



# COMUNE DI CASCIA

## Provincia di Perugia

COPIA DETERMINAZIONE DEI SERVIZI TECNICI LL.PP.

Numero	Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE UNITA' IMMOBILIARE
257	DESTINATA A BAR TAVOLA CALDA E GESTIONE SERVIZI
Data	IGIENICI UBICATI IN CASCIA P.LE LEONE XIII censiti al
01-06-20	Catasto del comune di Cascia foglio 53 part. 797 sub 2 bagni e foglio 53 part. 797 sub 3 bar tavola calda

### N. 529 del Registro Generale

L'anno duemilaventi, il giorno uno del mese di giugno, nel proprio Ufficio .

### IL RESPONSABILE AREA LL.PP.

#### PREMESSO:

Che il Comune di Cascia è proprietario di una unità immobiliare in Cascia P.le San Francesco, mobiliata per l'attività di chiosco - bar, e degli annessi servizi igienici;

Che tale unità immobiliare è patrimonio disponibile dell'ente, non finalizzato agli scopi istituzionali, e per una corretta gestione necessita provvedere alla locazione della stessa al fine di produrre entrata monetaria per il comune, con affidamento della gestione dei servizi igienici;

Che con contratto Rep 2714 del 29.06.2000, venne locata alla Sig.ra Sampaolo Anna, ora Paoloni Nello come da contratto cessione azienda Notaio Vella di Spoleto Rep 26781 racc. 7668 del 18.2.2016, l'unità immobiliare individuato al Catasto Fabbricati al foglio 53 part. 797 sub 3 - bar ristorante in loc. Molinella, per la durata di anni dieci, già rinnovatosi alla prima scadenza.

Che per le pubbliche amministrazioni vige il divieto di tacito rinnovo oltre la scadenza convenuta, quindi non è ammessa la tacita proroga del contratto stipulato con la P.A., anche quando il contratto alla scadenza non sia stato disdettato, anche per il fatto che l'intenzione di reiterare la validità del vincolo contrattuale non può desumersi da fatti concludenti (come il percepimento di canoni locativi dopo la scadenza del contratto), ma deve essere espressa nelle forme previste dalla legge (in termini Cass. Civ., sez. III, 9 agosto 2002, n. 12087).

Che in ragione dei suesposti principi generali, un contratto di locazione stipulato con una PA. Locatrice non può avere durata ultranovennale.

Dato atto che questo Ente ha provveduto nei termini previsti dalla vigente legislazione ad inviare al locatario disdetta del contratto in essere;

Che tale locazione in base al contratto di cui sopra si è rinnovata per i primi dieci anni;

Che in ogni caso dopo venti anni, ovvero alla seconda scadenza che è attualmente

vicina, dovrà necessariamente essere effettuata nuova procedura ad evidenza pubblica per una nuova assegnazione ai sensi dell'art. 3 del R. D. n. 2440/23;

Visto che tale unità immobiliare è patrimonio disponibile dell'ente, non finalizzato agli scopi istituzionali, e per una corretta gestione necessita provvedere alla locazione della stessa al fine di produrre entrata monetaria per il comune;

Visto che necessita procedere ad indire gara per la locazione dell'unità immobiliare destinata a bar-tavola calda e gestione servizi igienici ubicati in Cascia p.le leone XIII – censiti al Catasto del comune di Cascia foglio 53 part. 797 sub 2 – bagni – e foglio 53 part. 797 sub 3 bar – tavola calda, per la durata di anni 6, secondo le forme della L. 392/1978, stabilendo la base d'asta in Euro 480,00, mensili con la procedura nelle forme di cui al RD 2440/1923 e RD 827/24, in quanto compatibile, dando adeguata pubblicità sul sito informatico e sull'Albo Pretorio alla procedura stessa.

Dato atto che le condizioni essenziali riportate nel bando sono:

durata: sei anni rinnovabili una sola volta come per legge n. 392/1978 art 27,28,29; il rinnovo, trattandosi di contratto con pubblica amministrazione, dovrà essere espresso attraverso la ristipula del contratto allo scadere dei primi sei anni, salvo disdetta che va comunicata 12 mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata. In ogni caso dopo dodici anni, alla seconda scadenza, dovrà necessariamente essere effettuata procedura ad evidenza pubblica per la riassegnazione ai sensi dell'art. 3 del RD 2440/23, Art. 73, comma 1 lett.b e art. 76 del RD 827 del 1924.

Canone da porre a base della gara: Euro 480,00

Il canone proposto come per legge sarà soggetto ad aggiornamento in base all'art. 32 della legge 392/1978

Costituzione del deposito a garanzia dell'offerta: Euro 500,00;

deposito cauzionale. A garanzia della locazione in sede di stipula del contratto verrà richiesto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione da costituirsi come prevedono gli artt. 11 e 41 della legge 392/1978;

rinuncia all'indennità di cui all'art. 34 della Legge 392 del 1978 ai sensi dell'art.- 51 del RD 824 del 1927 .

Manutenzione e cura dei locali: il locatario si impegna a mantenere i locali oggetto del contratto in buono stato e conformi all'uso per cui sono stati locati, nonché fanno carico all'aggiudicatario le spese per allacci, ENEL, gas, acqua, fognatura, ecc., nonché sono a carico dell'aggiudicatario le spese per straordinarie manutenzioni necessarie per il pieno utilizzo dello stesso in rapporto all'attività commerciale che verrà svolta;

Le spese contrattuali della locazione (diritti e marche) saranno a carico del locatario. Le spese per la registrazione del contratto di locazione (per l'intero periodo contrattuale) saranno a carico del l'aggiudicatario versate in un'unica soluzione agli uffici del Comune che provvederanno alla registrazione.

Aggiudicazione anche in presenza di un solo concorrente

il canone di locazione mensile dovrà essere corrisposto anticipatamente entro il cinque di ogni mese. La prima rata dovrà essere corrisposta al momento della stipula del contratto di locazione;

L'unità immobiliare oggetto del presente avviso attualmente è locata, (scadenza contratto giugno 2020) ed è soggetta all'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392 che attribuisce al conduttore la prelazione sulla stipulazione di un nuovo contratto di locazione da parte del locatore. Pertanto l'ufficio comunale LL.PP. prima di procedere all'aggiudicazione, qualora l'aggiudicatario sia soggetto diverso dal conduttore uscente, provvederà all'invio di raccomandata con avviso di ricevimento al conduttore affinché nel termine di giorni trenta dal ricevimento eserciti il diritto di prelazione di cui al predetto art. 40. Qualora nel termine suddetto l'attuale conduttore non manifesti per iscritto tale diritto l'ufficio provvederà all'aggiudicazione in favore del concorrente che

ha partecipato alla gara ad evidenza pubblica risultato aggiudicatario dal verbale di gara;

L'aggiudicatario, qualora sia soggetto diverso dall'uscente conduttore dell'unità immobiliare oggetto di gara, dovrà provvedere a versare l'indennità di cui all'art. 34 della legge 392/78 (Avviamento commerciale) da corrispondere al conduttore uscente nell'importo e modalità previste dal citato articolo;

Alla cessazione della locazione le addizioni o le migliorie, verificate dall'Ufficio patrimonio, apportate all'immobile sono, se accettate, di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune, contrariamente dovrà essere effettuata la rimessa in pristino con oneri a carico del locatario ed attingendo al deposito cauzionale.

RITENUTO, pertanto, di dover indire gara per la locazione dell'immobile in cui sopra, con il criterio del massimo rialzo sul canone posto a base di gara, in linea con quanto previsto dall'art. 73, comma 1 lett.b) e art. 76 del RD 827 del 1924.;

PRESO ATTO dell'art. 107 del D.lvo 267/00, sulle funzioni e responsabilità della Dirigenza;

VISTO il Decreto Lgs. n. 50/2016 e s.m.;

## D E T E R M I N A

1) di indire il primo esperimento di gara per la cessione in locazione dell'unità immobiliare destinata a bar-tavola calda e gestione servizi igienici ubicati in Cascia p.le leone XIII – censiti al catasto del comune di Cascia foglio 53 part. 797 sub 2 – bagni – e foglio 53 part. 797 sub 3 bar – tavola calda, per il prezzo a base d'asta di Euro 480,00, per la durata di anni 6, secondo le forme della L. 392 del 1978, con il criterio del massimo rialzo sul canone posto a base di gara, in linea con quanto previsto dall'art. 73, comma 1 lett.b) e art. 76 del RD 827del 1924;

2) di approvare il bando di gara per la locazione dell'immobile di che trattasi, le cui condizioni essenziali sono riportate in premessa;

3) DI DARE ATTO che la presente Determinazione, anche agli effetti della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi.

Il presente provvedimento viene così sottoscritto:

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to **MARCACCIOLI LUCIA**

=====

**ESECUTIVITA' - ATTESTAZIONE**  
REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

ATTESTA:

La regolarità contabile e la relativa copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D. lgs. 267/2000, come da certificazioni allegate. Li, 01-06-20

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO FINANZIARIO  
RAGIONIERE  
F.to PATRIZIA LATTANZI

=====

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 15-06-20 al 30-06-20 Registro Albo pretorio n. 846

**IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE**

Li, 15-06-20

SECRETARIO COMUNALE  
F.to VULPIANI SIMONA

=====

E' copia conforme all'originale.

IL RESPONSABILE  
MARCACCIOLI LUCIA

Li,