



Comune di Ospitaletto

25035 OSPITALETTO (BRESCIA) - Via Mons. G. Rizzi, 24
Codice Fiscale e Partita IVA 00796430171
www.comune.ospitaletto.bs.it

N. 447 REG.GEN.

Ospitaletto, 14-08-2024

DETERMINAZIONE DELL' AREA TECNICA

OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE E APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "BAR TERRAZZA" DI PROPRIETA DEL COMUNE DI OSPITALETTO ADIBITO A BAR-RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE E ALIMENTI - CODICE ATECO 56.10.11 E/O GELATERIE E PASTICCERIE - CODICE ATECO 56.10.30 E/O FORNITURA DI PASTI PREPARATI (CATERING PER EVENTI) - CODICE ATECO 56.21

IL DIRIGENTE DELL' AREA TECNICA

Visti:

- il D. Lgs. n. 267/2000;
- la L. 241/1990;
- il R.D. n. 2440/1923;
- il R. D. n. 827/1924;
- il D. Lgs. n. 36/2023;
- il vigente Statuto aggiornato con deliberazione del Consiglio comunale n. 5/2016;
- il Regolamento dell'Ordinamento degli uffici e dei servizi del Comune di Ospitaletto;
- il vigente regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 2/2018;
- la deliberazione n. 9 del 13.03.2024 con la quale il Consiglio comunale ha approvato la nota di aggiornamento del D.U.P. ed il bilancio di previsione 2024/2026 con relativi allegati;
- la deliberazione n. 49 del 20.03.2024 con la quale la Giunta comunale ha approvato il P.E.G. 2024/2026;
- il decreto del Sindaco n. 28 del 30.09.2023 di attribuzione delle funzioni di Dirigente dell'Area Tecnica all'ing. Donato Fontana;
- le determinazioni del Dirigente dell'Area Affari Generali e Finanziari n. 48 del 26.02.2024 e n. 445 del 01.08.2024 di attribuzione delle funzioni di Responsabile dei Servizi Finanziari al rag. Matteo Libretti in qualità di Funzionario di Elevata Qualificazione;

Premesso che:

- il Comune di Ospitaletto è proprietario dell'immobile denominato Caffetteria Penelope (ex Bar Terrazza), sito in Piazza Mercato, all'incrocio fra via S. Antonio n. 2 e via Serlini ed identificato catastalmente al N.C.T. Foglio 6 mappale 172;
- l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare, con lati di circa m. 14,00 x 9,00, ubicato in Piazza Mercato, all'incrocio fra via S. Antonio n. 2 e via Serlini, che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed è dotato di un portico aperto sui tre lati di circa m. 16,50 x 5,00;
 - è individuato nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune censuario di Ospitaletto al Foglio 6 mappale 172, ed ha una slp di circa 242,50 mq., per un volume fuori terra esistente di circa 727,50 mc;
 - nel vigente Piano di Governo del Territorio è classificato quale “*Servizi esistenti*” relativamente al quale gli interventi ammessi, fino alla ristrutturazione edilizia, sono attuati secondo la disciplina prevista dall'art. 5.6 delle NTA PdS;
- tale immobile, precedentemente concesso come locale adibito all'attività di somministrazione alimenti e bevande (Bar/Caffetteria), è attualmente libero e necessita di un intervento complessivo di riqualificazione architettonica e funzionale;
 - l'Amministrazione comunale, nell'ottica di utilizzare al meglio l'immobile ed allo stesso tempo di avere la presenza di un pubblico esercizio fruibile, intende perseguire la strada della locazione per la valorizzazione dello stesso;
 - l'obiettivo è quello di mettere a disposizione l'immobile a favore di un operatore economico, che provveda alla ristrutturazione e alla sua successiva gestione per un numero di anni sufficiente a consentire, sulla base di uno studio di fattibilità tecnico-economica e gestionale, non solo l'ammortamento dell'investimento, ma anche una conduzione economicamente sostenibile.
 - la valorizzazione verrà attuata attraverso la stipula di un contratto di locazione che prevede in capo al futuro gestore l'esecuzione dei lavori volti a rendere l'immobile idoneo all'uso indicato, quale locale adibito a Bar-Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti – codice ATECO 56.10.11 e/o Gelaterie e pasticcerie – codice ATECO 56.10.30 e/o Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) – codice ATECO 56.21;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 50 del 20.03.2024 ad oggetto: “*Atto di indirizzo per l'individuazione del gestore attraverso una procedura ad evidenza pubblica per la gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato Bar Terrazza quale pubblico esercizio*”;

Acquisito il parere del legale comunale, Avv.to Domenico Bezzi, in merito alla procedura di gara per la scelta del contraente, pervenuto con nota prot. n. 14456 del 10.07.2024, e ritenuto opportuno, aderire alla proposta di ridefinizione degli indirizzi, di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 50 del 20.03.2024;

Preso atto che, sempre in coerenza con detto parere, con:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 15.07.2024 è stato aggiornato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2024 con l'inserimento delle indicazioni per giungere alla valorizzazione dell'immobile denominato ex Bar Terrazza mediante contratto di locazione ventennale per Bar-Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti – codice ATECO 56.10.11 e/o Gelaterie e pasticcerie – codice ATECO 56.10.30 e/o Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) – codice ATECO 56.21;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 130 del 08.08.2024 sono stati ridefiniti gli indirizzi da fornire al Dirigente dell'Area Tecnica, per l'individuazione del gestore attraverso procedura ad evidenza pubblica con i seguenti:
 - durata della gestione fissata in anni 20 (venti);
 - canone mensile dovuto dal gestore fissato in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre iva per un totale di euro 30.000,00 annui oltre IVA, con “rialzo” in fase di gara;
 - scomputo del canone mensile, al netto del rialzo offerto in sede di gara, fino alla concorrenza massima dell'importo complessivo dell'investimento attuato con opere che a fine contratto restano di proprietà dell'Amministrazione comunale;
 - valutazione in sede di gara dei seguenti criteri:

- offerta tecnica – per un massimo di 70 PUNTI di cui:
 - qualità architettonica progettuale - per un massimo di 40 PUNTI;
 - grado di efficientamento energetico dell'intervento - per un massimo di 30 PUNTI;
- offerta economica – per un massimo di 30 PUNTI di cui:
 - rialzo sul canone mensile di locazione - per un massimo di 20 PUNTI;
 - coerenza dello sviluppo del piano economico-finanziario - per un massimo di 10 PUNTI;
- obblighi del gestore:
 - realizzazione di nuovi servizi igienici ad uso esclusivo degli operatori e utenti del mercato;
 - garantire l'accesso autonomo, l'utilizzo e la pulizia dei servizi igienici durante l'attività mercatale nel giorno, negli orari di apertura e di presenza degli operatori;
 - pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, etc.) sia l'attivazione/intestazione delle stesse;
 - custodia, pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e relative pertinenze;
 - divieto di installazione slot machine;
 - divieto di affittare, sublocare o cedere a qualsiasi titolo, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, l'immobile in trattazione;
 - rispondere di eventuali danni arrecati a persone e cose in conseguenza e nel corso della gestione dell'immobile, tenendo indenne il Comune di Ospitaletto da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi;

Ritenuto, pertanto, di indire una gara ad evidenza pubblica avente come obiettivo prioritario la valorizzazione dell'immobile in oggetto, mediante locazione commerciale che prevede una durata della locazione di 20 anni con l'obbligo di riqualificazione architettonica, funzionale ed energetica, inclusa la realizzazione ex novo o sistemazione dei bagni a servizio esclusivo dell'area mercatale, da parte del locatario, con scomputo del canone mensile al netto del rialzo offerto in sede di gara, fino alla concorrenza massima dell'importo complessivo dell'investimento attuato con opere che a fine contratto restano di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

Visto l'art. n. 192 del D. Lgs n. 267/2000 che stabilisce che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, 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;

Riscontrato, quindi, che la forma del contratto sarà quella pubblica amministrativa ed il contraente sarà scelto mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa;

Rimarcato che oggetto del procedimento è la locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato Bar Terrazza, sito in Piazza Mercato, all'incrocio fra via S. Antonio n. 2 e via Serlini ed identificato catastalmente al N.C.T. Foglio 6 mappale 172, ad un operatore economico che lo gestisca per una durata ventennale come locale adibito a Bar-Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti – codice ATECO 56.10.11 e/o Gelaterie e pasticcerie – codice ATECO 56.10.30 e/o Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) – codice ATECO 56.21 e che lo valorizzi mediante investimento con opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione con possibile ampliamento, con obiettivo di riqualificazione architettonica, funzionale ed energetica, inclusa la realizzazione ex novo o sistemazione dei bagni a servizio esclusivo dell'area mercatale;

Visto l'“Avviso pubblico di locazione per la valorizzazione mediante ristrutturazione dell'immobile denominato “Bar Terrazza” di proprietà del Comune di Ospitaletto” adibito a Bar-Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti – codice ATECO 56.10.11 e/o Gelaterie e pasticcerie – codice ATECO 56.10.30 e/o Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) – codice ATECO 56.21, e nello specifico i seguenti documenti di gara:

- 01 Avviso pubblico;
- 02 Domanda di partecipazione;
- 03 Modello offerta economica;
- 04 Modello sopralluogo;
- 05 Dichiarazione ATI;
- 06 Studio di fattibilità tecnico-economica;
- 07 Schema di contratto;

allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Considerato che, essendo la fattispecie riconducibile alla materia dei c.d. “*contratti attivi*”, in quanto dall'operazione complessivamente intesa deriverà per il Comune di Ospitaletto un beneficio economico attraverso il recupero della funzionalità dell'immobile ed il suo notevole incremento di valore, ne discende che tali contratti, proprio per la loro natura, sono esclusi dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici – D. Lgs 36/2023, fatto salvo i principi di cui agli artt. 1, 2 e 3 (art. 13, commi 2 e 5);

Dato atto che:

- la locazione di immobili pubblici trova ancora disciplina nel R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, e nel relativo regolamento di attuazione approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- in particolare, l'art. 3 del R.D. n. 2440 del 1923 dispone che “*I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata*”;
- il Codice dei contratti pubblici, approvato con D. Lgs. n. 36 del 2023, disciplina i contratti mediante i quali le pubbliche amministrazioni si approvvigionano di lavori, forniture e servizi, a cui sono equiparate le concessioni;
- tuttavia, l'art. 13, commi 2 e 5, del D. Lgs. n. 36 del 2023 impone che anche ai contratti attivi, da cui deriva un'entrata e non una spesa per l'Amministrazione pubblica e che per tale ragione sono sottratti in tutto o in parte al Codice dei contratti, siano comunque assoggettati ai principi di risultato, di fiducia e dell'accesso al mercato di cui agli artt. 1, 2 e 3 del Codice dei contratti;
- pertanto, anche la locazione di beni immobili da parte di un'Amministrazione pubblica deve avvenire mediante una procedura di evidenza pubblica che assicuri il rispetto dei principi anzidetti;

Visto l'art. 66 del R.D. n. 827 del 1924, avuto particolare riguardo ai commi 1 e 3, che così, rispettivamente, stabiliscono:

- “*Gli avvisi d'asta sono pubblicati nei Comuni dove esistono gli effetti mobili, o gli stabili da vendere o da affittare, ed in quelli dove devono farsi le forniture, i trasporti ed i lavori*”;
- “*Quando il prezzo a base d'asta raggiunga le lire 200.000.000 (ora € 103.291,38), gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno 16 giorni prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale del Regno (ora Repubblica Italiana), salvo abbreviazioni di cui sopra; sono inoltre pubblicati in quelle città del Regno e in quei Comuni in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno, tenuto conto del luogo dove esistono i mobili o gli immobili da vendere o da affittare, ovvero dove si devono eseguire i lavori, i trasporti e le forniture*”;

Visto, inoltre, l'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, ai sensi del quale a far data dal 1° gennaio 2010, gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità

legale si intendono assolti con la pubblicazione nei propri siti informatici da parte delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati;

Considerato che:

- il Comune di Ospitaletto, nella procedura pone a disposizione dei partecipanti uno studio di fattibilità approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 30 marzo 2022;
- la consistenza economica dell'intervento edilizio e impiantistico per la valorizzazione dell'immobile in oggetto, risulta stimata nello studio di fattibilità approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 30 marzo 2022, ed è quantificata in euro 410.256,00 (IVA esclusa), con la precisazione che dal relativo quadro economico sono esclusi gli arredamenti e le attrezzature occorrenti per erogare il servizio, nonché le spese amministrative (i versamenti in genere, i valori bollati e i diritti amministrativi, le spese contrattuali);

Dato atto, quindi, che l'avviso in parola verrà pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, nella sua integralità, sul sito Internet del Comune e all'Albo Pretorio online del Comune di Ospitaletto;

Ritenuto di richiedere, ai fini dell'ammissione alla partecipazione alla gara, la presentazione di una cauzione provvisoria di € 12.000,00 (euro dodicimila/00), pari al 2% del valore complessivo della procedura pari a euro 600.000,00 ($€ 2.500,00 \times 12 \text{ mesi} \times 20 \text{ anni} = € 600.000,00$) da prestarsi a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS, con la finalità di responsabilizzare i partecipanti in ordine alle dichiarazioni rese in sede di gara e di garantire la serietà e l'affidabilità dell'offerta e, per altro verso, di precostituire una forma di tutela a favore della stazione appaltante, per l'eventualità che non si addivenga alla stipula del contratto;

Presa visione della Tabella 1 di cui all'art. 25, comma 2, del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, che annovera le locazioni di fabbricati esistenti o di altri beni immobili tra i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità finanziaria di cui alla Legge 13 agosto 2010, n. 136;

Dato atto, conseguentemente, che non è necessario richiedere il CIG (Codice identificativo gara);

Dato atto, inoltre, che la procedura di cui trattasi non soggiace agli adempimenti previsti dalla deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 610 del 19 Dicembre 2023 "*Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024*";

Dato atto che, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990 e s.m.i, il Responsabile del procedimento e dell'esecuzione è il sottoscritto ing. Donato Fontana in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica;

Attestato che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto di interesse alcuno in relazione alla procedura di che trattasi, ai sensi dell'articolo 6 bis della legge n. 241/90 e s. m. e i., dell'articolo 7 del D.P.R. n. 62/2013;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni illustrate in premessa che si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) di indire una gara ad evidenza pubblica avente come obiettivo prioritario la valorizzazione dell'immobile in oggetto, mediante locazione commerciale che prevede una durata della locazione di 20 anni con l'obbligo di riqualificazione architettonica, funzionale ed energetica, inclusa la realizzazione ex novo o sistemazione dei bagni a servizio esclusivo dell'area

mercatale, da parte del locatario, con scomputo del canone mensile al netto del rialzo offerto in sede di gara, fino alla concorrenza massima dell'importo complessivo dell'investimento attuato con opere che a fine contratto restano di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

- 2) di approvare, al fine suddetto, l'“*Avviso pubblico di locazione per la valorizzazione mediante ristrutturazione dell'immobile denominato “Bar Terrazza” di proprietà del Comune di Ospitaletto*” adibito a Bar-Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti – codice ATECO 56.10.11 e/o Gelaterie e pasticcerie – codice ATECO 56.10.30 e/o Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) – codice ATECO 56.21, e nello specifico i seguenti documenti di gara:
 - 01 Avviso pubblico;
 - 02 Domanda di partecipazione;
 - 03 Modello offerta economica;
 - 04 Modello sopralluogo;
 - 05 Dichiarazione ATI;
 - 06 Studio di fattibilità tecnico-economica;
 - 07 Schema di contratto;allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di disporre che l'avviso in parola verrà pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, nella sua integralità, sul sito Internet del Comune e all'Albo Pretorio online del Comune di Ospitaletto;
- 4) di impegnare la somma di € 586,85 a favore dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A., Via Salaria, 691 - 00138 Roma, per dare corso agli adempimenti occorrenti per pubblicare l'avviso di cui trattasi, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, con imputazione al Capitolo 10661 del Bilancio di previsione 2024/2026 competenza 2024, i cui stanziamenti presentano la necessaria disponibilità in merito;
- 5) di dare atto che le offerte saranno ricevute e valutate secondo quanto espressamente previsto nell'“*Avviso pubblico di locazione per la valorizzazione mediante ristrutturazione dell'immobile denominato “Bar Terrazza” di proprietà del Comune di Ospitaletto*” adibito a Bar-Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti – codice ATECO 56.10.11 e/o Gelaterie e pasticcerie – codice ATECO 56.10.30 e/o Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) – codice ATECO 56.21, e relativi allegati;
- 6) di dare atto, altresì, che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa con spese a carico dell'aggiudicatario;
- 7) di dare atto che la presente procedura rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità finanziaria a termini della Legge 13 agosto 2010, n. 136, secondo quanto previsto dalla Tabella 1 di cui all'art. 25, comma 2, del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, con la conseguenza che non occorre richiedere il CIG (Codice identificativo gara);
- 8) di dare atto, inoltre, che la medesima procedura non soggiace agli adempimenti previsti dalla deliberazione ANAC n. 610 del 19 Dicembre 2023 “*Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024*”;
- 9) di dare atto che, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990 e s.m.i, il Responsabile del procedimento e dell'esecuzione è il sottoscritto ing. Donato Fontana in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica;

- 10) di attestare che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto di interesse alcuno in relazione alla procedura di che trattasi, ai sensi dell'articolo 6 bis della legge n. 241/90 e s. m. e i. e dell'articolo 7 del D.P.R. n. 62/2013;
- 11) di attestare, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa determinata dallo stesso;
- 12) di dare atto che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari come previsto dall'art. 183 comma 7 del D. Lgs. n. 267/2000;
- 13) di dare atto che, ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il programma dei pagamenti conseguente al presente atto è compatibile con gli stanziamenti di cassa;
- 14) di dare atto che la presente determinazione sarà pubblicata dall'ufficio segreteria comunale in albo pretorio on line;
- 15) di dare atto, altresì, che la presente determinazione sarà pubblicata in apposita sezione di Amministrazione Trasparente.

IL DIRIGENTE

Ing. Donato Fontana

documento firmato digitalmente ai sensi
del D.P.R. n. 445/2001 e del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L. 07.08.1990 n. 241 si avverte che contro il presente atto gli interessati possono presentare ricorso al TAR di Brescia, nei termini e modi previsti dal D Lgs. 02/07/2010 n 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.