

	ente COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA Provincia di BRESCIA Codice ente 10408	sigla D.R.S.	numero 93	data 20.04.2022
---	--	------------------------	---------------------	---------------------------

ORIGINALE

DETERMINAZIONE del RESPONSABILE DEL SERVIZIO

UFFICIO	SETTORE TECNICO
----------------	-----------------

OGGETTO:	DETERMINAZIONE A CONTRARRE PROCEDURA APERTA (ASTA PUBBLICA) PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO NON ABITATIVO SITO IN VIA PROVINCIALE N. 2 NEL COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA - IMMOBILE D.
-----------------	--

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
P.A. ZANELLI SILVANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale **certifica** che copia della presente determinazione del responsabile del servizio è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune **per 15 giorni consecutivi** con effetto dal 26.04.2022.

Data 26.04.2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luigi Lanfredi

DETERMINAZIONE A CONTRARRE PROCEDURA APERTA (ASTA PUBBLICA) PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO NON ABITATIVO SITO IN VIA PROVINCIALE N. 2 NEL COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA - IMMOBILE D.

N. 93 DEL 20.04.2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SETTORE TECNICO**
ADOTTA LA SEGUENTE DETERMINAZIONE:

RICHIAMATO il decreto n. 1 del 02.01.2021, di nomina Responsabile del Servizio, tra cui il Settore Tecnico, per i servizi: Lavori pubblici, Servizi Comunali e Servizi Cimiteriali Comunali, Edilizia Privata ed Urbanistica, con decorrenza dal 01.01.2021;

RICHIAMATO il decreto n. 5 del 04.06.2021, di nomina Responsabile del Servizio Settore Economico-Finanziario, con decorrenza dal 01.06.2021;

RICHIAMATA la L. 190 del 06.11.2012 e i relativi decreti attuativi, nonché il D.lgs. n. 97 del 25.05.2016, di modifica della legge predetta;

VISTO il Piano di Prevenzione della Corruzione (PTPC) 2021-2023, approvato con deliberazione G.C. n. 11 del 15.02.2021, esecutiva ai sensi di legge;

RICHIAMATE:

- la deliberazione C.C. n. 38 del 16.12.2021, esecutiva ai sensi di legge, "Nota di aggiornamento al DUP – periodo 2022-2024 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000);
- la deliberazione C.C. n. 42 del 16.12.2021, esecutiva ai sensi di legge, "Approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2022/2024 (art. 151 del D.lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.lgs. 118/2011);

VISTO il D.lgs. 23.06.2011 n. 118 in tema di armonizzazione contabile e relativo regolamento comunale approvato con C.C. n. 24 del 22.07.2021 i.e.;

DATO ATTO che ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 bis della legge 241/1990 e s.m.i., dall'art.7 del DPR 62/2013, nonché dell'art. 42 del D.lgs. 50/2016 e dal Codice di comportamento dei dipendenti di questo Comune, è stato accertato che non sussistono, in relazione al presente atto, situazioni di conflitto, anche potenziale, con interessi personali del sottoscritto Responsabile del Servizio e dei dipendenti che hanno partecipato a vario titolo all'istruttoria dell'atto;

PREMESSO:

- che il Comune di Puegnago del Garda è proprietario dello stabile di seguito identificato, il cui piano secondo è al momento utilizzato dalla Biblioteca Comunale;
- che è in fase di ristrutturazione l'ala SUD di Villa Galnica dove verrà trasferita, al piano sottotetto, la biblioteca comunale;
- che il seguente immobile destinato a servizi, ospita al piano primo gli ambulatori comunali e l'ufficio postale;
- che l'Amministrazione Comunale intende incentivare servizi di interesse collettivo a favore della popolazione;

Immobile (D)

Località: Puegnago del Garda, Via Provinciale n. 2

Catasto Fabbricati Sez. Urb. PUE fg. 6 Particella 1761 sub 9 – Cat. B/4 cl. U Consistenza 397 m³. Dati di superficie: Totale 175 m² – Rendita € 287,05;

ATTESO che la locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione per attività commerciale/libero professionale, relativa a servizi di interesse pubblico a favore della popolazione (attività intellettuali e complementari e di ausilio alle attività economiche e sociali), sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978 e s.m.i. e che l'affidamento della locazione avverrà nel rispetto dei principi di cui agli articoli 4 e 29 del D.lgs. 50/2016;

DETERMINAZIONE N. 93 DEL 20.04.2022

RECEPISTE le indicazioni contenute nella deliberazione G.C. n. 16 del 11.03.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: **“IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE SITO IN VIA PROVINCIALE N. 2 NEL COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA - LINEE DI INDIRIZZO PER INDIZIONE PROCUDERA APERTA (ASTA PUBBLICA) PER LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO”** è stato demandato al Responsabile di Servizio del Settore Tecnico di predisporre una procedura aperta (asta pubblica) per la locazione dell’immobile suddetto, che contenga le suddette linee di indirizzo;

1. l’immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per servizi d’interesse pubblico a favore della popolazione (attività intellettuali e complementari e di ausilio alle attività economiche e sociali);
2. i locali si trovano in buono stato e pronti ad essere utilizzati, eventuali interventi di manutenzione per l’adeguamento degli immobili in base alle necessità dell’aggiudicatario, (innovazioni/ristrutturazioni) saranno a carico dello stesso, previo parere vincolante dell’Ufficio Tecnico Comunale, che potrà autorizzare o meno i lavori citati. Sarà a carico dell’aggiudicatario l’onere di trasmettere a lavori ultimati le certificazioni del caso agli Uffici Comunali;
3. tutte le utenze saranno in carico al conduttore (come meglio sarà specificato nel bando);
4. la locazione dell’unità immobiliare, trattandosi di locazione ad uso non abitativo, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo di sei anni (previo atto scritto delibera/determina);
5. sarà vietata ogni variazione d’uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge;
6. la gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell’offerta più conveniente per il Comune di Puegnago del Garda, con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, rispetto alla seguente base d’asta, derivante da apposita valutazione:

Superficie calpestabile circa 140 m² x € 6,43/mq. x mese)

Immobile D canone mensile a base d’asta € 900,20 = € 900,00;

A seguito delle criticità determinate dalla lunga pandemia COVID-19, si accoglie quanto indicato nella relazione di valutazione dell’U.T. e al fine di incentivare la ripresa economica e l’insediamento di nuove attività si propone, per il primo anno, di decurtare il canone annuo di € 200,00 rispetto all’offerta di aggiudicazione;

7. la manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore e quella straordinaria sarà in carico al locatore;
8. gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull’immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall’Amministrazione Comunale, resterà a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
9. il conduttore, prima dell’inizio dell’attività, dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni amministrative per l’esercizio dell’attività commerciale/libero professionale, che intende perseguire acquisite presso gli Uffici ed Enti competenti per materia, oltreché assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Puegnago del Garda da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.;
10. il Comune, essendo proprietario dell’immobile si impegna a mantenere inserito detto fabbricato nella polizza all risk in atto sugli immobili comunali, mentre il conduttore dovrà consegnare alla stipula, polizza RCT relativa all’attività che svolge, che dovrà mantenere in atto a propria cura e spese durante tutto il periodo contrattuale, oltre ad aver versato la cauzione prevista in sede di gara;

DATO ATTO che in attuazione di quanto prescritto dal combinato disposto dell’art. 192 del D.lgs. n. 267/2000 e dagli artt. 32, 59 e 95 del D.lgs. n. 50/2016, nonché di quanto previsto dall’art. 65 del R.D. 827/1924, con la presente determinazione a contrattare devono essere definiti:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l’oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) 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;

VISTO pertanto che:

- a) l’oggetto della presente procedura è: la locazione di immobile di proprietà comunale ad uso non abitativo sito in Via Provinciale n. 2 a Puegnago del Garda;
- b) la scelta del contraente avverrà a mezzo di procedura aperta (asta pubblica);
- c) il criterio di aggiudicazione dell’appalto è quello della “offerta al massimo rialzo”;
- d) l’aggiudicazione avverrà ad unico incanto per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d’asta, di cui agli artt. 73 comma 1 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i.;
- e) si procederà all’aggiudicazione anche qualora venga presentata una sola offerta;
- f) il pagamento dei canoni sarà trimestrale anticipato;
- g) l’importo del canone mensile posto a base d’asta è quello sopra esplicitato;

RITENUTO pertanto di indire una procedura aperta (asta pubblica) per la locazione del suddetto immobile di proprietà comunale, ad uso non abitativo, per attività commerciale/libero professionale, relativa a servizi di interesse pubblico a favore della popolazione (attività intellettuali e complementari e di ausilio alle attività economiche e sociali) - Cat. B/4, sito in Via Provinciale n. 2 a Puegnago del Garda, e di approvare i documenti necessari all’oggetto:

DETERMINAZIONE N. 93 DEL 20.04.2022

AVVISO di procedura aperta (asta pubblica) ed allegati:

- a) Domanda di partecipazione all'asta;
- b) Modulo offerta economica;
- c) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà possesso requisiti soggetti con poteri di rappresentanza oltre al soggetto che ha sottoscritto la domanda di partecipazione;
- d) Informativa privacy;
- e) Patto di integrità;
- f) Schema contratto;
- g) Piantina;

DATO ATTO che l'Avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune: www.comune.puegnagodelgarda.bs.it in Amministrazione trasparente – Bandi e contratti;

ATTESO che le funzioni di RUP saranno svolte dal Responsabile del Servizio del Settore tecnico;

VISTI:

- l'art. 107 del D.lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";
- la legge n. 392/1978;
- il Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924;
- il Regolamento di contabilità dell'Ente;

RITENUTO, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147 bis del TUEL 267/2000 di esprimere parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

ATTESTATO che il controllo contabile è esercitato attraverso il rilascio di parere di regolarità contabile da parte del Responsabile di servizio del Settore Servizi finanziari;

RITENUTO, vista la regolarità del procedimento, di provvedere a quanto in oggetto;

DETERMINA

1) DI DARE ATTO che la presente costituisce determinazione a contrarre, per la concessione in locazione di immobile di proprietà comunale ad uso non abitativo, per attività commerciale/libero professionale, relativa a servizi di interesse pubblico a favore della popolazione (attività intellettuali e complementari e di ausilio alle attività economiche e sociali) - Cat. B/4, sito in Via Provinciale n. 2 a Puegnago del Garda, ai sensi dell'articolo 192 del D.lgs. 267/2000 e che il fine, la forma, le clausole contrattuali e la scelta dei contraenti sono quelli già specificate nelle premesse che si intendono qui riportate.

2) DI PROCEDERE, all'individuazione di nuovo conduttore, mediante approvazione **dell'Avviso di procedura aperta (Asta pubblica) per la locazione di immobile di proprietà comunale ad uso non abitativo, sito in Via Provinciale n. 2 a Puegnago del Garda – Immobile D** e dei relativi allegati, che contengono le linee di indirizzo stabilite con deliberazione G.C. n. 16 del 11.03.2022, dichiarata immediatamente eseguibile:

- a) Domanda di partecipazione all'asta;
- b) Modulo offerta economica;
- c) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà possesso requisiti soggetti con poteri di rappresentanza oltre al soggetto che ha sottoscritto la domanda di partecipazione;
- d) Informativa privacy;
- e) Patto di integrità;
- f) Schema contratto;
- g) Piantina.

3) DI INDIRE la suddetta asta pubblica, che verrà aggiudicata mediante il criterio dell'offerta più conveniente per il Comune di Puegnago del Garda, con il metodo di cui agli artt. 73 comma 1 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i., ponendo a base d'asta i seguenti importi, derivanti da apposita valutazione, agli atti:

canone mensile a base d'asta di € 900,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 10.800,00, oltre IVA di legge.

4) DI DARE ATTO che al fine di incentivare la ripresa economica e l'insediamento di nuove attività l'Amministrazione Comunale, accogliendo la proposta del Responsabile del Servizio, il canone relativo al primo anno di affitto verrà **decurtato di € 200,00 rispetto all'offerta di aggiudicazione.**

DETERMINAZIONE N. 93 DEL 20.04.2022

- 5) DI DARE ATTO che, le offerte dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Puegnago del Garda **entro e non oltre le ore 12.00 del 23.05.2022**. L'apertura delle buste avrà luogo, in seduta pubblica il **31.05.2022 alle ore 12.30** presso la sala Giunta del Comune di Puegnago del Garda.
- 6) DI DARE ATTO che i concorrenti dovranno formulare offerta in rialzo, non saranno ammesse offerte in ribasso. Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio che saranno a carico del conduttore. L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta più conveniente per il Comune di Puegnago del Garda (canone di locazione più alto). Qualora due o più offerte presentassero lo stesso importo, ai fini della posizione in graduatoria, verrà effettuato il sorteggio alla presenza degli interessati.
- 7) DI STABILIRE che il contratto che verrà stipulato a fine lavori di ristrutturazione Villa Galnica e trasloco biblioteca e da tale data decorreranno i termini di pagamento del canone.
- 8) DI DARE ATTO inoltre che l'Avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune: www.comune.puegnagodelgarda.bs.it in Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti.
- 9) DI DARE ATTO che le funzioni di RUP saranno svolte dal Responsabile del Servizio del Settore tecnico.
- 10) DI DARE ATTO che qualora la procedura aperta (asta pubblica) per locazione dell'immobile suddetto dovesse andare deserta, si potrà procederà senza indugio e senza la necessità di ulteriori atti da parte della Giunta Comunale con una trattativa privata preordinata al fine declinato nella presente.
- 11) DI DARE ATTO altresì che, ai sensi dell'articolo 3, della Legge n. 241/90 come modificata dalla Legge 15/2005 e dal D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104 sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. della Regione Lombardia – seconda sezione staccata di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine di legittimità, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 DPR 24 Novembre 1971, numero 1199.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Silvano Zanelli

VISTO FAVOREVOLE DI REGOLARITA' CONTABILE
ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA:

Il Responsabile del Servizio
Settore Economico-Finanziario
Dott.ssa Avigo Deborah

*Documento firmato digitalmente ai sensi
del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.*