



COMUNE DI LATINA

## Servizio Patrimonio Ed Espropri

# **D E T E R M I N A Z I O N E**

**DETERMINAZIONE CON IMPEGNO DI SPESA - OGGETTO: PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO DELL’IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “MERCATINO DI VIA VERDI” - DETERMINA A CONTRARRE**

**N° : 1713 /2024 del : 27/08/2024**



## 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;

#### **ATTESO CHE:**

- l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., ha introdotto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio immobiliare come strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio disponibile;
- ai sensi del D. Lgs 23 giugno 2011, n. 118 (disposizione in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) così come modificato dal D.Lgs. n. 126/2014, il Piano è allegato al D.U.P., per farne parte integrante;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, gli enti redigono il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto, sotto il profilo sociale e inclusivo;

- l'attuale impianto normativo riguardante il patrimonio immobiliare Pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico, impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale della città;

#### **EVIDENZIATO CHE**



## COMUNE DI LATINA

- l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica e paesaggistico-ambientale;

- l'elenco degli immobili costituenti il Piano ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi del comma 3 del su richiamato art. 58;

### CONSIDERATO CHE

- il Comune di Latina è proprietario di un complesso immobiliare denominato "Mercatino di Via Verdi", sito in Latina, in Via Verdi, catastalmente identificato al N.C.U.E. del Comune di Latina, Foglio 146, Particella 475, sub. da 1 a 28, realizzato a seguito della istanza avanzata dal Consorzio di piccole imprese commerciali denominato "Il Mercatino", recepita nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 19/09/1997, con cui è stato approvato il progetto dell'opera pubblica, costituito da una struttura ad unico livello composta da n. 26 box modulari in muratura, di uguali dimensioni (circa 5,50x5,50x3,00), di cui 23 destinati alla vendita ed i restanti a spazi di uso comune, bar e servizi igienici;

- lo sviluppo dei suddetti box segue un andamento lineare lungo due assi principali che delineano i connettivi orizzontali;

- la superficie di intervento si può così riassumere:

- Sup. utile box:  $26 \times (5,50 \times 5,50) = 786,50$  mq
- Sup. Utile connettivo orizzontale:  $(28,50 \times 10,50) + (5,50 \times 23,00) + 2 \times (5,50 \times 17,25) + (5,50 \times 11,50) = 681,50$  mq
- Sup. Utile Totale:  $786,50 + 681,50 = 1.468,00$  mq
- l'immobile de qua non presenta le caratteristiche proprie del mercato rionale;

**VISTO CHE** le spese di ristrutturazione ed adeguamento sono state stimate dal Servizio Decoro Qualità Urbana e Bellezza, Beni Comuni in € 350.000,00 come risulta dalla nota prot. n. 48679 del 05/05/2020 allegata al presente atto;

### DATO ATTO CHE

- già con Deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 07/07/2022, prendendo atto dello stato di degrado in cui versava l'immobile, l'Amministrazione comunale ha dato mandato al dirigente del Servizio Patrimonio, Edilizia Pubblica, Espropri di avviare una procedura di evidenza pubblica finalizzata *"ad acquisire manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'immobile da parte di soggetti che si impegnino a valorizzarlo attraverso una sua profonda ristrutturazione che, oltre a migliorarne le prestazioni edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente che qualifica l'area a Servizi comuni"*;

- con determinazione dirigenziale del 26/10/2022 n. 1773 è stato approvato l'Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse di cui sopra, pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Latina in data 31/10/2022 sino al 15/11/2022, precisando che sarebbe stata data priorità in termine di preferenza alla proposte provenienti da Enti pubblici o ad evidenza pubblica o di pubblica utilità;



## COMUNE DI LATINA

---

- con successiva deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri della Giunta Comunale n. 78 del 28/02/2023, si è provveduto a definire la menzionata procedura di evidenza pubblica, prendendo atto delle manifestazioni di interesse pervenute, ritenendo la proposta progettuale presentata dall'Azienda Sanitaria Locale di Latina, maggiormente rispondente ai fini che l'Amministrazione intende perseguire, trattandosi di ente dotato di personalità giuridica pubblica che ha proposto la riqualificazione degli ambienti offrendo la progettazione di nuovi servizi sanitari utili alla collettività;

- con nota acquisita al protocollo generale dell'Ente n. 172912 del 21/10/2023 l'Azienda Sanitaria Locale di Latina ha dichiarato di non essere più interessata ad acquisire in concessione l'immobile di Via Verdi;

### **CONSIDERATO CHE**

essendo ancora attuale l'interesse dell'Amministrazione comunale a valorizzare ed ottimizzare l'immobile pubblico, che attualmente versa in stato di degrado, non essendo lo stesso indispensabile alle proprie attività istituzionali, con deliberazione di Giunta Municipale n. 150/2024 del 28/05/2024 è stato stabilito di:

- dare mandato al Dirigente del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio, di riattualizzare la procedura ad evidenza pubblica volta ad acquisire manifestazioni di interesse per l'individuazione di un operatore economico, che previa ristrutturazione e valorizzazione, gestisca l'intero immobile e le varie attività, promuovendo nello stesso tempo la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area, nel rispetto della propria destinazione edilizia identificata in attrezzature di servizio di cui all'art. 7 della N.T.A. del P.R.G. e sulla base dell'attuale consistenza edilizia;
- di prevedere nell'Avviso pubblico che la durata del contratto di locazione sia di durata non inferiore ad anni 20 (venti);

**RICHIAMATA** la Deliberazione di Giunta Comunale n. 117/2023 del 23/12/2023 con cui è stato approvato in ultimo il Piano delle Alienazioni e/o Valorizzazioni, nel quale l'immobile in esame, è stato inserito nel patrimonio disponibile dell'Ente da valorizzare;

**PRESO ATTO CHE** gli Uffici hanno provveduto a stimare il canone annuo di locazione in euro 240.132,20, come da documentazione conservata in atti;

**VISTO** l'art. 192 del D.Lgs 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, che prescrive la necessità di adottare apposito provvedimento a contrarre, indicante il fine che si intende perseguire tramite il contratto, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;

**VISTO** il Regolamento comunale per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40/2014 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2014, titolo VI, "gestione dei beni patrimoniali disponibili – locazione", che dispone all'art. 30, comma 1, 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"*;



## COMUNE DI LATINA

**VISTO** l'art. 37 del sopra citato Regolamento *“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”*;

**PRECISATO che**

- sarà attivata la procedura ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto interessato alla locazione per la durata di anni 20 (venti) dell'immobile descritto in premessa;
- non saranno ammesse offerte pari o in ribasso rispetto al canone a base di gara, a pena di esclusione;
- le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dall'Allegato AVVISO che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta;
- 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 espresse 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 per riqualificarlo;
- 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;
- l'oggetto dello stipulando contratto è la locazione con riqualificazione del sopra richiamato bene immobile disponibile di proprietà dell'Ente;
- la forma del contratto è quella scritta;
- la scelta del contraente avverrà all'esito di procedura ad evidenza pubblica;

**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;



## COMUNE DI LATINA

---

**STABILITO** che il termine per la ricezione delle offerte è fissato alle ore 12,00 del 15 ottobre 2024;

**DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 è stato individuato nella persona della dott.ssa Alessandra Pacifico, in qualità di Dirigente 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;

**PRECISATO che:**

- si procederà alla pubblicazione sul sito del Comune di Latina nell'apposita Sezione Amministrazione Trasparente, Avvisi pubblici;
- con atto successivo verrà costituita la Commissione per l'esame della documentazione amministrativa e per la valutazione dell'offerta;
- le offerte ammissibili saranno valutate dalla Commissione nominata;
- le eventuali comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del procedimento;
- la Commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai seguenti criteri:
  - Validità del progetto 30%;
  - Offerta economica 70%;

**RITENUTO** pertanto di procedere all'approvazione dell'AVVISO pubblico, unitamente ai suoi allegati (All. 1, Schema di istanza di partecipazione, All. 2 Schema di modulo per la proposta progettuale, All. 3 Schema di modulo per l'offerta economica) che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**VERIFICATA** la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

**VISTI**

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



## COMUNE DI LATINA

---

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

### DETERMINA

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

**Di indire** la procedura ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto interessato alla locazione per la durata di anni 20 (venti) dell'immobile descritto in premessa e inserito nel patrimonio disponibile dell'Ente da valorizzare giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. 117/2023 del 23/12/2023 con cui è stato approvato in ultimo il Piano delle Alienazioni e/o Valorizzazioni;

**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 non più utile per scopi istituzionali per riqualificarlo;
- 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 con riqualificazione 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 ad evidenza pubblica;

#### Di stabilire che

- si procederà alla pubblicazione sul sito del Comune di Latina nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, Avvisi pubblici;
- che la ricezione delle offerte è fissato alle ore 12,00 del 15 ottobre 2024;
- che con atto successivo del Dirigente del Dipartimento X Patrimonio e Demanio verrà costituita la Commissione per l'esame della documentazione amministrativa e per la valutazione dell'offerta;
- 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;
- le eventuali comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del procedimento;
- la Commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai seguenti criteri:
  - Validità del progetto massimo 30 punti;



## COMUNE DI LATINA

---

- Offerta economica massimo 70 punti;

**Di dare atto** che l'Amministrazione comunale si riserva di decidere di non procedere alla aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

**Di stabilire** che la locazione avrà la durata di anni 20 (venti) e non sono previsti rinnovi;

**Di stabilire** che il canone determinato, a base d'asta, è stato stimato dagli uffici in euro 240.132,20;

**Di stabilire che** il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi della Legge 241/1990, è stato individuato nella persona della dott.ssa Alessandra Pacifico, in qualità di Dirigente del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio;

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

**Di dare atto** che il CIG B2D839308E;

**Di approvare** l'AVVISO di evidenza pubblica, unitamente ai suoi allegati (All. 1, Schema di istanza di partecipazione, All. 2 Schema di modulo per la proposta progettuale, All. 3 Schema di modulo per l'offerta economica) che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**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 dal 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 e sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del servizio finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria allegati alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale;

**Di dare atto** che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al 7° comma dell'art.183 del D. Lgs. 267/2000, e per il parere di regolarità contabile di cui all'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000, ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria e 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;

**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 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale dei 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 Dirigente Responsabile del Servizio.

Responsabile di procedimento: Pacifico Alessandra

Latina, 27/08/2024

**Il Dirigente Responsabile del Servizio  
Pacifico Alessandra**





## COMUNE DI LATINA

---

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