



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

* * * * *

Cod. Fisc. : 80015590179
Part. IVA : 00841790173

DETERMINAZIONE N. 4 IN DATA 23-01-2018

OGGETTO: Approvazione bando locazione immobile a uso commerciale di proprietà del Comune di Zone sito in via Sebino.

Responsabile dell'Area Amministrativo Finanziaria: Elisa Chiari

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVO FINANZIARIA

VISTI:

- l'art. 165, comma 9, del D.Lgs. 267/2000 che recita *"A ciascun servizio è affidato, col bilancio di previsione, un complesso di mezzi finanziari, specificati negli interventi assegnati, del quale risponde il responsabile di servizio"*.
- gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 che disciplinano gli adempimenti di competenza dei dirigenti, stabilendo in particolare che spetta ai responsabili d'area e/o settore, nel limite delle attribuzioni delle unità organizzative a cui sono preposti, l'emanazione di tutti gli atti di gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;
- l'art. 23, comma 23, della legge 23.12.2000 n. 388 (L.F. 2001) il quale prevede che gli enti locali con popolazione inferiore a cinquemila abitanti possono attribuire ai componenti dell'organo esecutivo, la responsabilità degli uffici e dei servizi ed il potere di adottare atti anche di natura tecnica gestionale;
- gli articoli 8 e 12 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi che disciplina le determinazioni dei responsabili di servizio;
- l'art. 37 del vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione C.C. n. 15 del 11.05.2017;
- la deliberazione di G.C. n. 40 del 30.04.2010, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state definite le misure organizzative per garantire la tempestività dei pagamenti dell'Ente, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. 01.07.2009 n. 78, convertito nella Legge 03.08.2009 n. 102 (come modificato dal D.Lgs. n.126/2014);
- il decreto sindacale n. 1-2016 del 23.08.2016 di nomina dei Responsabili dell'Area Amministrativa-Finanziaria;
- la deliberazione di C.C. n. 10 del 23.03.2017 di approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2017/2019 e s.m.i.;
- la deliberazione di G.C. n. 29 del 11.04.2017 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) corredato con il Piano delle Performance per l'anno 2017;
- il Decreto del Ministero dell'Interno del 29.11.2017, pubblicato sulla G.U. del 06.12.2017 n. 285, con la quale il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2018-2020 degli Enti Locali è stato differito al 28.02.2018;
- la deliberazione di G.C. n. 8 del 23.01.2018 avente per oggetto "approvazione PEG provvisorio";

- che il bilancio di previsione finanziario relativo agli esercizi 2018-2020 non è ancora stato approvato dal Consiglio Comunale e pertanto, ai sensi dell'art. 11 comma 17 del D.lgs. 118/2011, nelle more di approvazione del bilancio di previsione è consentito l'esercizio provvisorio sulla base degli stanziamenti di spesa previsti nel bilancio pluriennale autorizzatorio 2018-2020 per l'annualità 2018;
- l'art. 163 comma 5, che disciplina l'esercizio provvisorio prevedendo che gli enti possono impegnare mensilmente, unitamente alla quota dei dodicesimi non utilizzata nei mesi precedenti, per ciascun programma, le spese correnti, per importi non superiori ad un dodicesimo degli stanziamenti del secondo esercizio del bilancio di previsione deliberato l'anno precedente, ridotti delle somme già impegnate negli esercizi precedenti e dell'importo accantonato al fondo pluriennale vincolato, con l'esclusione delle spese:
 - a) tassativamente regolate dalla legge;
 - b) non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi;
 - c) a carattere continuativo necessarie per garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti, impegnate a seguito della scadenza dei relativi contratti;

PREMESSO che:

- Nel territorio del Comune di Zone è localizzata una nota Riserva Naturale Regionale denominata "*Piramidi di Zone*";
- nei pressi della Riserva è stato costruito un edificio allo scopo di adibirlo a Punto Informativo per i turisti che visitano le Piramidi, nonché di un Chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande;
- il Chiosco e il punto informativo sono attualmente condotti da gestore risultato aggiudicatario della procedura avviata con determinazione n. 91 del 14 ottobre 2014, adottata in accordo con gli indirizzi dettati con deliberazione n. 48 del 7 ottobre 2014;
- il bando prevedeva una durata contrattuale di tre anni, a partire dal 1° dicembre 2014, prorogabili su richiesta dell'Amministrazione di ulteriori due, previa verifica della buona gestione;
- la Giunta comunale con deliberazione n. 78 del 19 dicembre 2017 ha ritenuto, nonostante la bontà della gestione, di porre nuovamente a gara l'immobile de qua, dettando gli indirizzi da seguire per lo svolgimento della procedura, in accordo con la normativa vigente e con il *Regolamento per le locazioni e le concessioni di beni immobili comunali*;

CONSIDERATI i seguenti indirizzi espressi dalla Giunta, che riguardano in particolare: modalità contrattuale prescelta, utilizzi consentiti, durata, base d'asta, peculiari obblighi del gestore, in particolar modo relativamente alla valorizzazione turistica del sito di interesse paesaggistico:

- ricorso a procedura ad evidenza pubblica per individuare il contraente a cui dare in locazione gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune situati presso il parco delle Piramidi: Chiosco ed annesso punto informativo, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 20 del Regolamento;
- durata del contratto, in accordo con la normativa vigente, di anni sei, prorogabili con provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale di ulteriori sei;
- canone annuale a base d'asta pari a diecimila euro, da versarsi in via anticipata, cui si sommano, in capo al gestore, gli oneri connessi alle utenze (da volturare allo stesso) e alla manutenzione ordinaria;
- diritto di prelazione da riconoscersi all'attuale gestore;
- limitazioni circa l'utilizzo della struttura, che non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle a cui è attualmente adibita, salvo diverso espresso accordo con l'Amministrazione Comunale;
- divieto di sub concessione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'amministrazione Comunale;
- puntuale descrizione delle attività di manutenzione delle aree e di servizi al turista da erogarsi da parte del concessionario che dovranno essere rendicontate con cadenza periodica;
- organizzazione di almeno 5 eventi l'anno per la visita guidata al parco piramidi e/o alle altri siti di interesse di Zone;
- divieto di installazione di *slot machines* o altri giochi d'azzardo o che comunque consentano il facile accesso a vincite in denaro, dovendosi prediligere e promuovere i giochi tradizionali e che non siano suscettibili di ingenerare fenomeni di ludopatia;

- inserimento nel contratto di locazione del testo dell'art. 10 del vigente Regolamento per le locazioni e le concessioni di beni immobili comunali: *I contratti stipulati o le concessioni amministrative in uso degli immobili debbono prevedere a carico del concessionario/conduuttore:*
 - a. *pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;*
 - b. *spese inerenti la manutenzione ordinaria;*
 - c. *obbligo di non mutare la destinazione d'uso convenuta;*
 - d. *obbligo di costante utilizzo dell'immobile concesso o dato in uso;*
 - e. *pagamento delle utenze, previa volturazione ove possibile. Le utenze verranno calcolate forfettariamente qualora, in assenza di specifico contatore, risulti impossibile la volturazione delle utenze e la determinazione dell'ammontare esatto delle stesse;*
 - f. *pagamento delle spese di gestione;*
 - g. *obbligo di approvazione del bilancio o dello strumento previsto per legge in base al soggetto giuridico e di trasmissione dello stesso all'Ente, qualora si eserciti attività commerciale;*
 - h. *rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro e in materia di impianti, con l'obbligo di dare tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;*
 - i. *divieto di sub-concedere o sub-locare i beni assegnati, senza previa autorizzazione del Comune di Zone;*
 - j. *restituzione dei locali nella loro integrità;*
 - k. *obbligo di prestare idonea cauzione nell'ammontare e con le modalità previste dal successivo art. 11.*

2. *Eventuali migliorie apportate dal concessionario/conduuttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione/contratto.*

3. *Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, con atto formale, previa valutazione del progetto presentato dal concessionario/conduuttore e, alla scadenza del contratto, sono acquisite al patrimonio del Comune. Qualora le migliorie o le opere siano state eseguite senza la predetta autorizzazione l'Amministrazione ha diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.*

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario/conduuttore, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario/conduuttore.

4. *La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile della Giunta con apposita Delibera previo parere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico-patrimonio.*

Inserimento nel contratto di clausole precise e inequivocabili circa il recesso dal contratto in accordo con le previsioni di cui all'art. 4 del Regolamento citato che recita: 1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

2. *L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi, la concessione amministrativa in uso precario qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.*

3. *E' prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:*

- a) *nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione o utilizzo improprio degli stessi rispetto a quanto previsto nel contratto;*
- b) *qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;*
- c) *nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte del concessionario: ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per il pagamento delle spese di gestione a carico del medesimo.*

4. *La durata dei rapporti di concessione in uso precario viene fissata di norma in 6 (sei) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.*

5. *Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso precario e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale.*

6. *Il concessionario/conduuttore uscente ha diritto di prelazione nell'assegnazione del bene, previa verifica della bontà della gestione/conduzione, accertata e palesata con atto della Giunta comunale.*
e degli artt. 21-quinquies e 21-sexies della L. 241/1990;

RICHIAMATE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- codice civile, in particolare il Libro III, Titolo I, capo II *Dei beni appartenenti allo Stato, agli Enti pubblici e agli enti ecclesiastici* e Libro IV, Titolo VI, capo III *della locazione*;
- legge 27 luglio 1978, n. 392;
- legge 7 agosto 1990, n. 241, in particolare gli artt. 21-quinquies e 21-sexies che rispettivamente prevedono: 1. *Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'amministrazione ha l'obbligo di provvedere al loro indennizzo. 1-bis. Ove la revoca di un atto amministrativo ad efficacia durevole o istantanea incida su rapporti negoziali, l'indennizzo liquidato dall'amministrazione agli interessati è parametrato al solo danno emergente e tiene conto sia dell'eventuale conoscenza o conoscibilità da parte dei contraenti della contrarietà dell'atto amministrativo oggetto di revoca all'interesse pubblico, sia dell'eventuale concorso dei contraenti o di altri soggetti all'erronea valutazione della compatibilità di tale atto con l'interesse pubblico.*
1. *Il recesso unilaterale dai contratti della pubblica amministrazione è ammesso nei casi previsti dalla legge o dal contratto.*
- d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- il d.lgs. 26 marzo 2010, n. 59, in particolare l'art. 71 "Requisiti d'accesso alle attività commerciali" e la L.R. 2 febbraio 2010, n. 6 in particolare l'art. 65 "Requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande" e art. 66 "Requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande";
- regolamento locazioni e concessioni in particolare:
 1. l'art. 3, rubricato *Forme di assegnazione dei beni*;
 2. l'art. 4 comma 6 a mente del quale *il concessionario/conduuttore uscente ha diritto di prelazione nell'assegnazione del bene, previa verifica della bontà della gestione/conduzione, accertata e palesata con atto della Giunta comunale*;
 3. il titolo II: assegnazione beni per attività commerciali;
 4. art. 20 che disciplina i contratti cd. "misti"

DATO ATTO che la giurisprudenza prevalente ha affermato che ai contratti di locazione stipulati dalle pubbliche Amministrazioni sia integralmente applicabile la L. 392/1978, ma non sia configurabile il rinnovo tacito del contratto e che la tesi è stata sostenuta anche dalla Ragioneria Generale dello Stato con Circolare 5 agosto 2011, n. 24 per cui: *di regola la volontà di obbligarsi da parte della pubblica amministrazione non può desumersi in via implicita per un mero comportamento, magari omissivo, essendo comunque necessaria la forma scritta ad substantiam. Ne deriva che in assenza di un'esplicita clausola contrattuale è sicuramente da escludere che possa configurarsi una rinnovazione del contratto di locazione passiva semplicemente per facta concludentia, sulla base della semplice permanenza materiale in un immobile per il quale sia intervenuta la scadenza del preesistente contratto. Di converso, però, non si intravedono ostacoli insuperabili alla persistenza del rapporto contrattuale in essere, allorchè siffatta opzione di rinnovo sia stata esplicitamente prevista e disciplinata nell'ambito del contratto a suo tempo sottoscritto.[...]. Va da sé che un simile rinnovo, lungi dall'essere una manifestazione di inerzia o di semplice acquiescenza ad una previsione contrattuale, implica necessariamente una ponderata valutazione – con l'assunzione della relativa responsabilità, amministrativa e dirigenziale, non venendo meno la necessità di operare nel rispetto dei principi di economicità e trasparenza che permeano l'attività amministrativa – circa la rispondenza dell'interesse pubblico della prosecuzione del rapporto locativo senza rivederne, in pratica, le pattuizioni;*

VISTO l'allegato Bando per l'assegnazione della locazione di immobile commerciale, redatto in conformità delle disposizioni normative e regolamentari dianzi citate;

ATTESTATO che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 7 agosto 1990, n. 241, del DPR 16 aprile 2013, n. 62, nonché dell'art. 42 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

DETERMINA

1. di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare il bando per l'assegnazione in locazione di immobile ad uso commerciale di proprietà del Comune di Zone adiacente alla Riserva delle Piramidi allegato alla presente sub lettera A) per farne parte integrante e sostanziale;
3. 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, 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 responsabile del servizio;
4. di dare atto che il presente atto rientra tra quelli che sono identificati come a rischio rilevante nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2017-2019 e che, pertanto, devono essere adottate tutte le misure di trattamento del rischio ivi previste;
5. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dall'esecutività dell'atto.
6. di dare atto che la presente determinazione:
 - è esecutiva al momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, comportando impegno di spesa;/ è esecutiva al momento della sottoscrizione, non comportando impegno di spesa;
 - viene comunicata alla Giunta tramite posta elettronica;
 - va inserita nel Fascicolo delle determinazioni tenuto presso l'Ufficio Segreteria.

IL RESPONSABILE
AREA AMMINISTRATIVO FINANZIARIA
F.to Elisa Chiari