



COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PROV. PV)

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UFFICIO TECNICO

N. 110	OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRATTARE PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA CADELAZZI 10, DESTINATA A ESERCIZIO COMMERCIALE-BAR PARZIALMENTE ARREDATA.
DATA 18.11.2024	

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, il giorno DICIOOTTO del mese di NOVEMBRE nel proprio ufficio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTI:

- il D.Lgs 18.08.2000 n.267 T.U.E.L. (normativa Enti Locali) e in particolare gli articoli 183, comma 5 e 184;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il provvedimento del Sindaco n. 2 del 20.04.2022, di nomina del responsabile per il servizio Tecnico (Ufficio Tecnico);
- la LEGGE 30 dicembre 2023 n. 213 (Legge di Bilancio 2024) pubblicata sulla G.U. n. 303 del 30.12.2023;

VISTA la normativa in materia di conflitto di interessi:

- art.6 bis legge 241/90: "Il Responsabile del procedimento e i titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale devono astenersi in caso di conflitto di interessi, segnalando ogni situazione di conflitto, anche potenziale";
- art.6 D.P.R. 62/2013: "Il dipendente si astiene dal prendere decisioni o svolgere attività inerenti alle sue mansioni in situazioni di conflitto, anche potenziale, di interessi con interessi personali, del coniuge, di conviventi, di parenti, di affini entro il secondo grado. Il conflitto può riguardare interessi di qualsiasi natura, anche non patrimoniali, come quelli derivanti dall'intento di voler assecondare pressioni politiche, sindacali o dei superiori gerarchici";
- art. 7 D.P.R. 62/2013: " Il dipendente si astiene dal partecipare all'adozione di decisioni o ad attività che possano coinvolgere interessi propri, ovvero di suoi parenti, affini entro il secondo grado, del coniuge o di conviventi, oppure di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale, ovvero, di soggetti od organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito e di debito significativi, ovvero di soggetti od organizzazioni di cui sia tutore, curatore, procuratore o agente, ovvero di enti, associazioni anche non riconosciute, comitati, società o stabilimenti di cui sia amministratore o gerente o dirigente. Il dipendente si astiene in ogni altro caso in cui esistano gravi ragioni di convenienza. Sull'astensione decide il responsabile dell'ufficio di appartenenza";

ATTESO CHE il sottoscritto Responsabile relativamente al presente procedimento non si trova in conflitto di interessi, neanche potenziale;

RICHIAMATA:

- LA DELIBERA di CC n. 34 del 20.12.2023 dichiarata immediatamente eseguibile con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026;
- LA DELIBERA di G.C n. 86 del 20.12.2023 dichiarata immediatamente eseguibile con cui è stato approvato del Piano Esecutivo di Gestione Anno 2024 Bilancio di Previsione 2024-2026 (ART. 169 DEL D.LGS. N. 267/2000);

PRESO atto che, ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D.lgs. 267/2000, la spesa conseguente al presente provvedimento e i relativi termini di pagamento sono:

- compatibili con le previsioni di cassa dei Centri di Responsabilità di competenza;
- conformi a tutti gli specifici vincoli di finanza pubblica;

PREMESSO che:

IL COMUNE di TORRAZZA COSTE è proprietario di una unità immobiliare destinata a locale commerciale di pubblico esercizio - bar per la somministrazione di alimenti e bevande annesso all'attività di tipo aggregativo, identificata in catasto al Fg. 7 Mappale 285 sub. 2 parte, posta al piano terra di Via Cadelazzi n. 10, parzialmente arredata composta da sala bar, servizi e deposito per

una superficie complessiva di circa 90,00 mq (aree in uso esclusivo e aree in uso promiscuo). oltre a area comune esterna (come evidenziato nella planimetria allegata al bando).

PRECISATO che il suddetto bene immobile rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Torrazza Coste e come tale è soggetto alle regole comuni del diritto privato e quindi può essere dato in locazione o in affitto, procedendo, in tal caso "iure privatorum", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi non ricompresi nell'ambito di tali disposizioni, secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e S.M.I.;

RITENUTO che la scelta del contraente privato a cui concedere in locazione il suddetto bene immobile suscettibile di sfruttamento economico, debba essere effettuata mediante procedura aperta, pubblico incanto e asta pubblica ai sensi di quanto prescritto dall'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e dell'art. 73 lettera c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., osservando le fondamentali canoni della trasparenza, dell'imparzialità e della par condicio. In caso di parità d'offerta si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. n.827 del 1924;

E' intenzione dell'Amministrazione comunale proseguire con il sostegno e lo sviluppo di un'ampia serie di attività sociali, educative, ricreative e sportive da svolgersi all'interno di tale fabbricato; La concessione in uso è finalizzata alla gestione della struttura come "polo attrattivo e aggregativo"; i locali ampi, moderni e polivalenti, ben si prestano ad essere utilizzati dalle associazioni che operano sul e per il territorio;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 17/09/2024,avente per oggetto LOCALE BAR ED ANNESSI SITI NELL'EDIFICIO DENOMINATO "CENTRO DI AGGREGAZIONE NERINA BOLOGNESI" IN VIA CADELAZZI. INDIRIZZI AL RESPONSABILE TECNICO PER SUCCESSIVO AFFIDAMENTO MEDIANTE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA. con cui sono stati impartiti indirizzi al Responsabile del servizio tecnico per la predisposizione degli atti necessari all'affidamento in locazione del locale commerciale destinato a bar sito in Via Cadelazzi n. 10, e nel contempo sono stati approvati gli schemi di gara (BANDO e CAPITOLATO) .

RITENUTO, pertanto opportuno individuare il contraente per la locazione relativamente alla suddetta unità immobiliare mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi del combinato disposto artt. 71-108 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, fissando quale canone di locazione annuo l'importo a base d'asta di € 3.000,00, come condiviso dall'organo esecutivo, in analogia ai valori di locazione medi in vigore per le unità immobiliari presenti sul territorio con riferimento all'ubicazione, alla loro destinazione ed al parziale arredamento.

VISTO l'avviso pubblico di gara integrale ed il suo estratto volti a pubblicizzare la procedura in corso per l'individuazione del conduttore, nel quale sono contenute le modalità di partecipazione alla gara ed in particolare le modalità per l'espletamento della stessa.

ATTESO CHE:

- l'avviso integrale di gara pubblica, il suo estratto, il manifesto, i moduli di offerta e domanda di partecipazione con contestuali dichiarazioni, formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale a cui sono allegati;
- il bando sarà pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio del Comune e sul sito informatico dell'Ente, mentre il manifesto verrà affisso sul territorio comunale per un periodo di 30 giorni.

VISTI altresì lo schema del bando di gara (allegato 1) recante le modalità e le condizioni per partecipare alla procedura aperta – pubblico incanto ai sensi di quanto prescritto dall'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e dell'art. 73 lettera c) del R.D. n. 827/1924 che unitamente ai documenti allegati, forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione a contrarre;

CONSIDERATO CHE:

- le spese tecniche, di registrazione e tutte quelle che a qualsiasi titolo siano riconducibili alla locazione, saranno a carico della parte su cui grava a norma di legge o dello schema di locazione, ovvero, in assenza di tali indicazioni, a carico della parte conduttrice (LOCATARIO).
- L'immobile indicato nell'avviso d'asta, si intende locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitu' attive e passive, possesso legale e materiale, così come per la parte locataria pervenuti e posseduti, con quanto altro indicato negli atti di provenienza, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;
- le somme ricavate verranno introitate nell'apposito capitolo di entrata del Bilancio ed utilizzate per le destinazioni stabilite dal Consiglio Comunale.

Visto l'articolo 192, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., il quale dispone che "la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposta determinazione del responsabile del progetto:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) la forma del contratto;
- d) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.

Atteso che:

- **Il fine** che il contratto intende perseguire è Utilizzo di beni comunali a favore della cittadinanza, finalizzati ad un'ampia serie di attività sociali, educative, ricreative..;
- **L'oggetto** del contratto è la Concessione in uso di locazione a titolo oneroso di alcuni locali ubicati nel Centro Nerina Bolognesi, sito in via Cadelazzi n. 10 per la gestione della struttura come "polo attrattivo e aggregativo" per la realizzazione e lo sviluppo di un'ampia serie di attività sociali, educative, ricreative da svolgersi all'interno del fabbricato, e nel contempo per la gestione di un esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande.;
- **Il contratto** verrà stipulato ai sensi del Codice Civile.;
- **Il sistema** ed il criterio di gara sono quelli descritti in narrativa, qui integralmente richiamati;

RICHIAMATI

- La legge 6 novembre 2012, n. 190 S.M.I. – Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione;
- Il Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 S.M.I.;
- Il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi – Dotazione organica e norme di accesso.

VISTI

- gli artt. 107 e 109, del D.Lgs. 267/2000;
- R.D. n. 2440/1923.
- R.D. n. 827/1924,
- il Codice dei contratti N. 36 del 31.03.2023;
- lo statuto comunale ed i vigenti regolamenti comunali di contabilità sui contratti;
- gli atti d'ufficio;

DETERMINA

- Che le premesse fanno parte integrante di detta determinazione;
- di procedere alla gara mediante asta pubblica, per locazione di beni immobili di proprietà comunale, come appresso riportati così come impartito dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione n. 52 del 17/09/2024;
- Di approvare l'avviso pubblico integrale di gara che include le condizioni di locazione, il manifesto destinato all'affissione, i moduli di offerta e domanda di partecipazione con contestuali dichiarazioni, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto ,
- di indire la procedura di gara per asta pubblica con procedura di cui all'art.73, lettera c) comunque secondo quanto previsto dall'art. 13 c. 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i cioè per mezzo di offerte segrete più vantaggiose per l'amministrazione e da confrontarsi col prezzo di base indicato nell'Avviso d'Asta, nonché subordinatamente e condizionatamente impregiudicato all'esito del successivo accertamento di eventuali diritti di prelazione e accertamento di vincoli;
- Di dare atto che l'avviso pubblico di gara ed i modelli allegati verranno pubblicati all' Albo Pretorio on-line che comporta visibilità sul sito informatico dell'Ente in forma integrale e per estratto affisso sul territorio comunale per 30 giorni consecutivi.
- Di stabilire quanto segue in relazione all'articolo 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i.:
 - o **Il fine** che il contratto intende perseguire è Utilizzo di beni comunali a favore della cittadinanza, finalizzati ad un'ampia serie di attività sociali, educative, ricreative..;
 - o **L'oggetto** del contratto è la Concessione in uso di locazione a titolo oneroso di alcuni locali ubicati nel Centro Nerina Bolognesi, sito in via Cadelazzi n. 10 per la gestione della struttura come "polo attrattivo e aggregativo" per la realizzazione e lo sviluppo di un'ampia serie di attività sociali, educative, ricreative da svolgersi all'interno del fabbricato, e nel contempo per la gestione di un esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande.;
 - o **Il contratto** verrà stipulato ai sensi del Codice Civile.;

- o **Il sistema** ed il criterio di gara sono quelli descritti in narrativa, qui integralmente richiamati;
- di stabilire che le spese tecniche, di registrazione e tutte quelle che a qualsiasi titolo siano riconducibili al contratto, saranno a carico della parte su cui grava a norma di legge o dello schema di locazione, ovvero, in assenza di tali indicazioni, a carico della parte conduttrice.
- Di dare atto che il presente provvedimento è soggetto alla pubblicazione sul sito istituzionale ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (**sezione Amministrazione Trasparente-Bandi di Gara-Procedure avviate dopo il 01.01.2024**);
- Si rende noto che responsabile del progetto è l'arch. Simona M. Escoli e che potranno essere richiesti chiarimenti anche a mezzo telefono 0383/77001.

ACQUISITI ai sensi dell'art. 49 nonché ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA-AMMINISTRATIVA ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente determinazione, attestandone la regolarità e correttezza in ordine all'azione amministrativa, nel rispetto delle norme vigenti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Simona M. Escoli)

Ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 si riscontra la regolarità contabile del presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Dott.ssa Claudia Berutti)

DATA 18.11.2024

Il sottoscritto Vice Segretario certifica che la presente determinazione viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 18.11.2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Lì 18.11.2024.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Simona ROTA
.....