



Comune di Porto Torres

Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica

Determinazione del Dirigente

N. 2381 / 2024 Data 25/09/2024

OGGETTO:

Approvazione dell'Avviso Pubblico e indizione della procedura di evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione (art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001) del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù", sito in Porto Torres Via Benedetto Croce n. 11. NUOVO BANDO.

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimo Ledda, Dirigente dell'Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica, nominato con Decreto Sindacale n. 16 del 05/12/2022 e successiva proroga avvenuta con Decreto Sindacale n. 13 del 11/10/2023.

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29/09/2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) – Sezione strategica 2020-2025 e Sezione operativa 2024/2026;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 19/12/2023 è stato approvato l'aggiornamento n. 1 del Documento Unico di Programmazione (DUP) Sezione strategica 2020-2025 e Sezione operativa 2024-2026;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 16/07/2024 è stato approvato l'aggiornamento n. 2 del Documento Unico di Programmazione (DUP) Sezione strategica 2022-2025 e Sezione operativa 2024-2026;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30/07/2024 è stato approvato il Documento unico di programmazione (DUP) Sezione strategica 2020-2025 e Sezione operativa 2025-2027.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 29/12/2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per gli esercizi 2024/2026.

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 07/05/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per gli esercizi 2024/2026 che affida ai responsabili delle Aree la gestione delle spese per il raggiungimento degli obiettivi ivi contenuti.

Visto l'art. 58, comma 1, del D.L. n. 112/2008 come convertito dalla Legge n. 133, 6 agosto 2008, ove si prevede la redazione di apposito piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione, con la stesura dell'elenco dei singoli beni immobili non

strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 212 del 23/10/2023 con cui è stata approvata la modifica del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annualità 2023/2025 in cui è inserita la concessione di valorizzazione del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù" - Via Benedetto Croce n. 11.

Dato atto che il Comune di Porto Torres è l'unico proprietario dell'immobile "Ostello della Gioventù" con relative pertinenze, sito in via Benedetto Croce n. 11 - Porto Torres individuato al N.C.E.U., foglio 8 mappale 3581 sub 5 - Categoria D/2 - Rendita € 18.306,00 che risulta allocato tra i beni del patrimonio disponibile dell'Ente come da Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2023/2025.

Considerato che, in attuazione del suddetto strumento di programmazione, si rende necessario attivare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù" - Via Benedetto Croce n. 11, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410.

Evidenziato che:

- con la determinazione dirigenziale n. 8 del 04/01/2024 questa Amministrazione ha indetto la procedura di evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù" - Via Benedetto Croce n. 11, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410;
- entro il termine stabilito non è pervenuta alcuna offerta e pertanto la gara è stata dichiarata deserta;
- con determinazione dirigenziale n. 565 del 07/03/2024 è stata disposta la riapertura dei termini per la presentazione delle offerte relativamente alla procedura per l'affidamento in concessione di valorizzazione del immobile "Ostello della Gioventù" - Via Benedetto Croce n. 11, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, approvata con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 04/01/2024;
- con determinazione dirigenziale n. 2271 del 12/09/2024 si dichiarava chiusa con esito negativo la procedura succitata.

Considerato che in ragione del numero dei sopralluoghi espletati e delle richieste di informazione è emersa la sussistenza di un notevole interesse e impegno in termini tecnici e finanziari degli operatori economici interessati.

Valutato che permane l'interesse dell'Amministrazione Comunale a selezionare un operatore economico che garantisca una valorizzazione e gestione dell'immobile "Ostello della Gioventù" con relative pertinenze, sito in via Benedetto Croce n. 11.

Considerato che l'orientamento dell'ANAC, dinanzi al fenomeno delle gare deserte, sempre più crescente nel periodo post pandemia, è quello di adoperarsi per cercare di sostenere gli operatori economici nella loro partecipazione alle gare al fine di stimolare e favorire la più ampia partecipazione alle procedure.

Valutato di dover apportare delle modifiche all'avviso pubblico in argomento finalizzate a favorire una più ampia partecipazione degli operatori economici stimolando nel contempo la presentazione di progetti valorizzanti della struttura oggetto del bando in ossequio agli indirizzi forniti dall'Amministrazione, attraverso la riduzione del canone di locazione e stabilendo una soglia minima del punteggio di ammissibilità dell'offerta tecnica.

Ritenuto, per quanto sopra, di dover approvare l'avviso pubblico allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale ed indire la relativa procedura di evidenza pubblica finalizzata alla concessione di valorizzazione (art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001) del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù", sito in Porto Torres Via Benedetto Croce n. 11. NUOVO BANDO.

Ritenuto necessario e sufficiente, in rapporto alla tipologia dell'avviso pubblico in trattazione, dare nuova pubblicità della procedura in oggetto mediante la pubblicazione, in versione integrale compresa la modulistica, sul sito internet istituzionale dell'Ente presso la sezione "Albo Pretorio" e presso la sezione: <https://www.comune.porto-torres.ss.it/it/amministrazione/documenti-dati/documenti-albo-pretorio/> e sul sito della Regione Sardegna al seguente link <https://www.regione.sardegna.it/atti-bandi-archivi/atti-soggetti-esterni/aste-pubbliche>.

Richiamato l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, che prescrive l'adozione di preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato e le ragioni che ne sono alla base.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000:

- l'oggetto del contratto è la valorizzazione del bene con lo strumento della concessione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410;
- si ha una duplice finalità di interesse pubblico, in quanto consente in via immediata la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, ed altresì il potenziamento di una offerta turistico-culturale implementando le potenzialità ricettive della Città.
- la scelta del contraente deve avvenire mediante l'adozione di una procedura ad evidenza pubblica, le manifestazioni di interesse dovranno essere valutate secondo i criteri previsti dall'art. 9.2 dell'avviso, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- le ragioni di tale scelta sono quelle di utilizzare lo strumento più agile ammesso dalle disposizioni in materia di contratti applicabili alla fattispecie, favorendo la più ampia partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati;
- ai sensi della normativa vigente, il contratto di concessione sarà stipulato nella forma dell'atto pubblico notarile o in forma pubblico amministrativa.

Dato atto che il concessionario è tenuto a versare il canone offerto per tutta la durata della concessione, il Comune è esonerato da qualsiasi contribuzione diretta e responsabilità connessa alla gestione del bene da parte del concessionario.

Stabilito che per la procedura in argomento il Responsabile del Procedimento, ai sensi degli articoli 5 e 6 della Legge 241/1990, è la dott.ssa Francesca Stacca.

Dato atto che non esistono situazioni di conflitto d'interesse ai sensi degli artt. 6 e 7 del DPR n. 62/2013 e dell'art 6 bis Legge 241/90 e che i componenti della commissione non sono soggetti alle cause di incompatibilità e di astensione previste dalla normativa vigente.

Stabilito che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

Visto lo Statuto di Autonomia.

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 267/2000.

Visto il Regolamento di gestione dei beni immobili approvato con deliberazione di C.C. n. 106 del 28/11/2008.

Attestata, ai sensi dell'art. 147-bis, 1 comma, del D.Lgs. 267/2000:

- la regolarità tecnica e la correttezza dell'atto in quanto conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione come richiamato nella parte espositiva della proposta;
- la correttezza del procedimento;
- la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati;

D E T E R M I N A

1. **di considerare** parte integrante e sostanziale del presente dispositivo quanto indicato nelle premesse;
2. **di approvare** l'allegato denominato: "Allegato A Avviso nuovo Bando" relativo all'Avviso pubblico per la concessione di valorizzazione (art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001) del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù", sito in Porto Torres Via Benedetto Croce n. 11. NUOVO BANDO, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. **di approvare**, altresì, gli allegati del succitato avviso pubblico così come di seguito elencati:
 - ALLEGATO I – *Fascicolo Tecnico dell'Immobile*;
 - ALLEGATO II - *Dichiarazione sostitutiva*;
 - ALLEGATO III - *Domanda di partecipazione*;
 - ALLEGATO IV – *Offerta Economico Temporale*;
 - ALLEGATO V – *Informativa*;
 - ALLEGATO VI– *Patto Integrità*;
 - ALLEGATO VII – *PEF*;
4. **di indire** la procedura di evidenza pubblica la concessione di valorizzazione (art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001) del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù", sito in Porto Torres Via Benedetto Croce n. 11. NUOVO BANDO;
5. **di stabilire** che l'aggiudicazione sarà effettuata in favore del concorrente che presenterà la manifestazione di interesse migliore secondo i criteri illustrati all'art. 9.2 dell'avviso;

6. **di fissare** per il giorno 25/11/2024, entro le ore 12:00, il termine per il ricevimento delle istanze;
7. **di dare atto** che il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Francesca Stacca;
8. **di dare atto** che la presente determinazione non comporta l'assunzione di impegni di spesa;
9. **di disporre** che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Porto Torres ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
10. **di informare** che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR Sardegna entro il termine di 60 giorni ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso;
11. **di disporre** la registrazione del presente atto nel registro unico delle determinazioni dell'Ente e la conseguente pubblicazione all'albo pretorio e nel sito istituzionale dell'ente nella sezione dell'Ente al seguente indirizzo: <https://www.comune.porto-torres.ss.it/it/amministrazione/documenti-dati/documenti-albo-pretorio/>.

**Il Dirigente dell'Area lavori pubblici, manutenzioni,
urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica**
- Dott. Ing. Massimo Ledda –

M.C.Cocco

ALLEGATI

- **Allegato A Avviso nuovo Bando.pdf** (impronta:
93C20DD91C594A9B98FB234379C657BDECBC932F276E5E927720581234547756)
- **Allegato I Fascicolo tecnico Immobile.pdf** (impronta:
885000676CB1583F33DE1083E19A783A89F49BB463FFE10D083838E670E8A7E6)
- **Allegato II Dichiarazione sostitutiva.pdf** (impronta:
0045109BB5A841BBCD4F7D2769D9E8ACC73DD0C48F5B744F365064FCAB0AA382)
- **Allegato III domanda di partecipazione.pdf** (impronta:
188AAE453DA44FBD01EEF46CF3C414B1ECCBC26A3ED300C86683FDCC47C4C76E)
- **Allegato IV Offerta Economica Temporale.pdf** (impronta:
327932B0A15E66398512176870A0463A87DF64C330D68787F72692B845A12CF9)
- **Allegato V Informativa.pdf** (impronta:
9AF4046243CFFC0BCB2DB10B89C2576BBD9C7B4A3D0E762483D337EA75E427AD)
- **Allegato VI Modello di Patto di integrità.pdf** (impronta:
D8A2EA72105B7F1FD928ED0BFFA7073D3D5F2F41E5CD82372716CAC68FC37501)
- **Allegato VII PEF.pdf** (impronta:
5B41DA04919CDBF4471793A913A4AEB58B85F8658E0E23109918D93F44BB7980)

