

COPIA
DI
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 701 del 06-11-2017

- Determinazione Area Economico Finanziaria - N. 130

Oggetto:

ASTA PUBBLICA PER LA SUB-LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI BENE IMMOBILE SITO IN C.DA RANCIA: NOMINA COMMISSIONE GIUDICATRICE.

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA

PREMESSO che:

- il Comune è proprietario del Castello della Rancia;
- tale monumento è stato completamente restaurato e reso fruibile in tutti gli spazi interni;
- di recente, sulla parte retrostante, è stato realizzato uno spazio attrezzato per manifestazioni (teatro all'aperto)

VISTO che il Castello della Rancia, ben visibile dalla superstrada Civitanova Marche – Foligno, in questi anni è diventato luogo preferito da curatori di eventi di ogni tipo, con un continuo aumento di frequentatori;

VALUTATO che all'interno dello stesso, anche per motivi di sicurezza, non è stato possibile creare strutture di tipo turistico – ricettivo, di somministrazione e ricreative;

PRESO ATTO che il terreno tutto intorno al Castello è di proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini e proprio davanti al medesimo vi è una ex casa colonica con relativi accessori, ristrutturata solo in parte;

VISTO che almeno l'edificio principale si presta per realizzare un punto informativo per i turisti nonché di ristoro e centro di attività ludiche, specialmente per i più piccoli;

VALUTATO che la realizzazione di questo punto attrattivo serve al turismo diretto al Castello, ma costituisce anche porta di accesso alla città di Tolentino, specialmente per coloro che arrivano dalla direzione mare-monti;

VALUTATO che la grande visibilità dalla superstrada è elemento determinante per tale funzione;

VISTO che in questa prospettiva il Comune ha stipulato con la proprietà Fondazione Giustiniani Bandini un contratto di locazione dell'immobile per la durata di sei

anni più sei, ad esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 389 del 26/09/2014;

VALUTATO che per realizzare il punto informativo ed eventualmente l'attività di ristoro o turistico-ricettiva è necessario che l'affidatario provveda in precedenza alla ristrutturazione del fabbricato principale, almeno nella parte del piano terra, atteso che il piano superiore è stato già oggetto di intervento;

CONSIDERATO che gli uffici del Comune hanno indicato in circa € 700/800 a mq il costo della ristrutturazione a cui poi è necessario aggiungere il costo per arredi ed allestimenti, nonché di eventuali attrezzature ludiche per lo spazio circostante;

VALUTATO che l'intervento comporterà poi a carico dell'esecutore il pagamento del contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione a norma di legge;

VALUTATO che interventi di ristrutturazione anche degli edifici accessori potranno essere proposti in sede di gara, ma si ritiene che in relazione al loro stato attuale il costo sarebbe certamente non indifferente;

VALUTATO pertanto che:

- anche solo l'intervento sull'edificio principale comporterebbe costi non inferiori a € 120.000 / 140.000 (ristrutturazione piano terra + arredi piano terra e superiore + dotazioni per spazi esterni);
- alla luce di tali costi una locazione di soli sei anni, anche se rinnovabili di sei, non è congrua;

ATTESO che all'aggiudicatario si richiederebbe anche un canone economico pari a quello da pagare alla Fondazione Giustiniani Bandini;

VISTO che nel frattempo sono intervenuti contatti con la Fondazione Giustiniani Bandini, la quale ha dato in via di massima il suo assenso per rinnovare il contratto con una durata di 15 anni con proroga di sei;

VALUTATO inoltre che l'installazione di un'attività ricettiva e/o di somministrazione potrebbe comportare la necessità di adeguare la destinazione urbanistica con procedura di variante al PRG o altro strumento previsto dall'ordinamento;

ATTESO che con delibera di Giunta Comunale n. 405 del 22/08/2016 sono stati formulati gli indirizzi per indire un'asta pubblica per l'individuazione di un soggetto che assumesse l'onere di ristrutturazione, almeno dell'edificio principale, per il suo arredo e per la dotazione degli spazi esterni;

CONSIDERATO che tale bando è stato pubblicato in data 11/10/2016 con scadenza per la presentazione delle offerte per il 22/11/2016 e gara prevista per il giorno 24/11/2016;

ATTESO che entro il termine previsto nel bando non sono pervenute delle offerte, anche a causa della notevole onerosità ed impegno da parte del soggetto privato che doveva assumere l'onere totale della ristrutturazione, dell'arredo e della dotazione degli spazi esterni, compresa la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

RILEVATO che la G. C., con proprio atto n. 349 in data 01.09.2017, stabiliva di indire un'ulteriore gara per l'individuazione di un gestore dell'attività da installare su tale immobile, con la partecipazione del Comune alle spese della ristrutturazione dell'edificio principale, facendosi carico delle spese di predisposizione dell'impianto elettrico del locale uso magazzino al piano terra dell'immobile principale;

ATTESO che il bando e la relativa modulistica venivano pubblicati a far data dal 27.09.2017, con fissazione del termine di scadenza per la presentazione delle offerte per le ore 13:00 del 30.10.2017;

ATTESO che, a termini dell'art. 84 del D. Lgs. n. 163/06 quando il sistema di aggiudicazione previsto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la valutazione è demandata ad una commissione giudicatrice all'uopo nominata, composta da un numero dispari di componenti, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'appalto;

- essendo trascorso il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ore 13:00 del 30 ottobre), si rende opportuno provvedere a tale nomina, in modo che la commissione stessa possa essere operativa a far data dal giorno 6 novembre p. v., previsto per la seduta pubblica di gara;

RITENUTO, pertanto, di dover prevedere la formazione della Commissione, composta da un numero dispari di commissari, e formata da funzionari interni al Comune di Tolentino, con la presenza di professionalità esperte nello specifico settore cui si riferisce la gara, come appresso:

- Presidente: dott. Paolo Cristiano, Segretario Generale del Comune;
- componente: dott. Paolo Bini, Responsabile dell'Area Finanziaria e Patrimonio;
- componente: geom. Alessandro Rossi, funzionario dell'ufficio Patrimonio;
- verbalizzante: sig.ra Marisa Nardi, funzionario dell'Ufficio Appalti e Contratti;

CHE i menzionati componenti, all'uopo contattati, hanno espresso la loro disponibilità allo svolgimento di tale incarico;

RAVVISATA la necessità di provvedere in merito,

PRESO atto che al momento la presente determina non comporta impegno di spesa e conseguente parere di regolarità contabile;

DETERMINA

1) Di costituire la commissione giudicatrice dell'asta pubblica per la sub-locazione ad uso commerciale di bene immobile sito in c.da Rancia, nominando i relativi componenti come appresso:

- Presidente: dott. Paolo Cristiano, Segretario Generale del Comune;
- componente: dott. Paolo Bini, Responsabile dell'Area Finanziaria e Patrimonio;
- componente: geom. Alessandro Rossi, funzionario dell'ufficio Patrimonio;
- verbalizzante: sig.ra Marisa Nardi, funzionario dell'Ufficio Appalti e Contratti;

2) Di dare atto che per l'espletamento di tale incarico non sono previsti compensi per i commissari ed il segretario verbalizzante.

Pareri rilasciati ai sensi dell'art. 147-bis del TUEL:

- di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa: **favorevole**

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to Dott. Paolo Bini

- di regolarità contabile: **Il presente atto non rileva ai fini contabili. Favorevole.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA RAGIONERIA

F.to Dott. Paolo Bini

Atto assunto ai sensi dell'art. 107 del TUEL.

IL FUNZIONARIO ADDETTO AL SERVIZIO

F.to Dott. Paolo Bini

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to Dott. Paolo Bini

VISTO PER LA COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta:

Il presente atto non rileva ai fini contabili.

Tolentino li 06-11-2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA RAGIONERIA

F.to Dott. Paolo Bini

La presente determinazione è esecutiva dal **06-11-2017**

La presente è copia conforme all'originale.

Tolentino li 08-11-2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA SEGRETERIA

F.to Dott. Pier Carlo Guglielmi

La presente determinazione viene da oggi pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per un periodo di quindici giorni.

Tolentino li 08-11-2017

F.to IL MESSO COMUNALE