



# COMUNE DI URBISAGLIA

PROVINCIA DI MACERATA

## COPIA DI DETERMINAZIONE

### I° SETTORE

#### AFFARI GENERALI AMMINISTRATIVO

NUM. 138 DEL 11-06-2022 Registro Gen. N. 223

**OGGETTO: CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE. DETERMINAZIONE A CONTRARRE.**

---

L'anno duemilaventidue addì undici del mese di giugno, nel proprio ufficio della Sede Comunale,

#### IL RESPONSABILE DEL I° SETTORE

PREMESSO che con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 04-09-2021, esecutiva:

- nell'ambito della complessiva valorizzazione del Parco archeologico di Urbs Salvia, all'interno di esso veniva prevista una struttura finalizzata all'accoglienza e alla fruizione dei contenuti culturali del parco archeologico, atta ad ospitare visitatori, studiosi e ricercatori, nonché esposizioni o, comunque, iniziative finalizzate alla valorizzazione del patrimonio artistico ed archeologico di Urbisaglia
- detta struttura veniva individuata, nell'immobile, sito in Loc. Convento, denominato "Porta Gemina" ed individuato catastalmente al foglio n.ro 21 particella n. 43;
- di destinare l'immobile sopra indicato, affittandolo ad:
  - o operatore economico del settore;
  - o associazione culturale riconosciuta, nell'ambito della archeologia e della ricerca storica
  - o società cooperative dedite alla valorizzazione e promozione delle risorse culturali del territorio.
- Si dava mandato al Settore 1^ AA.GG. di provvedere a porre in essere ogni necessario atto per adempiere a quanto deliberato nel citato atto deliberativo n. 62/2021, nominando il Responsabile di detto Settore responsabile del procedimento

VISTI gli indirizzi di massima dati al responsabile del Settore AA.GG. nella citata deliberazione di Giunta n. 62/2021, circa i criteri che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere;

DATO ATTO che i contratti di compravendita o locazione di immobili stipulati dalle pubbliche amministrazioni sono sottratti all'applicazione delle norme del codice dei contratti pubblici;

ATTESO però che, non avendo il contratto di che trattasi (affitto) ad oggetto lavori, servizi o forniture, l'amministrazione precedente agisce *iure privatorum*, al di fuori quindi dell'ambito di applicazione delle norme codicistiche;

RITENUTO inoltre che, diversamente dagli appalti, il contratto di affitto è riconducibile nel novero dei contratti attivi, secondo la tradizionale distinzione operata dalla legge di contabilità generale dello Stato;

RILEVATO altresì che l'ipotesi non ricade neppure nella definizione di cui alla lett. a) dell'art. 17 del codice degli appalti (d.lgs. 50/2016) concernente gli appalti e le concessioni di servizi esclusi, giacché la stessa si riferisce solo alle fattispecie nelle quali la stazione appaltante stipula un contratto di locazione nella veste di conduttore;

DATO ATTO che l'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica (art. 4);

DATO ATTO quindi che la scelta del contraente avviene nel rispetto del principio della concorrenza;

VISTA la determinazione n. 40 del 16-02-2022 Reg. gen. n. 67 con la quale è stato approvato l'avviso di manifestazione di interesse, volta ad orientare il comune di Urbisaglia per la locazione di immobile comunale sito in Loc. Convento, denominato "Porta Gemina" ed individuato catastalmente al foglio n.ro 21 particella n. 43;

DI DARE ATTO che l'avviso di manifestazione di interesse, che non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del c.c., è stato pubblicato all'albo del comune di Urbisaglia e sul suo sito istituzionale, completo di modelli di partecipazione alla manifestazione, planimetrie e foto dell'immobile di che trattasi, dal 18/03/2022 al 30/04/2022, giorno di scadenza della data di presentazione delle domande di partecipazione;

DATO ATTO che entro i termini di cui al sopra (come si evince dall'attestazione del protocollo generale) invito sono pervenute n. 2 adesioni, e precisamente:

- Abaco Società Cooperativa, con sede legale in Fermo (FM), Via G. Leti n. 82, codice fiscale e partita I.V.A. 019267704445, assunta al protocollo generale al n. 0002656 del 23-03-2022;
- Punto Zero 19 di Mucci Rodolfo, con sede in Tolentino (MC) in Contrada Ributino n. 25, codice fiscale MCCRLF99P27I156B partita I.V.A. 02003540438, assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 0003827 del 02-05-2022.

ATTESO che nessuna delle due ditte, nell'adesione alla manifestazione di interesse, ha formulato offerta economica circa il canone d'affitto previsto nell'avviso e che pertanto, entrambe sono state invitate a formularle;

VISTA quindi la nota prot. 4881 del 04-06-2022 della coop ABACO nella quale si dettagliano le proposte e modalità di gestione dell'immobile, specificando però che si prendeva atto "*della volontà da parte del Comune di Urbisaglia di non rinunciare al canone di locazione o alle altre*

*spese succitate, e non potendo sostenerle, la Abaco si dichiara non idonea all'assegnazione in locazione.”;*

VISTA la nota pervenuta a mezzo mail in data 20 maggio 2022 della società Punto Zero 19 nella quale si proponeva una cifra a scalare crescente negli anni per facilitare l'ingresso in un regime economico sostenibile per l'impresa, considerando la perdita della stagione corrente (2022)

- primo anno: € 500 al mese
- secondo anno: € 700 al mese
- altri anni: € 900 al mese

TENUTO CONTO delle ulteriori proposte formulate nella citata nota mail del 20 maggio 2022, sostanzialmente accoglibili;

TENUTO CONTO di quanto previsto nell'avviso di manifestazione di interesse, intitolata "Indagine esplorativa finalizzata all'acquisizione di **“Manifestazione di Interesse” per l'assegnazione in locazione di immobile ad uso foresteria, denominato “Porta Gemina” sito in Loc. Convento.**”, nella quale si evidenzia la esplicita volontà di individuare un soggetto a cui affidare in locazione l'immobile di che trattasi, pur con limitazioni e prescrizioni finalizzate alla salvaguardia del bene e al suo inserimento nel contesto del Parco Archeologico di Urbisaglia e non il solo affidamento in gestione di un immobile per attività culturali o di promozione del territorio;

RITENUTO pertanto, ai sensi di quanto previsto nella deliberazione di indirizzo della Giunta n. 62 del 04-09-2021 e nel successivo avviso intitolato **“Manifestazione di Interesse” per l'assegnazione in locazione di immobile ad uso foresteria, denominato “Porta Gemina” sito in Loc. Convento.**”, di individuare quale soggetto idoneo a contrarre per la locazione la ditta Punto Zero 19 di Mucci Rodolfo, con sede in Tolentino (MC) in Contrada Ributino n. 25, codice fiscale MCCRLF99P27I156B partita I.V.A. 02003540438;

RICONOSCIUTA l'esigenza della suddetta ditta di modulare il canone di locazione per i primi anni al fine di assorbire la perdita di redditività della struttura per l'annualità 2022 da destinare all'allestimento e l'avviamento dell'attività nell'anno 2023, da modulare, con un canone di locazione a scalare nel seguente modo:

- primo anno: € 600,00 al mese
- secondo anno: € 800,00 al mese
- altri anni (a regime): € 1.000,00 al mese

RICONOSCIUTA altresì meritevole di accoglimento la richiesta di un contratto di affitto di 6 anni da rinnovare per ulteriori 6 anni, per favorire la redditività dell'investimento sul progetto imprenditoriale dell'impresa;

CONSIDERATO che il sottoscritto ha direttamente provveduto alla verifica della regolarità tecnica della presente determinazione, ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

ATTESA la propria competenza, rientrando il presente atto tra i compiti di gestione corrente del servizio, secondo gli obiettivi della stessa Giunta Municipale predefiniti;

DATO ATTO che assume il ruolo di RUP il sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali, e che lo stesso dichiara, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il presente

affidamento;

per quanto premesso

## DETERMINA

Le premesso sono parte integrante e sostanziale del presente atto

Di individuare quale soggetto idoneo a contrarre per la locazione la ditta Punto Zero 19 di Mucci Rodolfo, con sede in Tolentino (MC) in Contrada Ributino n. 25, codice fiscale MCCRLF99P27I156B partita I.V.A. 02003540438, ai sensi di quanto previsto nella deliberazione di indirizzo della Giunta n. 62 del 04-09-2021 e nel successivo avviso intitolato **“Manifestazione di Interesse” per l’assegnazione in locazione di immobile ad uso foresteria, denominato “Porta Gemina” sito in Loc. Convento.”;**

Di riconoscere l’esigenza della suddetta ditta di modulare il canone di locazione per i primi anni al fine di assorbire la perdita di redditività della struttura per l’annualità 2022 da destinare all’allestimento e l’avviamento dell’attività nell’anno 2023, ma da modulare con un canone di locazione a scalare nel seguente modo:

- primo anno: €. 600,00 al mese
- secondo anno: €. 800,00 al mese
- altri anni (a regime): €. 1.000,00 al mese

Di ritenere meritevole di accoglimento la richiesta di un contratto di affitto di 6 anni da rinnovare per ulteriori 6 anni, per favorire la redditività dell’investimento sul progetto imprenditoriale dell’impresa;

Di approvare il relativo schema di contratto, allegato al presente atto, con la ditta Punto Zero 19 di Mucci Rodolfo, con sede in Tolentino (MC) in Contrada Ributino n. 25, codice fiscale MCCRLF99P27I156B partita I.V.A. 02003540438

Di dare atto che assume il ruolo di RUP il sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali, e che lo stesso dichiara, ai sensi dell’art. 6 bis della Legge n. 241/1990, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il presente affidamento;

\*\*\*\*\*

La presente determinazione comportando impegno di spesa sarà trasmessa al responsabile del servizio finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui all’art.183 del Tuel D.L.vo 267/2000 e diverrà esecutiva con l’apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell’art.151 comma 4 del medesimo Tuel 267/2000.

Letto e sottoscritto

**Responsabile del Settore**

**F.to DE ANGELIS STEFANO**

---

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs n. 267 del 18.08.20000.

**Resp.le Servizio Finanziario**

**F.to GUALDESI PAMELA**

---

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Prot. \_\_\_\_\_

Della su estesa determinazione viene iniziata oggi la Pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi.

Li, 18-08-2022

**Titolare P.O. AA.GG.**

**F.to DE ANGELIS STEFANO**

---

---

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Sede comunale, li

**Responsabile del Settore**

**DE ANGELIS STEFANO**

---

---