



## Comune di Pordenone

- SETTORE VII OPERE PUBBLICHE E GESTIONE DEL TERRITORIO -  
- U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP -

### DETERMINAZIONE

**Oggetto: Affidamento in locazione dei locali situati in Piazza Don Giuseppe Lozer 2 da destinare all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, tramite procedura di evidenza pubblica. Approvazione atti di gara – ID\_61\_3**

**N. det. 2023/120**

**N. cron. 3381, in data 05/12/2023**

### IL RESPONSABILE

#### Riferimento a competenze, obiettivi, atti di indirizzo e di programmazione

Visto il decreto del Sindaco n.10 del 29.12.2021 con il quale sono state conferite le funzioni dirigenziali del Settore ora denominato "VII - Opere Pubbliche e Gestione del Territorio" al dirigente a tempo indeterminato arch. Ivo Rinaldi, con decorrenza 01.01.2022 e fino alla scadenza del mandato elettivo del Sindaco in carica;

vista la determinazione n. 2723 del 28/10/2022 con la quale il Dirigente del suddetto Settore arch. Ivo Rinaldi ha affidato alla sottoscritta dott.ssa Silvia Cigana, funzionario tecnico, l'incarico di Posizione Organizzativa dell'Unità Operativa Complessa "*Patrimonio, Commercio, Attività produttive, SUAP*" con decorrenza dal 1° novembre 2022 e fino al 30 novembre 2026;

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio comunale n.55 del 19.12.2022 avente ad oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023/2025 – art.170 del D.lgs. n.267/2000" esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione del Consiglio comunale n.58 del 19.12.2022 avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione 2023–2025, della nota integrativa e dei relativi allegati" esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione della Giunta comunale n.382 del 28.12.2022, avente ad oggetto "Approvazione PEG (Piano Esecutivo di Gestione) 2023-2025 parte finanziaria" esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione della Giunta comunale n.18 del 31.01.2023, avente ad oggetto "Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025" esecutiva ai sensi di legge;

#### Presupposti di fatto

Premesso che:

- il Comune di Pordenone è proprietario dell'immobile ubicato in Piazza Don Giuseppe Lozer 2; l'immobile fa parte del patrimonio disponibile del Comune di Pordenone;
- l'immobile è stato assegnato in locazione, a seguito procedura di evidenza pubblica, con contratto rep.5710 del 12.08.2021 per l'esercizio di un'attività di somministrazione alimenti e bevande (bar);
- il locatore ha comunicato il recesso dal contratto di locazione a far data dal 15.11.2023.

Richiamata la delibera n. 372 del 29.11.2023 con la quale la Giunta Comunale ha deciso di conservare la destinazione a pubblico esercizio dei locali in questione al fine di incrementare la vita di relazione della cittadinanza ed in particolare di quella che si relaziona con Torre, e quindi di procedere alla loro assegnazione in gestione, anche ai fini della valorizzazione del patrimonio comunale. Con la medesima delibera n.372/2023 la Giunta Comunale ha adottato i criteri e le direttive agli uffici per l'assegnazione dei locali in parola come di seguito evidenziato:

a) assegnazione con procedura di evidenza pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e secondo i seguenti criteri:

- a1) assegnare i locali a persone fisiche che intendono costituire un'impresa o a persone giuridiche regolarmente costituite;
- a2) escludere le persone fisiche titolari di ditte/impresе o le persone giuridiche che hanno in corso contratti di concessione o locazione per un'immobile comunale destinato a pubblico esercizio;
- a3) offerta tecnica con peso prevalente sul punteggio totale, pari ad almeno il 90 % sul totale del punteggio, valorizzando adeguatamente:

A) la professionalità dell'operatore - quale esperienza di gestione di pubblici esercizi di diversa tipologia sia quale titolare di ditta che dipendente, dando un peso non inferiore al 35%;

B) l'offerta di prodotti e menù - qualità e varietà dei prodotti, dei menù e preparazioni varie e della scelta, dando un peso non superiore al 15 %;

C) l'organizzazione e le modalità operative - valorizzare le modalità di gestione del pubblico esercizio, di preparazione alimenti e bevande, nonché di orari e giorni di apertura, dando un peso almeno del 15 %;

D) le proposte migliorative: valorizzare le offerte a condizioni agevolate a famiglie e/o studenti, l'organizzazione di eventi e le proposte di arredo del dehors esterno; a tale criterio andrà dato un peso non superiore al 20 %;

E) la chiarezza espositiva dell'offerta in rapporto al dettaglio descrittivo razionalità e chiarezza dell'offerta - a tale criterio andrà dato un peso non superiore al 10 %;

a4) offerta economica con peso minoritario rispetto al punteggio totale, per un massimo del 3 % sul totale del punteggio.

a5) durata locazione: anni 6, eventualmente rinnovabili di ulteriori anni 6;

a6) canone annuo da porre a base di gara: pari ad € 8.350 più IVA, pari al canone medio di mercato come determinato dall'Ufficio Patrimonio nella Relazione allegata, con abbattimento in misura del 75 % per il primo anno di locazione, del 50 % per il secondo anno e del 25 % per il terzo anno di locazione, ai fini di agevolare l'avviamento dell'attività;

a7) possibilità di scorrimento della graduatoria fino alla terza posizione nel caso in cui l'aggiudicatario primo classificato per qualsiasi ragione rinunci al contratto, con assegnazione dei locali al concorrente collocatosi nella posizione successiva a quella del rinunciante;

a8) la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti a carico del locatore. Manutenzione straordinaria a carico del Comune.

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n.372/2023 gli uffici hanno predisposto gli atti di gara (che prescrivono, tra le altre, requisiti, criteri e prescrizioni), che sono così composti:

Bando disciplinare di gara  
Foglio d'oneri e condizioni  
Planimetria immobile  
Allegato 1 – Istanza di partecipazione  
Allegato 1 bis – Dichiarazioni sostitutive per altre persone  
Allegato A - Dichiarazione sul possesso dei requisiti di onorabilità e morali;  
Allegato B – Dichiarazione sul possesso dei requisiti di onorabilità, morali e professionali;  
Allegato 2 – Offerta tecnico organizzativa  
Allegato 3 – Offerta economica

Ritenuto quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover procedere all'affidamento in locazione dei locali sopra descritti, tramite procedura di evidenza pubblica approvando gli atti di gara; precisando che la locazione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dell'offerta tecnico/organizzativa (elementi e sub elementi di valutazione), e dell'elemento quantitativo (offerta di rialzo sull'importo del canone di locazione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegato bando e foglio oneri e condizioni.

Ritenuto infine di dover precisare che la procedura verrà espletata esclusivamente in modalità telematica sul portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia;

### **Presupposti di diritto**

Richiamati:

- il D.to L.vo 50/2016 (Codice dei Contratti);
- le vigenti norme generali in materia di procedimento amministrativo (Legge 241/1990 e successive modifiche);
- la legge 392/1978 in materia di locazioni commerciali e il Codice Civile;
- il D.Lgs. 59/2010 – art. 71, per quanto attiene ai requisiti soggettivi per l'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione alimenti e bevande.

### **Motivazione**

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 372 del 29.11.2023 si ritiene di dover procedere all'affidamento in locazione dei locali sopra descritti, tramite procedura di evidenza pubblica approvando gli atti di gara; precisando che la locazione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dell'offerta tecnico/organizzativa (elementi e sub elementi di valutazione), e dell'elemento quantitativo (offerta di rialzo sull'importo del canone di locazione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegato bando e foglio oneri e condizioni.

### **Riferimenti normativi generali**

Visto l'art. 61 dello Statuto comunale approvato con delibere di Consiglio comunale n. 1/2001 e n. 73/2001;

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modifiche e integrazioni, in tema di funzione e responsabilità dei dirigenti;

Attestata, ai sensi dell'articolo 147/bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni, la regolarità tecnica del presente provvedimento, riguardante la conformità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con delibera di Giunta comunale n. 144 del 12 maggio 2003 e successive modificazioni;

## D E T E R M I N A

per i motivi e alle condizioni in premessa indicati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

1) di procedere all'affidamento in locazione *ex lege* n.392/1978 dei locali da destinare all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande tramite procedura di evidenza pubblica che verrà espletata esclusivamente in modalità telematica sul portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia;

2) di approvare i relativi atti di gara predisposti dall'ufficio e come di seguito evidenziati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Bando disciplinare di gara

Foglio d'oneri e condizioni

Planimetria immobile

Allegato 1 – Istanza di partecipazione

Allegato 1 bis – Dichiarazioni sostitutive per altre persone

Allegato A - Dichiarazione sul possesso dei requisiti di onorabilità e morali;

Allegato B – Dichiarazione sul possesso dei requisiti di onorabilità, morali e professionali;

Allegato 2 – Offerta tecnico organizzativa

Allegato 3 – Offerta economica

3) il criterio di aggiudicazione individuato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dell'Offerta tecnico/organizzativa (elementi e sub elementi di valutazione), e dell'elemento quantitativo (Offerta di rialzo sull'importo del canone di concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati negli elaborati approvati e allegati alla presente determinazione che costituiscono gli atti della procedura di gara;

4) di precisare che:

- alla presente gara possono partecipare agli operatori in possesso dei seguenti requisiti:

- le persone fisiche che intendono costituire un'impresa/ditta

- le persone giuridiche regolarmente costituite

in possesso dei seguenti requisiti:

1) requisiti di carattere generale specificati nel Bando allegato;

2) requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e somministrazione alimenti e bevande.

Non possono partecipare alla gara:

- persone fisiche titolari di ditte/impresе che hanno in corso alla data di pubblicazione della presente gara un contratto di concessione o locazione per un'immobile comunale destinato a pubblico esercizio. L'esclusione opera per tutti i soggetti dell'impresa in grado di impegnare l'impresa stessa verso terzi;

- persone giuridiche che hanno in corso alla data di pubblicazione della presente gara un contratto di concessione o locazione per un'immobile comunale destinato a pubblico esercizio.

- non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo del canone di locazione posto a base di gara;

- la superficie commerciale dei locali è di complessivi m<sup>2</sup> 81,44. Oltre a detta superficie viene concessa anche una porzione di porticato esterno prospiciente l'esercizio, da adibire a posa di tavolini e sedie per lo stazionamento degli avventori (area individuata quale "portico" nell'allegata planimetria). E' possibile utilizzare un'ulteriore area pubblica esterna ai locali, in concessione COSAP;
  - gli elementi e sub elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la parte relativa alla qualità della proposta, tendono a valorizzare adeguatamente la professionalità degli offerenti, le offerte destinate ai consumatori, l'organizzazione e le modalità operative di gestione del bar, le proposte migliorative, con l'obiettivo di fornire un servizio di standard elevato;
  - la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili, ai sensi della legge 392/78, per una sola volta;
  - il canone di locazione è stato determinato in € 8.350,00 (ottomilatrecentocinquantaeuro) annuali, al netto dell'IVA, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni: sono stati assunti a riferimento le quotazioni medie di mercato correnti per il settore commerciale "negozi" (comprendente i locali ad uso bar);
  - il canone di locazione determinato è comprensivo degli oneri per l'utilizzo del porticato esterno e per agevolare l'avviamento del locale il canone offerto dal locatario aggiudicatario sarà abbattuto in misura del 75% per il primo anno di concessione, del 50% per il secondo anno e del 25% per il terzo;
  - l'installazione degli arredi e delle attrezzature per l'esercizio dell'attività è completamente a carico dell'aggiudicatario. Alla data del presente provvedimento all'interno dei locali sono presenti arredi e attrezzature della precedente gestione, e all'esterno sulla piazza Lozer è presente il dehors di recente installazione. L'aggiudicatario della presente procedura ha la facoltà, mediante accordo diretto con il locatario uscente, di acquisire la proprietà del mobilio (tutto o parte) e/o delle attrezzature (tutte o parte) presenti nei locali e di proprietà del locatario uscente stesso. A tale accordo il Comune di Pordenone rimane completamente estraneo;
  - l'obbligo di assunzione, da parte del concessionario, di tutti gli oneri gestionali e di manutenzione indicati dettagliatamente nel foglio oneri e condizioni;
  - tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula del contratto di locazione, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario della concessione;
  - nel caso in cui l'aggiudicatario primo classificato per qualsiasi ragione rinunci al contratto, l'amministrazione procederà allo scorrimento graduatoria fino alla terza posizione, assegnando i locali al concorrente collocatosi nella posizione successiva a quella del rinunciante.
- 5) di stabilire che le pubblicazioni della presente procedura avvengano mediante pubblicazione all'Albo pretorio on-line e nel sito web del Comune di Pordenone sezione bandi e avvisi per almeno 30 giorni, oltre che sul portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia.

#### DICHIARA

che per la scrivente, in forza della presente dichiarazione, non sussistono le cause di astensione previste dagli artt. 7 e 17 del Codice di comportamento dei dipendenti comunali, approvato con delibera di Giunta comunale n.51 del 28/02/2014, né le cause di conflitto di interesse di cui all'art. 6-bis della legge n° 241/1990 e successive modificazioni.

Si precisa che responsabile del procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni, è la sottoscritta.

La presente determina viene firmata digitalmente e conservata in apposito archivio informatico.

Pordenone, 05 dicembre 2023

Il responsabile  
SILVIA CIGANA



# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

DATA FIRMA: 05/12/2023 15:03:52