



COMUNE DI LATINA

---

## **DIPARTIMENTO X - PATRIMONIO E DEMANIO**

**DIPARTIMENTO X - PATRIMONIO E DEMANIO**

# **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° : 2762 /2024 del : 03/12/2024**



## 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, della dirigenza 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;

#### **Preso atto 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 delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio immobiliare fa parte integrante del D.U.P., e con esso 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, è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117/2023 del 23/12/2023;

#### **Considerato che:**

- gli enti redigono il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, 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



## COMUNE DI LATINA

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:**

- 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;

### **Atteso 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;

### **Evidenziato che:**

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 150 del 28/05/2024, avente ad oggetto "Procedura di evidenza pubblica finalizzata all'acquisizione di manifestazione di interesse per la valorizzazione e ottimizzazione dell'immobile denominato Mercatino di Via Verdi – Atto di indirizzo", l'Amministrazione comunale ha confermato l'interesse dell'Amministrazione comunale a valorizzare ed ottimizzare l'immobile pubblico di Verdi sopra descritto, dando mandato al Dirigente del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio, di riattualizzare la procedura di 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 attrezzatura di servizio di cui all'art. 7 della N.T.A del P.R.G. e sulla base dell'attuale consistenza economica;



## COMUNE DI LATINA

- con Determinazione dirigenziale n. 1713 del 27/08/2024 è stato approvato il bando per l'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto interessato alla locazione per la durata di anni 20 (venti);
- in data 04/09/2024 è stato pubblicato l'Avviso di procedura ad evidenza pubblica per la locazione dell'immobile in questione stabilendo il termine del 15/10/2024 ore 12,00 per la presentazione dell'offerta;
- entro i termini previsti nel Bando non sono pervenute domande di partecipazione, ad eccezione di una fuori termine;

### **Atteso che:**

- con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 14/11/2024, avente ad oggetto *“Nuova procedura di evidenza pubblica finalizzata all'acquisizione di manifestazione di interessi per la valorizzazione e ottimizzazione dell'immobile denominato “Mercatino di Via Verdi”*, l'Amministrazione comunale ha confermato la permanenza dell'interesse a valorizzare ed ottimizzare l'immobile, dando mandato agli uffici di provvedere alla redazione di una nuova perizia estimativa per la rideterminazione del canone di locazione da porre a base di gara utilizzando la media aritmetica tra il valore minimo ed il valore medio proposti dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona di quello oggetto di stima aventi destinazione commerciale.
- l'Ufficio ha provveduto pertanto a redigere nuova perizia estimativa per la rideterminazione del canone di locazione da porre a base di gara, utilizzando l'indirizzo espresso dalla Giunta Municipale con la deliberazione sopra menzionata, in atti al prot. 241054/2024;

### **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;
- 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”*;
- 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;



## COMUNE DI LATINA

---

- 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;

**Stabilito** che il termine per la ricezione delle offerte è fissato alle ore 12,00 del 15 gennaio 2025;

**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;



## COMUNE DI LATINA

- 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;

### 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);

### 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;



## COMUNE DI LATINA

---

### **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 gennaio 2025;
- 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 del Dipartimento X;
- 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;
  - 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 annuo determinato, a base d'asta, è stato stimato dagli uffici in euro 147.862,71;

**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;



## COMUNE DI LATINA

**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: Rezzini Maria Grazia

Latina, 03/12/2024

**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.)*