



## **COMUNE DI SAN DONATO VAL DI COMINO**

Provincia di Frosinone

### **Area Tecnica**

**DETERMINAZIONE N. 411 DEL 24/11/2022**

**OGGETTO: LOCAZIONE FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ROMA DENOMINATO EX SCUOLA MEDIA APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA SECONDA PUBBLICAZIONE**

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente determinazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune di San Donato Val di Comino in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Li

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE

**VISTO** il Decreto Sindacale n° 04/2020 con il quale veniva nominato Responsabile del Servizio Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio, dell'Ente l'Ing. *Stefano Polsinelli*;

**RICHIAMATA** la Delibera di Giunta Comunale n. 86 del 21.09.2022 di indirizzo;

**DATO ATTO** che:

- l'immobile in oggetto è inserito nel "*Piano delle valorizzazioni e/o alienazioni del patrimonio comunale*" ai sensi dell'art. 58 Legge n. 133 del 06.08.2008, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 17.10.2016;
- il piano delle valorizzazioni e/o alienazioni immobiliari predetto prevede, tra l'altro, la locazione dell'immobile in questione avente le seguenti peculiarità:

### **LOTTO I.**

*Fabbricato urbano sito in Via Roma, individuato nel Nuovo Catasto Urbano del Comune di San Donato Val di Comino (FR) al foglio 16 particella 469.*

*La superficie complessiva, oggetto di locazione, secondo la documentazione agli atti del Comune di San Donato Val di Comino (FR) è pari a circa mq 1.773 oltre alla corte esclusiva parti a circa mq 1.973, con la sola esclusione della parte adibita a palestra e relativi servizi igienici.*

*Il fabbricato con l'area di pertinenza è identificato al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 469.*

*L'immobile è denominato "ex Scuola media".*

*Importo a base d'asta 45.600,00 euro/anno*

- per il predetto bene oggetto di locazione è stata indetta la seguente gara per la locazione: nell'anno 2017 per il giorno 17.01.2017 (determina del responsabile del servizio n. 267 del 17.11.2016, così come rettificata con la determina del responsabile del servizio n. 299 del 15.12.2016);

**PRESO ATTO** che la predetta procedura di gara, indetta per il giorno 17.01.2017 risultava andata deserta;

**DATO ATTO** che con Determina n. 337 del 23.09.2022 si disponeva l'avvio della procedura per la "*Locazione dell'immobile di proprietà comunale, sito in Via Roma e denominato ex Scuola media*" mediante "*trattativa privata*";

**PRESO ATTO** che la predetta procedura di gara, indetta per il giorno 12.10.2022 risultava andata deserta;

**RIBADITA** la volontà dell'Amministrazione Comunale di voler procedere alla locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "*ex Scuola media*" e identificato al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 469;

**ACCERTATO** che a seguito di n. 2 esperimenti di gara le stesse risultavano andate deserte;

**RITENUTO** di adottare i necessari atti volti alla locazione dell'immobile predetto;

**RITENUTO** pertanto di applicare, in base alla normativa vigente e conformemente agli indirizzi impartiti dall'Amministrazione comunale, un abbattimento del 20% del prezzo di locazione a base d'asta, al fine di attrarre operatori economici;

**VISTA** la documentazione inerente alla procedura in oggetto, redatta dall'Area Tecnica del Comune di San Donato Val di Comino, così come allegati alla presente, in cui si riporta il seguente prezzo a base d'asta per l'immobile individuato con il lotto I di **36.480,00 euro/anno** al netto degli oneri fiscali;

**VISTA** la documentazione di seguito indicata, parte integrante della presente:

- "**Avviso Pubblico**"
- "**Allegato 1 - Istanza di ammissione**"
- "**Allegato 2 - Offerta economica al rialzo**"

**CONSIDERATO** che, per la tipologia di locazione che s'intende operare, per l'immobile identificato con il LOTTO I e denominato "ex Scuola media" l'avviso d'asta dovrà essere pubblicato sul sito internet istituzionale e all'Albo Pretorio del Comune, nonché dovrà essere pubblicato sugli Albi Pretori dei Comuni limitrofi;

**CONSIDERATO** che l'adozione del presente provvedimento compete al Responsabile del Servizio Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio, ai sensi dell'atto amministrativo di individuazione delle competenze dei Servizi e degli Uffici;

**RICHIAMATO** il disposto dell'art. 32 c. 2 del D.Lgs. 50/2016 secondo il quale, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, l'amministrazione decreta o determina di contrarre, in conformità al proprio ordinamento, individuando: gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

**RICHIAMATO**, altresì, il disposto dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 in forza del quale la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determina 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;*

**DATO ATTO** che, per quanto non espressamente previsto nel D.Lgs. 50/2016, le procedure di affidamento e le altre attività amministrative in materia di contratti pubblici si espletano nel rispetto delle disposizioni sul procedimento amministrativo di cui alla L. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni;

**RILEVATO** che, per quanto non espressamente previsto nel D.Lgs. 50/2016, l'attività contrattuale si svolge nel rispetto, altresì, delle disposizioni stabilite dal codice civile;

**CONSIDERATO** che, dando applicazione ai principi e alle disposizioni sopra richiamate, si rende necessario avviare, ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 la procedura di affidamento del contratto di appalto dei lavori in questione, preventivamente determinando quanto segue:

- oggetto del contratto: *"Locazione immobile di proprietà comunale, denominato ex Scuola media"*
- forma del contratto: *pubblica-amministrativa*
- modalità di scelta del contraente: *trattativa privata*
- motivazione che sta alla base della scelta della procedura: *per esigenze di trasparenza e economicità del procedimento;*

**DATO ATTO** inoltre che per la presente procedura vi è l'esenzione della richiesta del CIG e del CUP;

**VISTI** gli artt. 107, 151 e 183 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alle competenze gestionali dei dirigenti.

**VISTO** il D.lgs. 50/2016 e il D.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore;

**VISTI** lo statuto comunale e il vigente regolamento di contabilità;

**VISTO** l'art. 183 del D.Lgs. n°267/2000 "T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL."

**VISTO**, altresì, il D.Lgs. n°33 del 14/03/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

**Tutto ciò richiamato e premesso,**

## **DETERMINA**

**A) DI RICHIAMARE** integralmente la premessa narrativa, attestando che la medesima forma parte integrante della presente;

**B) DI DISPORRE** che, per le motivazioni indicate nelle premesse, e che qui si intendono integralmente richiamate, l'avvio della procedura mediante "trattativa privata" per la "*Locazione dell'immobile di proprietà comunale, sito in Via Roma e denominato ex Scuola media*";

**C) DI PROCEDERE** mediante trattativa privata alla locazione del seguente immobile di proprietà comunale:

**LOTTO I.**

*Fabbricato urbano sito in Via Roma, individuato nel Nuovo Catasto Urbano del Comune di San Donato Val di Comino (FR) al foglio 16 particella 469.*

*La superficie complessiva, oggetto di locazione, secondo la documentazione agli atti del Comune di San Donato Val di Comino (FR) è pari a circa mq 1.773 oltre alla corte esclusiva parti a circa mq 1.973, con la sola esclusione della parte adibita a palestra.*

*Il fabbricato con l'area di pertinenza è identificato al N.C.E.U. al foglio 16 mappale 469.*

*L'immobile è denominato "ex Scuola media".*

*Importo a base d'asta **36.480,00 euro/anno***

**D) DI APPROVARE** l'avviso per la locazione dell'immobile, gli allegati 1 e 2, così come redatti dall'Area Tecnica del Comune di San Donato Val di Comino, allegati alla presente;

**E) DI DARE ATTO** che:

- *il fine che si persegue è quello di dare in locazione a terzi l'immobile sopra specificato al fine di trarre risorse economiche e finanziarie da destinare a fini istituzionali del Comune di San Donato Val di Comino;*
- *l'oggetto del contratto è rappresentato dalla locazione dell'immobile ai concorrenti aggiudicatari;*
- *la scelta del contraente avverrà a mezzo di trattativa privata;*

**F) DI STABILIRE** che gli offerenti dovranno presentare offerte che siano soltanto al rialzo a base di gara;

**G) DI STABILIRE** che non saranno ammesse offerte in ribasso rispetto al prezzo fissato a base di gara;

**H) DI STABILIRE**, che tutti gli oneri, spese di registrazione del contratto, spese per l'Attestato di Prestazione Energetica ed ogni altra pratica per la locazione, saranno a carico dell'aggiudicatario;

**I) DI INTROITARE** i provenienti dalla locazione dell'immobile sopra specificato sull'apposito capitolo in entrata predisposto nel *PEG 2022*;

**J) DI DISPORRE** la pubblicazione:

- o Sul sito internet del *Comune di San Donato Val di Comino* all'indirizzo <https://www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it> dell'avviso d'asta con gli allegati;
- o Trasmissione per la pubblicazione all'Albo della *Regione Lazio*;
- o Trasmissione per la pubblicazione all'Albo delle Province di:
  - *Frosinone*;
  - *Latina*;
  - *Roma*;
  - *Rieti*;
  - *Viterbo*;
- o Trasmissione per la pubblicazione all'Albo dei Comuni di:
  - *Alvito*;
  - *Atina*;
  - *Casalvieri*;
  - *Gallinaro*;
  - *Picinisco*;
  - *Settefrati*;
  - *Fontechiari*;
  - *Posta Fibreno*;
  - *Broccostella*;
  - *Belmonte Castello*;
  - *Sora*;
  - *Isola del Liri*;
  - *Cassino*;
  - *Alatri*;
  - *Ferentino*;
  - *Frosinone*;

- *Anagni;*
- *Fiuggi;*
- *Ceprano;*
- *Arce;*
- *Veroli;*
- *Opi;*
- *Pescasseroli;*

o Trasmissione per la pubblicazione all'Albo del:

- *Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale - COSILAM;*
- *Consorzio Per Lo Sviluppo Industriale Frosinone - ASI Frosinone;*

**K) DI STABILIRE** il termine ultimo per la presentazione della manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile per il giorno **13 Dicembre 2022 alle ore 14.00;**

**L) DI DARE ATTO** inoltre che, ai sensi dell'art 31 del D. Lgs. 50/2016, e nel rispetto delle Linee Guida ANAC n. 3 del 26.10.2016 relative al responsabile unico del procedimento, il RUP della presente procedura è stato individuato nella figura professionale presente in pianta organica *Ing. Stefano Polsinelli;*

**M) 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 comporta i riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e pertanto sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del servizio finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile;

**N) DI DARE ATTO** che la presente determinazione, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo Pretorio da oggi per 30 gg consecutivi e sarà inserita nella raccolta di cui all'art. 183, comma 9 del D.Lgs n. 267/2000;

**O) DI TRASMETTERE** copia della presente determinazione al responsabile dell'ufficio di ragioneria per gli adempimenti di competenza, nonché all'ufficio di segreteria ai sensi dell'art. 11, commi 8 e 10, del Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
***Stefano Polsinelli***

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di SAN DONATO VAL DI COMINO. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

POLSINELLI STEFANO in data 24/11/2022  
POLSINELLI STEFANO in data 26/11/2022



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 26**

Settore Proponente: **Area Tecnica**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico e Lavori Pubblici**

Oggetto: **LOCAZIONE FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ROMA DENOMINATO EX SCUOLA MEDIA APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA SECONDA PUBBLICAZIONE**

Nr. adozione settore: **13**                      Nr. adozione generale: **411**

Data adozione: **24/11/2022**

## Visto Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 151, comma 4, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 26/11/2022

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Enrico Pittiglio