



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

Piazza Principe di Napoli – 74011 – tel. 0998497111 – fax 0998442048 – C.F. 80012250736

AREA 2 - SERVIZI FINANZIARI, TRIBUTI E PATRIMONIO

Determinazione

n. 441 del 22/03/2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE COMMERCIALE, MEDIANTE PROCEDURA APERTA, DEI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATI NELLA VILLA "7 POZZI" DA ADIBIRE A SERVIZIO DI BAR-RISTORO.

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 127 del 26.10.2019, regolarmente esecutiva, è stato approvato il Regolamento sull’Ordinamento Generale degli Uffici e Servizi che disciplina, tra l’altro, l’attività di gestione e le determinazioni;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 06.09.2023, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023 e Pluriennale 2023 - 2025;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 09/02/2017, esecutiva per legge, è stato approvato il Nuovo Regolamento di Contabilità;

PREMESSO altresì che:

- il Comune di Castellaneta è proprietario di un immobile sito in Castellaneta, via San Francesco, 82, identificato al Fg. 50 P.lla 395 sub. 1 del NCEU e costituito da n. 1 locale bar, cucina e n. 3 locali bagno, per una superficie netta complessiva pari a 46 mq e un’area antistante di circa 43 mq, ubicata all’interno di un parco interamente circoscritto di circa 6.500 mq denominato Villa “7 Pozzi”, di proprietà dell’Ente;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 20/10/2023, l’Amministrazione Comunale ha inteso procedere con un programma finalizzato al ripristino e valorizzazione per la successiva concessione di aree ed immobili di proprietà comunale, tra cui il Chiosco Bar della Villa “Sette Pozzi”, dando contestualmente indirizzo al Responsabile della III^a Area – “Pianificazione Territoriale, Manutenzione, Edilizia Privata, e Attività Produttive” di attivare tutte le procedure per il ripristino e valorizzazione per la successiva concessione e relativa gestione dell’intervento;
- con Deliberazione di Giunta n. 37 del 23/02/2024 si è modificata la D.G.C. n. 102/2023 dando indirizzo al Responsabile della II^a Area “Servizi Finanziari, Tributi e Patrimonio” degli interventi relativi al Chiosco Bar Villa “Sette Pozzi”;

DATO ATTO che è interesse primario dell’Amministrazione la massima valorizzazione dei citati immobili e pertinenze, così che possano divenire centro di aggregazione locale specificando tuttavia che in caso di aggiudicazione, gli stessi dovranno essere adibiti esclusivamente all’uso previsto dalla presente;

RITENUTO quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover procedere all’affidamento in locazione dei locali sopra descritti tramite procedura di evidenza pubblica, nel rispetto dei principi del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. di economicità, libera concorrenza, trasparenza e rotazione, per l’individuazione di operatori economici potenzialmente interessati all’affidamento di quanto in oggetto;

DATO ATTO che il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell’immobile di cui sopra è pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00), determinato tenendo conto dei valori medi di locazione al mq per locali commerciali come risultante da Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di riferimento, che vanno da 5,1 a 10,2 €/mq, nonché dello stato dei luoghi;

VISTA la Legge n. 392/1978 e ss.mm.ii., che disciplina la locazione di immobili urbani;

DATO ATTO, ai sensi dell’art. 17 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., e dell’art. 192 del TUEL, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l’affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

Piazza Principe di Napoli – 74011 – tel. 0998497111 – fax 0998442048 – C.F. 80012250736

- Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: valorizzazione del patrimonio disponibile comunale mediante locazione commerciale dell'immobile ubicato all'interno della Villa "7 Pozzi", della consistenza di 46 mq e un'area antistante di circa 43 mq con le relative pertinenze;
- Importo del contratto a base di gara: € 7.000,00 annui (soggetto a rialzo);
- Durata: Anni 6 (sei) eventualmente prorogabili per ulteriori 6 anni;
- Forma del contratto: pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della Stazione Appaltante;
- Modalità di scelta del contraente: procedura aperta ad evidenza pubblica con le modalità di cui all'art. 73, lett. c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuale più alto rispetto alla base d'asta.;
- Clausole ritenute essenziali: esplicitate nello schema di bando;

EVIDENZIATO che la gestione dell'attività commerciale e dell'immobile locato dovrà essere svolta garantendo il libero accesso e circolazione della collettività nel parco e la libera fruizione degli spazi pubblici, comprese le attrezzature messe a disposizione dal Comune, da parte di chiunque ne faccia richiesta per uso anche svincolato dal consumo dei servizi di ristorazione offerti dal gestore;

DATO ATTO che in nessun caso saranno ammesse opere, lavori e forniture a scomputo del canone di locazione;

CONSIDERATO che la locazione avrà inizio a partire dalla data di sottoscrizione del contratto e che il contratto durerà sei anni rinnovabili per altri sei, fatte salve le previsioni di cui agli artt. 27 e 29 della legge n. 392 del 1978;

RICHIAMATI, in quanto parte integrante e sostanziale del presente atto, i seguenti allegati:

1. Bando di asta;
2. Modulistica (Offerta economica, Domanda di partecipazione);

VALUTATO positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, c. 1 del TUEL e del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli;

VISTI altresì:

- Il T.U. Enti Locali D. Lgs. n. 267/2000;
- Gli artt. 149 e ss. "Ordinamento finanziario e contabile" del testo Unico degli EE.LL., approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- L'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000: "Funzioni e responsabilità della Dirigenza";
- Il vigente Regolamento di contabilità;
- Il Decreto Sindacale n. 69 del 05/10/2023 di nomina della sottoscritta a Responsabile della II^a Area, ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000;
- L'art. n. 163 del D. Lgs. 267/00: "Esercizio Provvisorio";
- Il vigente Statuto del Comune di Castellaneta ed il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

DETERMINA

per le motivazioni sopra descritte che qui si intendono integralmente riportate quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

1. **DI INDIRE** la procedura di gara per asta pubblica per l'affidamento mediante locazione commerciale dell'unità immobiliare sita in Castellaneta, via San Francesco, 82, identificata al Fg. 50 P.III 395 sub. 1 del NCEU e costituita da n. 1 locale bar, cucina e n. 3 locali bagno, per una superficie netta complessiva pari a 46 mq e un'area antistante di circa 43 mq, ubicata all'interno di un parco interamente circoscritto di circa 6.500 mq denominato Villa "7 Pozzi", in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 20/10/2023 e 37 del 23/02/2024;
2. **DI STABILIRE** che la scelta del contraente sarà effettuata attraverso con procedura di cui all'art.73, lettera c) e n.



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

Piazza Principe di Napoli – 74011 – tel. 0998497111 – fax 0998442048 – C.F. 80012250736

76 del regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924 ss.mm. ii (e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. ii) 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 dei requisiti richiesti;

3. **DI STABILIRE** che l'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida;
4. **DI STABILIRE** che le spese tecniche, di registrazione e tutte quelle che a qualsiasi titolo siano riconducibili al contratto, saranno a carico della parte conduttrice;
5. **DI PUBBLICARE**, ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827/1924, l'avviso d'asta per n. 21 (ventuno) giorni consecutivi prima del termine di presentazione delle offerte:
 - a. all'Albo Pretorio;
 - b. in Amministrazione Trasparente, sezione "Bandi di gara e contratti";
 - c. sul sito Internet del Comune di Castellaneta e sui canali social.
6. **DI DARE ATTO** che il canone annuo a base d'asta, soggetto a rialzo, sarà pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00) oltre ad IVA come per legge;
7. **DI APPROVARE** i seguenti allegati a far parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - a. Bando di asta;
 - b. Modulistica (Offerta economica, Domanda di partecipazione);
8. **DI PRECISARE** che le condizioni e i criteri per la partecipazione alla presente procedura sono contenuti nel bando di gara di cui al precedente punto;
9. **DI DARE ATTO** che la locazione avrà inizio a partire dalla data di sottoscrizione del contratto e che il contratto durerà sei anni rinnovabili per altri sei, fatte salve le previsioni di cui all'art. 29 della legge 392/1978;
10. **DI DARE ATTO** che il presente atto non comporta alcun impegno di spesa e che con successiva determinazione di aggiudicazione verranno assunti gli appositi accertamenti di entrata relativamente ai canoni di locazione, da versarsi in quote semestrali anticipate;
11. il sottoscritto Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 della l. 241/90 e s.m.i. attesta di avere regolarmente effettuato l'istruttoria del procedimento amministrativo, sotteso all'adozione del presente provvedimento, nel rispetto della normativa vigente in materia. Attesta, infine, che quanto precede è stato redatto sotto la propria responsabilità e che pertanto la seguente proposta di determinazione è conforme alle risultanze dell'istruttoria espletata ai sensi dell'art. 6 della l. 241/90;
12. **DI DICHIARARE**, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1, comma 9, lett.e), della L. n. 190/2012, l'insussistenza di cause di incompatibilità nonché di conflitto di interesse, anche potenziale, in relazione all'adozione del presente atto;
13. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento dovrà essere pubblicato secondo le previsioni del D. Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii. sul sito istituzionale del Comune di Castellaneta (TA): <https://comune.castellaneta.ta.it/>, secondo modalità che assicurino il rispetto delle previsioni in materia di trattamento dei dati personali e secondo i principi di trasparenza e pertinenza degli atti amministrativi.

Li, 22/03/2024

LA RESPONSABILE
dott.ssa Francesca Capriulo
(atto sottoscritto digitalmente)