



UNITA' OPERATIVA PATRIMONIO-ESPROPRI

UNITA OPERATIVA PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA PRODUTTIVE, SUAP

DETERMINAZIONE

Oggetto: Procedura di gara per la concessione in uso di spazi e locali presso l'edificio denominato "ex cartiera Galvani" situato all'interno del parco di San Valentino, ai fini della rivitalizzazione e aumento attrattività del parco stesso – Determina a contrarre e approvazione atti di gara.

N. det. 2021/0504/59

N. cron. 3343, in data 24/11/2021

IL RESPONSABILE

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

Visto il Decreto del Sindaco n. 124 del 12.07.2021 con il quale sono state affidate le funzioni dirigenziali del Settore IV "Gestione territorio, infrastrutture, ambiente" all'arch. Ivo Rinaldi, dal 12 luglio 2021 e fino alla scadenza del mandato elettivo;

Vista la determinazione n. 1971 del 12.07.2021 con la quale il Dirigente Settore IV "Gestione territorio, infrastrutture, ambiente" ha conferito alla sottoscritta dott.ssa Cigana Silvia – funzionario tecnico (categoria D) dipendente del Comune di Pordenone – l'incarico di Posizione organizzativa dell'U.O.C. Patrimonio, commercio, attività produttive SUAP, con decorrenza 12.07.2021 e fino al 31.12.2021.

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 21 dicembre 2020 avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione 2021/2023, della nota integrativa e dei relativi allegati";

Richiamate le deliberazioni della Giunta comunale:

- n. 34 del 25 febbraio 2021 avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2021–2023 - Art. 169 del decreto legislativo n. 267/2000 (testo unico sull'ordinamento degli enti locali) e Piano della Prestazione (Performance) – art. 39, comma 1 lettera a), della L.R. 18/2016";
- n. 83 del 07 aprile 2021 "Riadozione dell'allegato B alla delibera n. 34 del 25/02/2021".

Presupposti di fatto

Premesso che:

il Comune di Pordenone è proprietario dell'intero comprensorio denominato "Parco di San Valentino".



Comune di Pordenone

Il parco è posto nella zona semicentrale a nord-est della città, in via San Valentino n. 11, nelle vicinanze del parco S. Carlo, della nuova sede della Questura di Pordenone e di numerosi istituti scolastici. E' facilmente raggiungibile dalla strada SS n. 13 Viale Venezia - Viale Aquileia.

Il parco è stato riqualificato dagli interventi effettuati di recente quale Parco Urbano Inclusivo, inteso come parco fruibile dal maggior numero di persone possibile a prescindere dalle caratteristiche individuali legate all'età o alla presenza di disabilità, migliorandone la fruibilità, potenziando la "vivibilità" del fabbricato quale bene culturale e offrendo pertanto alla collettività un migliore servizio.

Durante l'anno è sede di importanti eventi che attraggono una molteplicità di soggetti provenienti anche da altre località. Il parco è molto frequentato anche dagli sportivi, per corse o passeggiate o altre attività sportive, nonché delle famiglie.

All'interno di tale parco sorge l'edificio denominato "Ex Cartiera Galvani", anche questo recentemente oggetto di un intervento di manutenzione. Nel mese di agosto ca è stato aperto il bar (affidato in concessione) collocato anch'esso nel medesimo edificio, ove trova spazio anche l'associazione San Valentino.

Alcuni spazi sono attualmente vuoti e necessita quindi procedere alla loro assegnazione. Si tratta in particolare degli spazi denominati "AREA 1" (in blu a pagina 6 dell'Allegato B) alla presente determinazione).

L'Amministrazione Comunale intende assegnare in concessione d'uso detti spazi, con una superficie commerciale di circa 329,33 m² distribuita nei locali al piano terra, primo e secondo, da destinare a sedi associative.

I locali nello specifico sono:

- al piano terra: accesso a sala polifunzionale, vano scale (nord) e piattaforma elevatrice presso la sala polifunzionale e vano scale intermedio (PT 37,59 m²);
- al primo piano: vano scale nord e deposito, vano scale intermedio e due stanze (1P 106,53 m²);
- al secondo piano: sottotetto nord e soppalchi con esclusione della porzione minore a sud in quanto si affaccia su locali assegnati ad altra associazione (2P 185,21 m²).

Con la concessione dell'immobile il Comune di Pordenone intende:

- utilizzare compiutamente l'immobile denominato ex cartiera di San Valentino dopo i lavori effettuati negli anni 2018-2019, considerato che alcuni spazi sono già stati assegnati per il bar ed alcuni sono assegnati all'associazione San Valentino;
- inserire nel contesto del parco San Valentino una realtà musicale che sia in grado di rivitalizzare il parco e renderlo quanto mai attrattivo.

La Giunta Comunale con delibera n.284 del 18/11/2021 le cui premesse si richiamano qui integralmente, ha deliberato gli indirizzi per l'assegnazione dei locali in parola, e conseguentemente gli uffici hanno provveduto a redigere i documenti di gara in conformità a quanto deciso dalla Giunta Comunale.

Il criterio di aggiudicazione individuato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Gli atti di gara predisposti contengono, tra le altre, i seguenti criteri e prescrizioni:

- la superficie commerciale dei locali è di complessivi 329,33 m² distribuita nei locali al piano terra, primo e secondo, da destinare a sedi associative.



- 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 qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione Comunale, l'esperienza e la professionalità degli offerenti, il radicamento nel territorio del Comune di Pordenone dell'offerente e l'organizzazione di eventi nel parco San Valentino;
- la durata della concessione è stabilita in anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con facoltà di rinnovo per un periodo massimo di ulteriori cinque anni;
- il canone ricognitorio di concessione è stato determinato in € 1.800,00 (milleottocento euro) annuali, al netto dell'IVA se dovuta, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile, delle condizioni e vincoli di destinazione e d'uso: sono stati assunti a riferimento le quotazioni minime di mercato correnti per il settore commerciale "uffici strutturati" – con l'applicazione di coefficienti correttivi correlati alla tipologia di immobile. Detto canone è applicato in misura del 10% del canone di mercato, come deliberato dalla Giunta Comunale in data 18/11/2021;
- i costi delle utenze (energia elettrica, riscaldamento, acqua), sono stati pre-determinati in € 2.650,00 annuali (duemilaseicentocinquanta euro), comprensivi di IVA.
- l'obbligo di assunzione, da parte del concessionario, di tutti gli oneri gestionali e di manutenzione indicati dettagliatamente nel *Disciplinare di concessione* Allegato A);

Gli atti di gara predisposti dall'ufficio sono così composti:

- a) Disciplinare di concessione
 - b) Descrizione edificio
 - c) Prescrizioni Soprintendenza
- Allegato 1 – Istanza di partecipazione
Allegato 2 – Offerta tecnica
Allegato 3 – Offerta economica
Allegato 4 – Dichiarazione sostitutiva

Si dà espressamente atto che l'immobile è soggetto alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e che in virtù di ciò dovranno essere applicate le norme del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Questa Amministrazione è stata autorizzata alla concessione dell'immobile in parola, con decreto n.182 del 18/11/2020. Si veda a tal proposito il punto 2 dell'Allegato A) *Disciplinare di concessione* e dell'Allegato C) *Prescrizioni Soprintendenza*).

Ritenuto quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover:

- procedere all'affidamento in concessione dei locali sopra descritti, tramite procedura di evidenza pubblica, approvando gli atti di gara;
- di precisare che la concessione 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 concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegato "*Bando per la concessione in uso di spazi e locali presso l'ex Cartiera parco San Valentino*".

Ritenuto di precisare che:

- la presente gara è riservata ad enti e associazioni, pubblici e/o privati, che siano in possesso, dei seguenti requisiti:



Comune di Pordenone

- non avere scopo di lucro, in base allo Statuto e/o atto costitutivo dal quale sia possibile in modo inequivocabile desumere l'assenza di finalità lucrative;
 - oggetto sociale della propria attività attinente all'oggetto della gara, in base allo statuto, e/atto costitutivo e/o visura camerale;
 - assenza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del D. lgs. 50/2016 – ove compatibili - e di eventuali altre cause ostative in base alle disposizioni vigenti;
 - non trovarsi in situazioni di morosità nei confronti del Comune di Pordenone;
 - non essere proprietari di beni immobili situati nel territorio del Comune di Pordenone adibiti a sede sociale e/o allo svolgimento di attività inerenti all'oggetto della concessione (sala prove, attività didattiche-formative ecc.);
 - avere sede legale nel Comune di Pordenone;
- non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al canone di concessione a base di gara;
- tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula dell'atto di concessione, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario della concessione.

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);
- le disposizioni normative in materia di gestione dei beni di proprietà degli enti territoriali vincolati - R.D. 827/1924 per quanto applicabile;
- il D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

Motivazione

Ai fini di utilizzare compiutamente l'immobile denominato ex cartiera di San Valentino dopo i lavori effettuati negli anni 2018-2019, e di inserire nel contesto del parco San Valentino una realtà musicale che sia in grado di rivitalizzare il parco e renderlo quanto mai attrattivo, si ritiene di dover dar seguito agli indirizzi della Giunta Comunale e di dover approvare gli atti di gara per l'assegnazione in concessione d'uso di spazi e locali presso l'edificio denominato "ex cartiera Galvani", situato all'interno del parco di San Valentino.

Riferimenti normativi generali

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

Visti i Decreti Legislativi n. 165/2001 e n. 267/2000 in tema di funzione e responsabilità dei dirigenti;



Comune di Pordenone

Attestata, ai sensi dell'art. 147/bis del decreto legislativo n. 267/2000 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 della Giunta Comunale n. 144 del 12 maggio 2003 e successive modificazioni;

DETERMINA

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

1) di procedere all'affidamento in concessione in uso di spazi e locali presso l'edificio denominato "ex cartiera Galvani", situato all'interno del parco di San Valentino.

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 per la concessione in uso di spazi e locali presso l'ex Cartiera parco San Valentino

- a) Disciplinare di concessione
- b) Descrizione edificio
- c) Prescrizioni Soprintendenza

Allegato 1 – Istanza di partecipazione

Allegato 2 – Offerta tecnica

Allegato 3 – Offerta economica

Allegato 4 – Dichiarazione sostitutiva

3) il criterio di aggiudicazione individuato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa e gli elaborati approvati e allegati alla presente determinazione costituiscono gli atti della procedura di gara;

4) di precisare che:

- la concessione 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 concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegato Bando e Disciplinare di concessione;

- la presente gara è riservata agli operatori in possesso dei seguenti requisiti:

- non avere scopo di lucro, in base allo Statuto e/o atto costitutivo dal quale sia possibile in modo inequivocabile desumere l'assenza di finalità lucrative;
- oggetto sociale della propria attività attinente all'oggetto della gara, in base allo statuto, e/atto costitutivo e/o visura camerale;
- assenza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del D. lgs. 50/2016 – ove compatibili - e di eventuali altre cause ostative in base alle disposizioni vigenti;
- non trovarsi in situazioni di morosità nei confronti del Comune di Pordenone;
- non essere proprietari di beni immobili situati nel territorio del Comune di Pordenone adibiti a sede sociale e/o allo svolgimento di attività inerenti gli oggetti della concessione (sala prove, attività didattiche-formative ecc.);
- avere sede legale nel Comune di Pordenone.



Comune di Pordenone

- non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara;
- tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula dell'atto di concessione, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario della concessione;

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;

DICHIARA

Che lo scrivente, in forza della presente dichiarazione e per il personale che ha avuto parte all'istruttoria, come da dichiarazioni acquisite agli atti, 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, 24 novembre 2021

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: CGNSLV65A46A516N

DATA FIRMA: 24/11/2021 14:38:32

IMPRONTA: 4D768723289B73F879E2DB7EF7C85B0BE1F4F750C312D5333E52134073CE1897
E1F4F750C312D5333E52134073CE1897546A824B60B22A3C4B1250B77466FB67
546A824B60B22A3C4B1250B77466FB67A65356154723A90CFF4A255925FA4DE5
A65356154723A90CFF4A255925FA4DE588C868591F52E313C7E1A567696D390A