



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì – Cesena

UFFICIO TECNICO COMUNALE SERVIZIO PATRIMONIO DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PIAZZA MATTEOTTI 1/A DI SANTA SOFIA ADIBITI A BAR/CAFFETTERIA - DETERMINA APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO

Data : 26/01/2024

N. 25

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno Duemilaventiquattro nel proprio ufficio;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che con Decreto Sindacale n.37 del 29/12/2023 l'Amministrazione Comunale di Santa Sofia conferiva alla sottoscritta la **Responsabilità del Settore Tecnico**, e che con lo stesso incarico la rendeva competente alla stipula dei contratti/convenzioni dell'Ente ai sensi dell'Art. 107 del TUEL

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 22/12/2023 con la quale è stato approvato il DUP - Documento Unico di Programmazione 2024- 2026;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 22/12/2023 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione esercizi finanziari 2024- 2026;
- delibera di GIUNTA comunale n. 85 del 28/12/2023 con la quale la Giunta comunale, in relazione a quanto disposto dall'art. 107 e 169 , del D.lgs. 18/08/2000 n. 267, ha approvato il PEG 2024 contenente l'assegnazione dei capitoli di bilancio affidati alla gestione amministrativo-finanziaria dei Responsabili gestionali per l'anno 2024 autorizzando gli stessi per l'attuazione della gestione e per gli impegni;

Premesso che:

- il Comune di Santa Sofia è proprietario dell'unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato di proprietà comunale sito in Piazza Matteotti 1/a identificata al Catasto Fabbricato FG 19, Part.69, Sub 25, Cat C1, Classe 6 della consistenza di 87 mq, superficie catastale 125 mq, adibita a bar/caffetteria, composto di: locale interno bar, bagno, cantina situata al piano interrato;
- il predetto immobile fa parte del “patrimonio disponibile” comunale e pertanto, il Comune opera *iure privatorum*, in base alla disciplina di diritto privato e, specificamente del codice civile art. 826 e della [legge 392/1978](#) per locazione di immobili ad uso commerciale.
- il predetto immobile è stato concesso in locazione alla ditta Haller's Bar di Buscherini Roberta & C. a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 20.01.2004 e della stipulazione del contratto n.rep. 420 in data 30.01.2004 (registrato a Forlì al n.364 del 09.02.2004).
- il predetto contratto di locazione arriva alla definitiva scadenza alla data del 31.01.2024.

Considerato che tra le finalità dell'intervento vi era la valorizzazione del patrimonio comunale disponibile destinando l'immobile suddetto a pubblico esercizio (bar/caffetteria), fruibile anche con ampi spazi pubblici esterni concedibili

Visto che si rende necessario avviare un avviso pubblico per ricercare un soggetto interessato a prendere in locazione l'immobile ed offrire il miglior servizio di fruizione per uso bar/caffetteria;

Richiamata la delibera della Giunta Comunale n.1 del 18/01/2024 con la quale è stata assegnato al Responsabile del Settore Tecnico, coadiuvato dal Segretario Comunale, l'avvio della procedura ad evidenza pubblica per la locazione dell'immobile ad uso bar/caffetteria, nonché per l'adozione dei successivi atti amministrativi e negoziali, potendo anche provvedere alla proroga dell'attuale contratto di locazione, nelle more dello svolgimento della gara e della stipulazione del nuovo contratto di locazione;

Richiamata inoltre la perizia tecnico estimativa consegnata dalla geom. Barbara Mazzoni (acclarata al n prot. 783 del 17.01.2024), giusto incarico affidato con determina n. 205 del 12.12.2023;

Tenuto conto

- dell'art. 13 c. 2, d.lgs. 36/2023 ed ai sensi della Delibera ANAC n. 556/2017 par. 2.8, per i quali i contratti aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni non si applicano le disposizioni contenute nel Codice dei Contratti;
- dei Principi generali contenuti nel titolo I del Codice dei Contratti D. Lgs. 36/2023 secondo il quale l'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Atteso che la procedura per tale affidamento sarà caratterizzata dalle seguenti specificità e caratteristiche riportate nell'avviso di gara:

- individuazione tramite avviso pubblico e nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, partecipazione e parità di trattamento, di un operatore economico fra quelli rientranti nell'Art.1 dell'Allegato I.1 ai sensi dell'art.65 del Codice degli appalti D.Lgs 36/2023 ed alle associazioni, anche a quelle no profit;
- il Comune concederà, su richiesta del locatario, una porzione di area pubblica della piazza Matteotti e della piazzetta Corzani (assoggettato a canone unico patrimoniale). In ogni caso, i tavoli esterni dovranno rispettare eventuali prescrizioni del Comune e/o di Commissioni/Autorità competenti, nonché tutte le vigenti norme di sicurezza;
- il Comune non provvederà per le attrezzature e gli arredi del bar, che restano a carico del locatario;
- la durata della locazione commerciale è fissata in anni 6 a decorrere dalla stipula del contratto, rinnovabili per il medesimo periodo;
- il canone annuo di locazione a base di gara viene stabilito entro il range della perizia tecnico-estimativa acquisita dal Comune, a partire da € 12.000,00 annui - con richiesta di offerte di rialzo.
- il locatario non può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione.
- deve essere espressamente prevista l'esclusione della possibilità di inserire *slot machine* e altri giochi d'azzardo all'interno o esterno del pubblico esercizio.
- deve prevedersi che il locatario presenti una cauzione della durata della procedura di gara, nonché stipuli idonea copertura assicurativa per tutelarsi dalla responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti ed alle cose, nonché al bene immobile medesimo.
- avvio dell'attività deve essere fatta entro 45 giorni dalla stipulazione del contratto di locazione, previa presentazione di idonea SCIA
- il locatario deve fornirsi di tutti gli arredi interni/esterni, adeguare gli impianti tecnologici e fornirsi delle attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003
- il locatario deve provvedere
 - agli allacci alle reti dei servizi (es. energia elettrica, acqua, gas, ecc.), nonché all'attivazione/intestazione di tutte le utenze ed al pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione;
 - a installare ed utilizzare tutti i macchinari e le attrezzature di bar, dotati di certificati di conformità, di sicurezza CE;
 - ad esercitare l'attività nel rispetto della normativa regionale vigenti in materia e delle disposizioni comunali, procedendo alle dichiarazioni ed alla richiesta di autorizzazioni ove previste;
 - a provvedere al pagamento bimestrale del canone di locazione, in via anticipata;
 - al pagamento delle tasse e tariffe previste per l'attività commerciale svolta;
 - ad assumere comunque gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile ed adeguamento degli impianti tecnologici consegnati, durante tutto il periodo della locazione

Ritenuto necessario procedere all'avvio di un confronto concorrenziale fra le imprese operanti nel settore della somministrazione alimentare, garantendo i principi di libera concorrenza, parità di trattamento attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico che indica una gara per la scelta del locatario dell'immobile comunale predetto, utilizzando il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, (analogo a quello previsto dall'art. 108 del D. Lgs. 36/2023) sulla base dei criteri di valutazione indicati nell'avviso di gara;

Vista e ritenuta meritevole di approvazione la documentazione di gara predisposta dall' ufficio patrimonio coaudiuvato dal Segretario Comunale e costituita da :

- Avviso di gara con riportate tutte le condizioni per il contratto
- Allegato 1 domanda di partecipazione e dichiarazione
- Allegato 2 proposta tecnica
- Allegato 3 offerta economica

Ritenuto di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi degli art. 4, 5 e 6 della Legge 241/1990. è l'Arch. Lucia Dignani funzionario tecnico del Comune di Santa Sofia;

Visto il Regolamento relativo al codice di comportamento dei dipendenti pubblici, ai sensi dell'art. 54 del Dlgs 165/2001 ed appurata l'assenza dei conflitti di interesse dello scrivente ai sensi dell'art 6 bis della L. 241/1990 e dell'art.7 del Codice di Comportamento dei dipendenti e collaboratori del Comune; approvato con Delibera di giunta 16/2014 del 07/02/2014;

Visto il D.Lgs 18.08.2000 n. 267 con particolare riferimento all'art. 107;

Visto lo statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

D E T E R M I N A

La premessa narrativa forma parte integrante sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta e approvata;

1. di avviare il procedimento di gara pubblica per la scelta dell'Operatore economico (O.E.) operante nel settore della somministrazione alimentare a cui concedere la locazione per uso commerciale di bar/caffetteria dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Matteotti 1/a identificata al Catasto Fabbricato FG 19, Part.69, Sub 25, per la durata di anni 6 rinnovabili;
2. di approvare la documentazione di gara predisposta, costituita da :
 - - Avviso di gara con riportate tutte le condizioni per il contratto
 - - Allegato 1 - modello di domanda di partecipazione e dichiarazione
 - - Allegato 2 modello di offerta tecnica / progetto imprenditoriale
 - - Allegato 3 modello di offerta economica
3. di prevedere che il canone di locazione posto a base di gara, con possibili offerte in rialzo, sia stabilito in € 12.000,00 annui (€ 1.000,00/mese), come da indirizzi approvati dalla Giunta con delibera n.1 del 18/01/2024 e giusta perizia tecnico estimativa redatta da tecnico incaricato dall'A.C., acclarata al protocollo 783 del 17/01/2024. Il valore complessivo del contratto di locazione (escluso rialzo offerto in sede di gara) ammonta ad € 144.000,00 (pari a € 12.000,00 x 6 anni + 6);
4. di stabilire che la gara verrà effettuata previa costituzione di apposita Commissione interna che individuerà l'aggiudicatario attraverso l'utilizzo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri di valutazione indicati nell'avviso di gara;
5. di dare atto che la presente determinazione non comporta spese od oneri per l'Ente;
6. di disporre una proroga tecnica per un massimo di sei mesi all'attuale contratto di locazione, nelle more della conclusione della gara pubblica;
7. di stabilire che copia del bando di gara e relativi allegati verrà data pubblicità per 25 giorni consecutivi sul sito web del Comune - sezione "Amministrazione Trasparente" "Bandi di gara e contratti" e all'Albo Pretorio comunale on-line, nonché diffusione di comunicati stampa;
8. di precisare che le clausole essenziali del contratto di locazione che verrà stipulato con l'aggiudicatario della gara si rinvengono nell'avviso di gara allegato alla presente deliberazione e che il contratto di locazione verrà stipulato mediante scrittura privata con firme autenticate dal

Segretario comunale con funzioni roganti, da registrarsi fiscalmente all'agenzia delle entrate, con spese totalmente a carico del locatario.

La presente determinazione:

[x] Attenedo a materia sul patrimonio comunale viene trasmessa al responsabile del servizio finanziario per il prescritto visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

[x] diviene esecutiva con l'apposizione del predetto visto;

[] ha immediata esecuzione;

[x] viene pubblicata all'albo pretorio ai soli fini della pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa.