



UNITA' OPERATIVA PATRIMONIO-ESPROPRI

UNITA OPERATIVA PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA PRODUTTIVE, SUAP

DETERMINAZIONE

Oggetto: Procedura di gara per la locazione dei locali situati in Piazza Lozer 2 a Torre da adibire a pubblico esercizio – Determina a contrarre e approvazione Bando disciplinare di gara, Foglio oneri e condizioni e relativi allegati.

N. det. 2021/0504/15

N. cron. 587, in data 03/03/2021

IL RESPONSABILE

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

Visto il decreto del Sindaco n. 25 del 30.09.2016 con il quale è stato conferito l'incarico di direzione del Settore IV "Gestione territorio, infrastrutture, ambiente" dell'attuale struttura organizzativa dell'Ente, all'arch. Maurizio Gobbato;

vista la determinazione n. 22 del 14.01.2020 con la quale il Dirigente del Settore IV "Gestione territorio, infrastrutture, ambiente" ha confermato, con decorrenza 1 gennaio 2020 in conformità all'attuale macrostruttura, alla sottoscritta dott.ssa Silvia Cigana - funzionario tecnico (Categoria D) dipendente del Comune di Pordenone - l'incarico di posizione organizzativa della U.O.C. Patrimonio, Commercio, Attività Produttive, SUAP, delegando alla stessa le attività e gli obiettivi di PEG;

richiamate altresì:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 21 dicembre 2020 con oggetto *"Approvazione del bilancio di previsione 2021/2023, della nota integrativa e dei relativi allegati"*;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 34 di data 25 febbraio 2021 con 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"*;

Presupposti di fatto

Premesso che:

- il Comune di Pordenone è proprietario dell'immobile ubicato in Piazza Lozer 2, immobile situato nella piazza principale di Torre;
- detto immobile è stato locato fino al 31/12/2020, e dedicato ad un'attività di somministrazione alimenti e bevande (bar);



Comune di Pordenone

- essendo intervenuta la cessazione di detta locazione l'Amministrazione intende nuovamente affidare i locali affinché sia aperto quanto prima un bar nella piazza di Torre quale elemento aggregativo e di socializzazione;

- l'immobile fa parte del patrimonio disponibile del Comune di Pordenone e i locali verranno affidati in regime di locazione ex legge 392/1978.

Per l'assegnazione dei locali l'amministrazione intende selezionare un gestore non solo in base al canone di locazione offerto ma anche a diversi requisiti di professionalità e di qualità che connoteranno la gestione del bar, bar che risulta strategico per Torre in quanto situato nella piazza principale di detta località.

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

La Giunta Comunale in data 25/02/2021 con apposito argomento, ha approvato i criteri per l'assegnazione dei locali in questione e gli uffici hanno provveduto ad adattare i documenti di gara predisposti in bozza a quanto deciso dalla Giunta Comunale.

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

- per poter partecipare alla gara devono essere posseduti i seguenti requisiti soggettivi:

- requisiti di carattere generale di cui all'art.80 del D.to L.vo 50/2016;

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

- la superficie commerciale dei locali è di complessivi m² 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, la riqualificazione dell'area esterna e le offerte destinate ai consumatori, 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 € 7.330,00 (settemilatrecentotrentaeuro) 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.



Comune di Pordenone

- l'obbligo di assunzione, da parte del concessionario, di tutti gli oneri gestionali e di manutenzione indicati dettagliatamente nel foglio oneri e condizioni.

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

- Bando disciplinare di gara
- Foglio oneri e condizioni
- Planimetria immobile
- Modello 1 – Istanza di partecipazione
- Modello 2 – Offerta tecnico organizzativa
- Modello 3 – Offerta economica

Ritenuto quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover procedere all'affidamento in locazione dei locali sopra descritti, tramite bando pubblico 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 di precisare che:

- la presente gara è riservata agli operatori in possesso dei seguenti requisiti:
 - requisiti di carattere generale di cui all'art.80 del D.to L.vo 50/2016;
 - requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e somministrazione;
- 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.

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;
- 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");
- 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



Comune di Pordenone

Ai fini della riapertura del bar situato nella piazza principale di Torre, si ritiene di dover dar seguito agli indirizzi della Giunta Comunale e di dover approvare gli atti di gara per l'assegnazione in locazione dei locali situati in Piazza Lozer n.2 a Torre, come meglio descritti in detti atti di gara.

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;

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;

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 dei locali da destinare all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla tipologia A (disciplinata dall'art.67 della Legge Regionale n.29/2005) tramite bando pubblico;

2) 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;

3) 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 oneri e condizioni

Planimetria immobile

Modello 1 – Istanza di partecipazione

Modello 2 – Offerta tecnico organizzativa

Modello 3 – Offerta economica

4) di precisare 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 concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegata lettera d'invito e foglio oneri e condizioni.

- i requisiti soggettivi per poter partecipare alla presente gara sono i seguenti:

- requisiti di carattere generale di cui all'art.80 del D.to L.vo 50/2016;

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

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



Comune di Pordenone

- 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, 03 marzo 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: 03/03/2021 09:39:30

IMPRONTA: 14A8239777D972AC404393B3DB96A2022937C82AB188213218E5D214C83D8603
2937C82AB188213218E5D214C83D86034CDA6541E5B11CBED01ECDF2E408E56A
4CDA6541E5B11CBED01ECDF2E408E56ABF673B6F8524F761411C451D8AB75995
BF673B6F8524F761411C451D8AB75995B8B9E7C71B49DFEB86CEDE84730EC11F