



COMUNE DI LATINA

SERVIZIO PATRIMONIO ED ESPROPRI

SERVIZIO PATRIMONIO ED ESPROPRI

DETERMINAZIONE

DETERMINAZIONE CON IMPEGNO DI SPESA - OGGETTO: IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI LATINA, IN PIAZZA DEL POPOLO N. 7, ANGOLO CORSO DELLA REPUBBLICA N. 7 – PIANO TERRA – GIÀ “CAFFÈ POETA”
APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO

N° : 2387 /2024 del : 11/11/2024



COMUNE DI LATINA

Il Dirigente Responsabile del Servizio

PREMESSO CHE

- con Decreto del Sindaco n. 34 del 22.04.2024, la sottoscritta Dott.ssa Alessandra Pacifico è stata incaricata, ex art. 110 comma 1 del TUEL, del Dipartimento X denominato "Patrimonio e Demanio";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2023 del 20.12.2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.), ai sensi dell'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000 e smi, relativo al mandato amministrativo e alla programmazione operativa 2024-2026;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66/2023 del 28.12.2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2024-2026 ed i suoi allegati, ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. n. 267/00 e smi;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 07.01.2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 31 del 31.01.2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione per il triennio 2024-2026 ed i suoi allegati;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 30.04.2024 è stato approvato il rendiconto di gestione 2023;
- sussiste la propria competenza funzionale ai sensi degli artt. 107, 169 e 177 del D. Lgs n. 267/2000;

VISTO CHE

il Comune di Latina è proprietario di un immobile sito nel Comune di Latina, in Piazza del Popolo n. 07, angolo Corso della Repubblica n. 7 – piano terra - identificato al catasto fabbricati al Foglio 143, Particella 69, sub 5, all'Inventario comunale quale "fabbricato ad uso commerciale – disponibile, della superficie complessiva di mq 148, categoria C1 negozi e botteghe;
l'immobile in questione, situato nel cuore della città, storicamente è stato destinato a luogo di bar/somministrazione di alimenti e bevande, oltre che di attrazione ed intrattenimento;

CONSIDERATO CHE è volontà dell'Amministrazione comunale valorizzare il bene non essendo indispensabile alle attività istituzionali, giusta deliberazione di Giunta municipale n. 117/2023 del 23/12/2023 di approvazione del Piano delle Alienazioni e/o Valorizzazioni Immobiliari;

VISTO CHE con deliberazione di Giunta Municipale del 24/10/2024 n. 283 è stato stabilito:

- di dare mandato al Dirigente del DIPARTIMENTO X – Patrimonio e demanio – Servizio Patrimonio, demanio comunale, espropri, di avviare la procedura ad evidenza pubblica per la scelta del contraente cui concedere in locazione l'immobile sito nel Comune di Latina, in Piazza del Popolo n. 07, angolo Corso della Repubblica n. 7 – piano terra - identificato al catasto fabbricati al Foglio 143, Particella 69, sub 5, previa richiesta di autorizzazione ex art. 57 bis del Testo unico dei beni culturali D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- che l'immobile potrà essere destinato solo ed esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- che l'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà mantenere la denominazione di "Caffè Poeta" e la denominazione dovrà essere indicata nell'insegna;
- che è obiettivo dell'Amministrazione trasformare questo luogo in un vero e proprio "Caffè letterario", così da offrire alla collettività uno spazio tranquillo e intimo per prendersi un momento di pausa da ritmi frenetici della quotidianità ove oltre a poter beneficiare della somministrazione di alimenti e bevande sia possibile assistere ad attività culturali di diverso genere: letture di libri, affrontare discussioni su tematiche di cultura, arte, letteratura, filosofia, assistere a rassegne, forum, dibattiti, mostre;

CONSIDERATO CHE con la stessa deliberazione è stato stabilito che nella predisposizione degli atti di gara gli uffici dovranno tener conto che il contratto di locazione dovrà prevedere che il futuro conduttore dovrà:



COMUNE DI LATINA

- mantenere l'apertura dell'esercizio 7 (sette) giorni settimanali su 7 (sette), con obbligo di assicurare l'apertura almeno dalle ore 07,00 alle ore 23,00 nei periodi estivi e durante le festività e dalle ore 07,00 alle ore 22,00 nei restanti periodi dell'anno;
- stabilire che, in caso di chiusura settimanale, il giorno della chiusura non deve coincidere mai con il sabato e la domenica;
- mantenere l'apertura nelle giornate di svolgimento di eventi e mercatini organizzati in Piazza del Popolo e Corso della Repubblica;
- organizzare almeno una volta al mese una giornata da dedicare a eventi culturali, rassegne, forum, dibattiti e mostre;

ATTESO CHE:

- l'immobile in questione è stato dichiarato "*bene di interesse culturale*" dal Ministero della Cultura con Decreto del 06/02/2007, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 42/2004, ed è soggetto a vincolo paesaggistico quale bene immobile di notevole interesse pubblico e che pertanto ogni intervento di modificazione non dovrà recare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione e sarà comunque subordinato a specifica autorizzazione;
- con nota prot. n.0225647/2024 del 06/11/2024 è stato richiesto il parere al menzionato ente, quale atto dovuto pur se la destinazione dell'immobile non viene modificata, confermandosi l'uso dello stesso, da sempre utilizzato quale attività di somministrazione di alimenti e bevande;

VISTO CHE

- l'art. 30 del Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2014 e con deliberazione di Consiglio comunale n. 42/2014 dispone che "*la concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale settore (Legge 392/1978 e Legge 431/1998). L'Amministrazione effettua ogni anno una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile per la predisposizione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 133/2008, al fine di poter programmare l'utilizzazione e la gestione di tali beni secondo i principi generali contenuti nell'art. 1 del presente Regolamento*";
- l'art. 37 dello stesso Regolamento dispone tra l'altro che "*Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale oggetto del presente Regolamento si procede alla scelta del contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo le norme di legge*".

CONSIDERATO CHE

- il Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio comunale nulla prevede in tema di procedure ad evidenza pubblica per la locazione, ove la stessa risultasse deserta;
- diversamente per la procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'alienazione, all'art. 55 dispone che "*Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere a bandire una seconda asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 10% rispetto a quello fissato con il precedente incanto*";

RITENUTO pertanto poter applicare per analogia il sopra disposto regolamentare anche alla procedura in oggetto;



COMUNE DI LATINA

DATO ATTO che, a seguito di istruttoria, il canone di locazione annuo per l'immobile, stimato dagli uffici ai sensi dell'art. 31 del Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, tenuto conto dello stato di conservazione, è di euro 48.000,00;

VISTO lo schema di AVVISO predisposto dagli uffici e allegato alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione dell'AVVISO pubblico, unitamente ai suoi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

All. 1 - Schema di istanza di partecipazione

All. 2 - Schema di modulo per l'offerta

PRECISATO che

- non saranno considerate valide le offerte in diminuzione al canone annuo di locazione posto a base di gara, stabilito in euro 48.000,00;
- le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dall'allegato AVVISO pubblico che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta;
- le offerte presentate sono incondizionate e vincolanti per un periodo di 60 (sessanta) giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione;
- l'Amministrazione con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere con l'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere;
- tutte le spese di registrazione del contratto saranno a carico dell'aggiudicatario;

PRECISATO altresì che costituiscono causa di esclusione dalla procedura:

- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- le offerte che pervengono oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo, l'offerta stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall'AVVISO, le offerte condizionate o espresso in modo indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs n. 267/2000 con la locazione del suddetto immobile si perseguono le seguenti finalità:

- locare a terzi un bene immobile del patrimonio disponibile dell'Ente non più utile per scopi istituzionali da destinare a "Caffè letterario";
- razionalizzare al meglio le risorse finanziarie, in applicazione alla normativa vigente che impone all'Ente pubblico territoriale la valorizzazione dei propri beni immobili e la dismissione di quelli che risultano poco produttivi e scarsamente redditizi;



COMUNE DI LATINA

-
- l'oggetto dello stipulando contratto è la locazione del su richiamato bene immobile disponibile di proprietà dell'Ente;
 - la forma del contratto è quella scritta;
 - la scelta del contraente avverrà all'esito di procedura di gara pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il canone a base di gara, calcolato dagli uffici, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, e indicato nell'AVVISO, con aggiudicazione al miglior offerente;

RAVVISATO pertanto che allo stato non sussistono impedimenti alla definizione del procedimento amministrativo per la locazione dell'immobile *de qua*, non più necessario allo svolgimento delle attività istituzionali del Comune;

STABILITO che il termine per le ricezione delle offerte è fissato alle ore 12,00 del giorno 12 dicembre 2024 mentre la seduta di gara per l'apertura dei plichi pervenuti avrà luogo alle ore 10 del giorno 10 gennaio 2025 presso la sede del Comune di Latina, Piazza del Popolo n. 1, presso gli ufficio del Dipartimento X – Patrimonio e demanio;

DARE ATTO che il Responsabile del procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 è stato individuato nella persona dell'Avv. Maria Grazia Rezzini, in qualità di Funzionario del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio;

ACCERTATO che nei confronti del Responsabile del procedimento non sussistono situazioni di conflitto anche potenziale di interesse, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/1990 e di inconferibilità/incompatibilità giuste dichiarazioni agli atti;

PRECISATO che:

- si procederà alla pubblicazione sul sito del Comune di Latina, nella apposita sezione "beni immobili e gestione del patrimonio – Avvisi pubblici";
- con atto successivo verrà costituita la Commissione di gara per l'esame della documentazione amministrativa e per la valutazione dell'offerta economica;
- le eventuali comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del procedimento;

Richiamata la legge 13.08.2010 n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari nei contratti stipulati con la pubblica amministrazione.

Verificata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa perseguita con il presente atto, ai sensi dell'art. 147/bis del D. Lgs 267/2000, così come introdotto dal D.Lgs. 174/2014;

VISTI

- Il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- Il R.D. 23 maggio 1924, n. 287;
- Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare approvato on deliberazione del Consiglio Comunale n. 40/2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2014;



COMUNE DI LATINA

-
- Il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
 - Il Regolamento comunale dei controlli interni;
 - Il vigente Regolamento comunale di contabilità;
 - Il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D.Lgs 118/2011);

DETERMINA

Di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Di indire la procedura di GARA pubblica per la scelta del soggetto interessato alla locazione dell'immobile descritto in premessa;

Di stabilire, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs n. 267/2000, che con la locazione del suddetto immobile si perseguono le seguenti finalità:

- locare a terzi un bene immobile del patrimonio disponibile dell'Ente da destinarsi a "Caffè letterario" per la somministrazione di alimenti e bevande;
- razionalizzare al meglio le risorse finanziarie, in applicazione alla normativa vigente che impone all'Ente pubblico territoriale la valorizzazione dei propri beni immobili e la dismissione di quelli che risultano poco produttivi e scarsamente redditizi;

Di stabilire che

- l'oggetto dello stipulando contratto è la locazione del su richiamato bene immobile disponibile di proprietà dell'Ente;
- la forma del contratto è quella scritta;
- la scelta del contraente avverrà all'esito di procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il canone a base di gara, calcolato dagli uffici, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, e indicato nell'AVVISO, con aggiudicazione al miglior offerente

Di stabilire che la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) e non sono previsti rinnovi automatici;

Di stabilire che il canone annuo determinato, a base di gara, è stato stimato dagli uffici in euro 48.000,00;

Di dare atto che l'Amministrazione comunale si riserva di decidere di non procedere alla aggiudicazione;

Di dare atto che la Commissione giudicatrice sarà formata da tre componenti selezionati tra il personale della Amministrazione comunale, a norma dell'art. 12, comma 8 e 9 delle Norme comunali per il funzionamento dell'ufficio appalti e contratti, di cui il Presidente tra i Dirigenti, ed i Commissari uno tra i funzionari tecnici ed uno tra i Funzionari amministrativi, entrambi selezionati preferibilmente, tra esperti nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto;

Di stabilire che il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi della Legge 241/1990, è stato individuato nella persona dell'Avv. Maria Grazia Rezzini, in qualità di Funzionario del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio;



COMUNE DI LATINA

Di dare atto che è previsto sopralluogo obbligatorio per la partecipazione alla procedura di gara;

Di dare atto che il numero di CIG che identifica la procedura è B428FFD97E;

Di approvare l'AVVISO di gara pubblica, unitamente ai suoi allegati, che insieme costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

All. 1 - Schema di istanza di partecipazione

All. 2 - Schema di modulo per l'offerta

Di precisare che con nota prot. n.0225647/2024 del 06/11/2024 è stato richiesto il parere al Ministero della Cultura e alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, quale atto dovuto, pur se la destinazione dell'immobile non viene modificata, confermandosi l'uso dello stesso, da sempre utilizzato quale attività di somministrazione di alimenti e bevande, e che pertanto l'avvio della procedura è subordinata all'acquisizione del parere favorevole;

Di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Di dare atto che il presente provvedimento sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile;

Di dare atto che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per le registrazioni contabili di competenza e per il parere di regolarità contabile di cui all'art. 147/bis del D.Lgs 267/2000 viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;

Di dare atto altresì ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento e di inconfiribilità/incompatibilità;

Di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale sui controlli interni, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

Responsabile di procedimento: Rezzini Maria Grazia

Latina, 11/11/2024

**Il Dirigente Responsabile del Servizio
Pacifico Alessandra**

*Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*