 (verde)	1,10
Zona 4 (azzurra)	1,00
Zona 5 (grigia)	1,00
Zone 6 – 7 – 8 (arancio)	0,85

8 - ATTRIBUZIONI DEL TECNICO

E' facoltà del Tecnico, nel caso di immobili aventi particolari caratteristiche, quali ad es. superfici di modesta entità, giacitura in pendenza, aree residuali, etc., ovvero situazioni tali da non poter trarre indicazioni sufficienti dal mercato immobiliare, di stabilire canoni valutati sulla base delle propria esperienza e professionalità con criteri che divergano parzialmente o del tutto dalle indicazioni sopra descritte. Detta formulazione dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una relazione contenente tutte le osservazioni che hanno condotto a tale valutazione.

9 - ARROTONDAMENTI

Gli importi finali dei canoni si arrotondano all'unità (1 Euro) inferiore o superiore.

10 – CONCESSIONI TEMPORANEE

Con tale definizione si intendono le concessioni limitate a brevi periodi, generalmente compresi da un giorno ad un mese.

Dette concessioni sono distinte in *commerciali* e *sportive/ricreative*. Il calcolo del canone viene fatto considerando tre scaglioni di periodo d'occupazione:

- **da 1 a 3 giorni mensilità;** **il canone è calcolato come se fosse 1/4 di**
- **da 4 a 10 giorni mensilità;** **il canone è calcolato come se fosse 1/2 di**
- **da 10 a 30 giorni** **il canone è calcolato come se fosse un'intera mensilità.**

Il canone minimo, a prescindere dalla durata dell'occupazione, è stabilito rispettivamente in:

Euro 50 per concessioni di categoria A (a scopo di lucro);

Euro 30 per concessioni di categorie C – D (generiche, sportive e ricreative).

Per le modalità di calcolo saranno utilizzati gli stessi modelli di foglio elettronico già in uso per le concessioni di tipo ordinario.

Verona, 07 Giugno 2017

**IL RESPONSABILE UFFICIO
TECNICO CONCESSIONI**

Geom. V. Gelmetti

**IL DIRIGENTE ESTIMO
BENI PUBBLICI**

Arch. S. Tarasco

Classificazione associazioni

Tipo di Associazioni e/o Enti	Abbattimento canone
Associazioni, senza fine di lucro, che operano nel campo della solidarietà socio – sanitaria, del recupero di portatori di handicap fisico o psichico, della prevenzione del disagio e degli squilibri giovanili, che gestiscono servizi socio – sanitari, o effettuano attività finalizzate all’inserimento lavorativo di persone svantaggiate per handicap fisico o psichico, relativamente agli immobili di cui svolgono le suddette attività.	Fino al 100%
Protezione civile	Fino all’ 100%
Enti rappresentanti di confessioni religiose	Fino all’ 80%
Socio - assistenziali	Fino all’80%
Socio Sanitarie	Fino all’80%
Storico – patriottiche	Fino al 70%
Culturali	Fino al 70%
Protezione Civile	Fino al 70%
Educazione, istruzione, ricerca	Fino al 70%
Addestramento e avviamento professionale	Fino al 70%
Diritti civili, tutela legale e politica	Fino al 60%
Attività sportive	Fino al 60%
Attività ricreative	Fino al 60%
Organizzazioni economiche di titolari di impresa professionali e sindacali	Fino al 50%
Organizzazioni ambientaliste	Fino al 60%

Criteria vari e generali di valutazione e giudizio

1. Rilevanza dei fini istituzionali, giudicata in rapporto alle esigenze e ai problemi della città;
2. grado di utilità sociale dell’attività da svolgersi sull’immobile richiesto in concessione, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito locale;
3. possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni affidati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
4. livello di radicamento dell’associazione sul territorio;
5. disponibilità all’uso plurimo dei locali.

Per le Associazioni e/o Enti le cui attività prevalenti non rientrano nelle categorie sopradescritte l’Amministrazione si riserva la valutazione dell’eventuale abbattimento.