

COMUNE DI CHEREMULE
Provincia di Sassari

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E
D'UFFICIO DELLA DETERMINAZIONE N. 68 DEL 29-07-2021**

DETERMINAZIONE DEL SETTORE DETERMINAZIONE AREA TECNICA

N. 68 DEL 29-07-2021

Ufficio: TECNICO

Oggetto: Settore patrimonio - Cessione in locazione commerciale del locale comunale da adibire ad attività per somministrazione di alimenti e bevande, sito in Corso Umberto 98-A - Procedura concorsuale aperta con offerte in rialzo - Determina a contrarre, approvazione atti e pubblicazione (CIG) ZAF31A0ACF.

L'anno duemilaventuno addì ventinove del mese di luglio, il Responsabile del servizio Chessa Stefano

DETERMINA

- VISTO lo Statuto Comunale;
- VISTA la Legge n. 241/1990 e ss.mm. ed ii.;
- VISTO il D.Lgs. n. 267/2000, T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- VISTO il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, Nuovo Codice dei Contratti pubblici di lavori, forniture e servizi, come modificato dal D.Lgs del 19.04.2017 n. 56, di seguito denominato "Codice";
- DATO ATTO che il sottoscritto Geom. Stefano Chessa, per effetto del Decreto Sindacale n. 08 del 20.05.2019, svolge funzione di Responsabile del Servizio Area Tecnica Comunale e che, pertanto, per i poteri attribuitigli dal combinato disposto degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000, ha titolo ad emettere il presente provvedimento;
- VISTO il Bilancio di Previsione 2021/2023, approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 30.04.2021 e successive variazioni;
- DATO ATTO che il Comune di Cheremule è proprietario di uno stabile ubicato presso l'area ludico sportiva del Corso Umberto, civico 98-A, per il quale sono stati predisposti nel tempo diversi interventi di ampliamento e ristrutturazione con l'intento di realizzare un locale da adibire a chiosco-pizzeria da concedere in uso al fine incentivare lo sviluppo locale imprenditoriale, interventi tutti ultimati e collaudati ai sensi di legge;
- CONSIDERATO che è intendimento dell'Amministrazione procedere all'affidamento in locazione dei locali in tempi congrui con l'avvio di una nuova attività;
- VISTA la deliberazione n. 3 del 09.04.2021, esecutiva, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Piano alienazioni e valorizzazioni patrimoniali 2021 e ha dato atto:

1. che l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e la destinazione urbanistica, ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in Catasto;
 2. che gli uffici competenti qualora si rendesse necessario, dovranno provvedere alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio;
 3. che il Piano sarà allegato al Bilancio di Previsione 2021/2023;
- DATO ATTO che tra gli immobili inseriti nel Piano alienazioni/valorizzazioni vi è l'immobile di cui trattasi, identificato come segue:

DESCRIZIONE DEL BENE	UBICAZIONE	DESTINAZIONE ATTUALE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERF.	AZIONE	CONF. URBAN.	NOTE
Locale ubicato nell'area ludico sportiva del Corso Umberto, ultimato con finalità di utilizzo per esercizio Bar_Pizzeria	Corso Umberto	Zona "S1" del P.U.C.	6	391 (il locale, oggetto di ampliamento, non risulta catastalmente aggiornato)	200 mq (Sup. Coperta)	Cessione in locazione	SI	Locazione subordinata a bando pubblico nei modi di legge

- CONSIDERATO che diverse procedure di gara, bandite fino al 2018, finalizzate all'individuazione di un soggetto idoneo alla gestione della struttura, sono andate deserte;
- DATO ATTO che tale situazione ha indotto l'Amministrazione ad una riflessione sull'opportunità di rendere la concessione della struttura più appetibile al mercato, con revisione (ridimensionamento) dei canoni annuali posti a base di gara, in considerazione della difficile situazione economica, acuitasi anche a causa dell'attuale emergenza pandemica da Covid-19 e dei costi di manutenzione/conservazione che l'Amministrazione si troverebbe ad affrontare qualora perdurasse l'attuale situazione di non utilizzo dell'immobile e delle attrezzature ivi contenute;
- RITENUTO pertanto di attenersi ai seguenti criteri :
- durata della concessione in anni sei, rinnovabile;
 - il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti. L'importo del canone annuale a base d'asta - al netto dell'iva in misura di legge, se dovuta - è fissato in € 1.200,00 per il primo ed il secondo anno della concessione, in Euro 2400,00 annui per il terzo anno; in Euro 3.000,00 per il quarto anno; in Euro 3.600,00 per il quinto anno; in Euro 4.200 per il sesto anno e per i successivi, in caso di rinnovo. Il canone e verrà inoltre aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno e dovrà essere versato secondo le modalità di cui al Capitolato d'onori;
 - il concessionario a sua cura e spese dovrà provvedere, tra l'altro, all'allaccio e pagamento di tutte le spese di gestione, consumi idrici, elettrici e del gas ecc., nonché alla raccolta differenziata dei rifiuti e al pagamento della relativa Tassa rifiuti;
 - la partecipazione al bando sarà consentita a ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere, ovvero con impegno a perfezionare detta iscrizione entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione;
 - b) possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 (di cui si allega copia). Si specifica a tale fine che i requisiti professionali di cui al comma 6 dell'art. 71 D. Lgs. 59/2010 in questione, devono essere posseduti dal titolare/rappresentante legale o, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale. In tal caso entro il termine di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione, dovranno essere comunicate le generalità dell'eventuale preposto in possesso dei requisiti professionali di cui trattasi.

- c) non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010;
- d) non trovarsi nelle seguenti situazioni che precludono la partecipazione alla gara, di cui all' art. 80 D.Lgs. 50/2016, commi 1, 2, 3, 4, 5 lettere a), b), c), c bis), d), f), f bis), i), l), m), da applicarsi in combinato disposto con quanto previsto dai commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del medesimo articolo.
- STABILITO di dover affidare l'immobile in locazione secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione, a unico e definitivo incanto, con il sistema delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta;
 - PROVVEDUTO ad acquisire per la procedura in oggetto il Codice Identificativo Gara (G.I.G.) come introdotto dall'art. 3, comma 5 della legge 13 agosto 2010, n. 136, col n. ZAF31A0ACF;
 - RICHIAMATA la propria precedente Determinazione n. 36 del 10.05.2021 con la quale si è provveduto, nell'ordine, a:
 - o in relazione al combinato disposto dell'art. 192 del T.U.O.EE.LL. emanato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 32, 2 comma del D.Lgs. 50/2016 , individuare gli elementi e le procedure ai fini dell'affidamento del contratto di locazione dell'immobile ubicato nell'area ludico sportiva del Corso Umberto come precedentemente indicato, stabilendo di provvedere all'aggiudicazione dell'appalto di locazione mediante offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta e con aggiudicazione al concorrente che avrà offerto il prezzo più alto;
 - o approvare la documentazione di gara, allegata all'atto medesimo, per la concessione in locazione dei locali comunali (con annesse attrezzature) da adibire a chiosco pizzeria, composta da:
 - Bando di gara
 - Capitolato di oneri
 - Modulistica (Mod. 1, 1bis, 1ter, Modello Offerta Economica);
 - o dare atto che
 - la locazione avrà durata di 6 anni dal momento della stipula del contratto, prorogabili;
 - L'importo del canone annuale a base d'asta - al netto dell'iva in misura di legge, se dovuta - è fissato in € 1.200,00 per il primo ed il secondo anno della concessione, in Euro 2400,00 annui per il terzo anno; in Euro 3.000,00 per il quarto anno ; in Euro 3.600,00 per il quinto anno; in Euro 4.200,00 per il sesto anno e per i successivi, in caso di rinnovo. Il canone e verrà inoltre aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno e dovrà essere versato secondo le modalità di cui al Capitolato d'oneri, al netto dell'iva nella misura di legge, se dovuta;
 - o Stabilire che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata sulla base delle principali clausole contenute nel capitolato d'oneri allegato alla presente;
 - o Stabilire che le polizze assicurative che la ditta è obbligata a produrre contestualmente al contratto sono quelle indicate nei documenti di gara;
 - DATO ATTO che, per quanto sopra, in data 10.05.2021 si è provveduto a pubblicare sul sito istituzionale dell'ente, nella sezione Amministrazione Trasparente > bandi di gara e contratti, e nella home page per la più ampia diffusione, il Bando per l'affidamento della locazione, con tutti gli allegati, con scadenza per la presentazione delle offerte in rialzo fissata per le ore 13:00 del giorno 27.05.2021;
 - CONSIDERATO che alla data di scadenza è pervenuta all'ufficio protocollo una sola istanza di partecipazione, con plico idoneamente sigillato, da parte della Sig.ra Ortu Maria Domenica di Cheremule,
 - DATO ATTO che in data 28.05.2021, alle ore 10.15, si è provveduto ad avviare le operazioni di gara, mediante apertura del plico pervenuto, esame della documentazione e dell'offerta presentata,
 - CONSIDERATO che delle operazioni di gara è stato dato atto su apposito verbale redatto dal sottoscritto in qualità di Responsabile del Procedimento, allegato e parte integrante della presente, dal quale è emerso che la Signora Ortu Maria Domenica di Cheremule, è rimasta aggiudicataria
- Determinazione DETERMINAZIONE AREA TECNICA n.68 del 29-07-2021 COMUNE DI CHEREMULE

- provvisoria della Locazione in argomento avendo offerto una percentuale di rialzo sul prezzo posto a base di gara nella misura del 2%, ovvero aggiudicandosi la locazione sessennale per il prezzo complessivo di Euro 15.912,00;
- CONSIDERATO che il Verbale di Gara, quale atto asseverante l'intervenuta aggiudicazione provvisoria dell'appalto di locazione, è stato pubblicato nella sezione apposita di Bandi di gara e Contratti di Amministrazione Trasparente, per la presa visione;
 - VISTA la nota del 11.06.2021, prot. 1891, con la quale il Responsabile del Procedimento comunicava alla Sig.ra Ortu l'avvenuta aggiudicazione della locazione, invitandola a trasmettere tutta la documentazione prevista dal Bando di gara per poter addivenire alla aggiudicazione definitiva, con termine di 30 gg dal ricevimento della medesima;
 - DATO ATTO che la Sig. Ortu ha provveduto, entro i termini assegnati, ad inoltrare a questo ufficio tutta la documentazione richiesta dal bando e prevista dalla norma per poter assumere e attivare l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'immobile locato, ed espressamente:
 - o Avvenuta iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere, con la seguente figura giuridica: Società IL BELVEDERE SNC DI ORTU M.D. & PITTALIS M.G., C.F. E P.IVA n. 02875100907, Iscrizione REA n. SS-211868, di cui la Sig.ra Ortu Maria Domenica è legale rappresentante;
 - o I requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al comma 6 dell'art. 71 D. Lgs. 59/2010, attraverso l'indicazione di un soggetto preposto.
 - CONSIDERATO che in capo figure della società come costituita e munite del potere di rappresentanza della medesima sono state effettuate le verifiche di cui all'art. 80 del DL 50/20016 dovute;
 - RAVVISATA, pertanto, la necessità di procedere col presente atto all'approvazione di tutto il procedimento e aggiudicare definitivamente l'appalto di locazione al soggetto di cui sopra;
 - VISTO lo schema di contratto di locazione commerciale (art. 27 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978), allegato e parte integrante della presente Determinazione, il quale sarà stipulato mediante scrittura privata tra le parti;
 - VISTO l'art. 107 del D.L. 18.08.2000 n. 2000 che trasferisce ai dirigenti delle Amministrazioni i poteri gestionali precedentemente attribuiti dal Sindaco da Leggi o Regolamenti;
 - ATTESA la necessità di dover acquisire sul presente atto i pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 147 Bis del D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

- 1) La premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Di approvare tutto il procedimento relativo alla procedura concorsuale aperta con offerte in rialzo fin qui svolto per la Cessione in locazione commerciale del locale comunale da adibire ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, sito in Corso Umberto 98-A;
- 3) Di affidare, quindi, per quanto alla parte motiva, la locazione commerciale del locale comunale da adibire a Chiosco e Pizzeria alla Società IL BELVEDERE SNC DI ORTU M.D. & PITTALIS M.G., C.F. E P.IVA n. 02875100907, Iscrizione REA n. SS-211868, di cui la Sig.ra Ortu Maria Domenica è legale rappresentante, per il prezzo complessivo di locazione pari ad Euro 15.912,00 per 6 (sei) anni, ovvero con offerta in aumento pari al 2% sul prezzo posto a base di gara;
- 4) Di dare atto che:
 - la locazione avrà durata di 6 anni dal momento della stipula del contratto, salvo rinnovo per ulteriori anni 6;;
 - L'importo del canone annuale a base d'asta - al netto dell'iva in misura di legge, se dovuta - è fissato in € 1.224,00 per il primo ed il secondo anno della concessione, in Euro 2.448,00 annui per il terzo anno; in Euro 3.060,00 per il quarto anno, in Euro 3.672,00 per il quinto anno, in Euro 4.284,00 per il sesto anno e per i successivi, in caso di rinnovo. Il canone e verrà inoltre aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno e dovrà essere versato secondo le modalità di cui al Capitolato d'oneri, al netto dell'iva nella misura di legge, se dovuta;

- 5) Di approvare lo schema di contratto di locazione allegato e parte integrante della presente;
- 6) In relazione ai lavori da affidare ed al C.I.G. di riferimento attribuito col n. 872856822E di adempiere agli obblighi in materia di pubblicità e trasparenza degli atti amministrativi ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 3/2013, provvedendo ad inserire e/o aggiornare i dati relativi sul sito istituzionale di questo ente all'indirizzo www.comune.cheremule.ss.it, nella sezione "Trasparenza", area tematica "Bandi di gara e Contratti";
- 7) Di dare atto che con separato atto, successivo alla stipula contrattuale, si provvederà all'accertamento dell'entrata su apposito capitolo di Bilancio;
- 8) Avverso la presente determinazione è ammesso il ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Sardegna entro 60 giorni dalla data di pubblicazione formale, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario, per tutelare il diritto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal Codice Civile.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Stefano Chessa

Parere di regolarità **TECNICA** attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000: **FAVOREVOLE**

Cheremule 29.07.2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Stefano Chessa

Parere di regolarità **CONTABILE** ex art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000: **FAVOREVOLE**

Cheremule 29.07.2021

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dr.ssa Daniela Carboni