



COMUNE DI LONGI

Città Metropolitana di Messina

Area Economico Finanziaria

DETERMINAZIONE

N. 43 DEL 19/04/2023/Area Economico Finanziaria

N. 237 DEL 19/04/2023 REG. GEN.

Servizio Contenzioso

OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO CASE MANGALAVITE SITO NELL'OMONIMA LOCALITÀ DEL COMUNE DI LONGI, DA ADIBIRE A STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA, PUNTO BASE PER L'ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE. -

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che lo stesso:

- ✓ è stato legittimato a predisporre la proposta del presente atto in ragione delle direttive ricevute dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria;
- ✓ nell'adozione del presente atto:
 - a. non incorre in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al codice di comportamento ed alla normativa anticorruzione;
 - b. non si trova in conflitto di interesse in relazione all'oggetto, con riferimento alla normativa vigente, in particolar modo con quella relativa alla prevenzione della corruzione;

OGGETTO: Determina a contrarre per affidamento in locazione dell'immobile denominato Case Mangalavite sito nell'omonima località del Comune di Longi, da adibire a struttura turistico - ricettiva, punto base per l'escursionismo e centro di educazione ambientale. - **APPROVAZIONE BANDO DI GARA e relativi allegati.**

Premesso:

- **che** la sottoscritta LAZZARA Maria è legittimata a predisporre la proposta del presente atto in ragione delle direttive verbali ricevute dal Sindaco e condivise dalla Responsabile dell'Area Economico Finanziaria (struttura di appartenenza della stessa), in ottemperanza a quanto disposto dall'art.2, comma 2, lett. f) del Regolamento Comunale Uffici e Servizi approvato con delibera di G.M. n.158 del 14 novembre 2008 e ss.mm.ii., il quale espressamente prevede che è responsabilità di tutto il personale *collaborare per il risultato dell'azione amministrativa, nel rispetto della normativa contrattuale vigente;*

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale **n. 15 del 02 febbraio 2023**, resa immediatamente esecutiva, con la quale si è stabilito, tra l'altro, quanto segue:

1. **Di dare atto che** le superiori premesse sono qui da intendersi integralmente richiamate.
2. **Di emanare** le direttive necessarie alla predisposizione, da parte della Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria in quanto Responsabile della Gestione del Patrimonio Comunale, di tutti gli atti necessari per la locazione a terzi della struttura denominata “Case Mangalavite”.
3. **Dare atto, inoltre, che:**
 - la convenzione avrà durata di **9 anni**, con decorrenza dalla stipula contrattuale. La locazione può essere rinnovata non più di una volta;
 - la procedura, ad evidenza pubblica, dovrà essere aggiudicata al **prezzo più alto** e con il sistema delle offerte segrete in aumento sul canone base annuale di locazione di **€ 7.000,00 (settemila)** oltre IVA se dovuta;
 - il canone annuo non comprende gli oneri ed i costi riguardanti i pubblici servizi (gas, acqua, TARI), nonchè tutte le spese per i relativi consumi che rimangono a carico dell'aggiudicatario;
 - il canone annuale, determinato con l'aumento percentuale offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere pagata in rate semestrali anticipate entro il dieci del 1° mese del semestre di riferimento;
 - oggetto del bando sarà la locazione della struttura denominata “Case Mangalavite”, sita nell'omonima località del Comune di Longi, che dovrà essere adibita a **STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, PUNTO BASE PER L'ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE;**
 - lo stabile, allo stato attuale, risulta funzionante ma necessita effettuare dei lavori di miglioramento ed adeguamento dei locali della struttura, in particolare sull'impianto elettrico, su quelli igienici ed idraulici e la tinteggiatura del tavolato del tetto e di alcune pareti. Il costo per l'esecuzione di tali lavori potrà, a richiesta dell'aggiudicatario e previa esibizione dei documenti giustificativi della spesa (ad es. fatture), essere decurtato dal canone dovuto per la concessione in locazione locazione che non potrà superare €63.000,00 IVA inclusa (ovvero l'importo risultante dal canone base annuale di locazione moltiplicato per le annualità di locazione);
 - detti lavori dovranno essere avviati entro due mesi dalla stipula del contratto e conclusi entro i successivi tre mesi;
 - l'aggiudicatario, quale forma di garanzia, dovrà attivare una **cauzione provvisoria** di **€ 1.260,00**, pari al 2% dell'importo del canone annuo complessivo (canone annuo, posto a base d'asta, per anni di locazione). La cauzione dev'essere costituita mediante polizza bancaria o assicurativa. In ogni caso dev'essere presentato, a pena di esclusione, l'impegno di un garante a rilasciare la cauzione definitiva, qualora l'offerente fosse aggiudicatario. La cauzione deve avere validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando e deve prevedere obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla gara, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto, per fatto dell'aggiudicatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Ai non aggiudicatari, invece, la cauzione sarà restituita successivamente al provvedimento di approvazione degli atti di gara;
 - l'aggiudicatario dovrà fornire, inoltre, prima della stipulazione del contratto, a garanzia della corretta conduzione della locazione, una **cauzione definitiva** tramite polizza fidejussoria o assicurativa d'importo pari al 10% dell'importo del canone annuo complessivo (canone annuo, posto a base d'asta, per anni di locazione). Detta cauzione resterà vincolata per intero e per tutta la durata del contratto e sarà svincolata solo dopo l'approvazione del verbale di restituzione della struttura e delle sue attrezzature e beni strumentali nel numero e nello stato della loro consegna;
 - idonea **polizza assicurativa RCT/RCO** – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori, per danni a persone e cose, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'immobile con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00;
 - **polizza assicurativa a copertura di eventuali danni materiali** alle strutture ed agli impianti oggetto di locazione causati da: incendio/fulmine/esplosione/scoppio. Tale polizza dovrà indicare quale beneficiario il Comune di Longi per un importo non inferiore ad € 300.000,00;
 - l'aggiudicatario dovrà attivare ogni anno almeno due incontri informativi/formativi sull'ambiente (con scuole, associazioni, ecc) e almeno sei servizi tra quelli di seguito riportati:
 - ✓ Orienteering – Equitazione - escursioni e trekking - mountain bike - punto vendita di prodotti tipici della zona - punto

ristoro con uso prevalente di prodotti locali - attività e giochi con la neve (sci di fondo, ciaspole, slittini) punto informazioni turistico;

- l'aggiudicatario potrà avviare a sua cura e spese ulteriori servizi nel rispetto delle finalità cui è destinata la struttura e di tutte le normative di riferimento;
- l'aggiudicatario dovrà provvedere, inoltre, agli arredi dei locali senza nulla a pretendere dall'ente proprietario;
- per gli eventuali danni causati all'immobile, durante l'attività di messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario dovrà provvedere al risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione Comunale;
- al termine del periodo di locazione, senza necessità di alcuna comunicazione preventiva da parte del Comune di Longi, i locali torneranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione, comprensivi di eventuali nuove opere autorizzate, e senza alcun onere a carico del Comune di Longi. Non è ammesso alcun tipo d'intervento senza previo computo metrico autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale, pena il ripristino del precedente stato dei luoghi;
- la restituzione dell'immobile avverrà con un apposito verbale di riconsegna sottoscritto dall'aggiudicatario e dall'Amministrazione Comunale. Fino a quel momento l'aggiudicatario sarà obbligato a corrispondere il canone di locazione;
- saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per lo smaltimento delle suppellettili eventualmente presenti in loco.

1. **Di demandare** alla Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria in quanto Responsabile del Servizio Patrimonio, l'adozione degli atti gestionali conseguenti.

Preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di volere procedere alla locazione a terzi della struttura denominata "Case Mangalavite" sita nell'omonima località del Comune di Longi, da adibire a STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, PUNTO BASE PER L'ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE;

Ritenuto di dover avviare la procedura di cui in oggetto con il criterio del **prezzo più alto** e con il sistema delle offerte segrete in aumento sul canone base annuale di locazione di **€ 7.000,00 (settemila)** oltre IVA se dovuta;

Di dare atto che i beni oggetto della locazione, siti nel territorio di Longi a quota di circa m. 1.300,00 s.l.m., risultano composti da n.3 fabbricati (di cui uno non può essere affidato al concessionario poiché gravato da uso in favore degli allevatori della zona quale rifugio montano) con annessa superficie esterna di pertinenza pari a circa mq. 2.220 di corte ed Ha 02.19.20 di terreno circostante. I luoghi sono situati a ridosso di una strada di penetrazione agricola che da Portella Gazzana porta sulla dorsale dei Nebrodi ed in particolare a Portella Scafi. Gli stessi risultano censiti in catasto al foglio di mappa n.19 p.lle 33, 34, 38, 39, 40, 41, 69 (ex 36) e 70 (ex 37) del catasto terreni.

Visto l'articolo 32 (**Fasi delle procedure di affidamento**) del Codice dei Contratti di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016, n.50 che, ai primi quattro commi, testualmente cita:

1. *Le procedure di affidamento dei contratti pubblici hanno luogo nel rispetto degli atti di programmazione delle stazioni appaltanti previsti dal presente codice o dalle norme vigenti.*
2. *Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte. Nella procedura di cui all'articolo 36, comma 2, lettere a) e b), la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto tramite determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti. ⁽²⁸³⁾*
3. *La selezione dei partecipanti e delle offerte avviene mediante uno dei sistemi e secondo i criteri previsti dal presente codice.*
4. *Ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta. L'offerta è vincolante per il periodo indicato nel bando o nell'invito e, in caso di mancata indicazione, per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione. La stazione appaltante può chiedere agli offerenti il differimento di detto termine.*

Visto l'articolo 192 (Determinazione a contrarre e relative procedure) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267 che testualmente cita:

- 1 – *La stipulazione dei contratti dev'essere preceduta da apposita determinazione del Responsabile del procedimento indicante:*

a) *Il fine che con il contratto s'intende perseguire;*

b) *L'oggetto del contratto;*

c) *Le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;*

2 - *Si applicano, in ogni caso, le procedure previste dalla normativa dell'Unione Europea recepita o comunque vigente nell'ordinamento giuridico italiano.*

Ritenuto di dovere dare corso alle procedure per l'affidamento del contratto;

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

- ✓ Il fine che questa Amministrazione intende perseguire è la locazione a terzi della struttura denominata "Case Mangalavite" sita nell'omonima località;
- ✓ L'oggetto del contratto è:la locazione della struttura da adibire a STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, PUNTO BASE PER L'ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE. Le clausole essenziali sono contenute nel bando di gara;
- ✓ Le modalità di scelta del contraente sono quelle stabilite nell'art.13 (Modalità di esperimento della gara ed aggiudicazione) del bando di gara;

Visti lo schema del **bando di gara** ed i relativi allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

Atteso che il Responsabile del procedimento è la Rag. Gabriella PIDALA' n.q. di Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria alla quale fa capo il Servizio Patrimonio;

Visti:

- lo Statuto dell'Ente;
- il [D.Lgs. n. 267/2000](#);
- la legge n. 136/2010;
- il vigente Regolamento di contabilità dell'Ente;

Per i motivi sopra descritti

PROPONE

1. **Di assumere** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
1. **Di avviare** il procedimento per l'aggiudicazione della locazione della struttura denominata "Case Mangalavite", sita nell'omonima località del Comune di Longi, da adibire a **STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, PUNTO BASE PER L'ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE.** Le clausole essenziali sono contenute nel bando di gara.
2. **Di stabilire** che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un'unica offerta valida.
3. **Di approvare** lo schema del bando di gara ed i relativi allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, comprendente:
 - ✓ Allegato "A" – Planimetria;
 - ✓ Allegato "1" – Modello di domanda di partecipazione;
 - ✓ Allegato "2" – Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
 - ✓ Allegato "3" – Autocertificazione antimafia;
 - ✓ Allegato "4" – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679;

✓ Allegato “5” – Modello offerta economica.

4. Di stabilire, inoltre, che ai sensi dell’art.192 del D. Lgs. n.267/2000 che:

- ✓ Il fine che questa Amministrazione intende perseguire è la locazione a terzi della struttura denominata “Case Mangalavite” sita nell’omonima località del Comune di Longi;
- ✓ L’oggetto del contratto è la locazione della struttura da adibire a STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, PUNTO BASE PER L’ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE. Le clausole essenziali sono contenute nel bando di gara;
- ✓ Le modalità di scelta del contraente sono quelle stabilite nell’art.13 (Modalità di esperimento della gara ed aggiudicazione) del bando di gara;

5. Di dare seguito agli adempimenti previsti dalla vigente normativa per la conclusione del contratto;

6. Di disporre la pubblicazione dei documenti di gara:

- ✓ all’Albo Pretorio del Comune di Longi, sino al termine di scadenza per la presentazione delle offerte;
- ✓ sull’home page del sito Internet del Comune all’indirizzo www.comunelongi.me.it;
- ✓ nella Sezione “Bandi e Gare”;
- ✓ nella Sezione “Amministrazione Trasparente” – sottosezione di primo livello “Beni Immobili e Gestione Patrimonio” – sottosezione di secondo livello “Patrimonio Immobiliare” nonché in ogni altra forma ritenuta utile;

7. Di dare atto:

- **che** le spese relative alla stipula del contratto di locazione sono poste a carico dell’aggiudicatario;
- **che** ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 147 *bis*, comma 1, del [D.Lgs. n. 267/2000](#) e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell’Ente e, pertanto, sarà sottoposto al *controllo contabile da parte del responsabile del servizio finanziario ed è esercitato attraverso il rilascio del parere di regolarità contabile e del visto attestante la copertura finanziaria*;
- **che** il responsabile unico del procedimento è la Rag. Gabriella Pidalà;

8. Di prendere atto che l’accertamento di entrata verrà effettuato da parte del Responsabile del Servizio Patrimonio;

9. Di disporre la pubblicazione del presente bando con i relativi allegati, sino al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, all’Albo Pretorio, nella Sezione “Bandi e gare” e sull’home page del sito Internet del Comune all’indirizzo www.comunelongi.me.it, nonché in ogni altra forma ritenuta utile;

10. Di dare atto, inoltre, che la presente determinazione:

- **diviene** esecutiva dal momento dell’apposizione del visto di regolarità contabile, la quale è stata assicurata con la delibera di **G.C. n.15 del 02 febbraio 2023**;
- **va comunicata**, per conoscenza, alla Giunta Comunale;
- **va pubblicata:**
 - ✓ all’Albo on-line del sito istituzionale di questo Ente per 15 giorni consecutivi;
 - ✓ permanentemente nell’apposita sezione “Pubblicità notizia” del sito istituzionale dell’Ente, pena la nullità dell’atto stesso (L.R. n. 22/2008 – art. 18, come modificata dalla L.R. n.13/2022 – art.12, comma 24);
- **va inserita** nel fascicolo delle determine, tenuto presso l’Ufficio Segreteria;

11. Di dare atto, infine, ai sensi dell'art.3 della Legge n.241(1990 come modificata dalla Legge n.15/2005 e dal D. Lgs. 2 luglio 2010 n.104 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso all'autorità giudiziaria del Foro di Patti.

Longi, 19 aprile 2023

La Responsabile del Procedimento
F.to LAZZARA Maria

La Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria

Vista la superiore proposta di determinazione allegata al presente provvedimento, con la quale la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.6 della L.R. n.10/1991 e ss.mm.ii., ha proceduto all'istruttoria del procedimento di propria competenza ed indicato in oggetto;

Atteso che, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990 e ss.mm.ii, dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 e del vigente Codice di Comportamento del Comune di Longi, relativamente al presente procedimento, non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziali, in capo al Responsabile del Procedimento nè in capo al Responsabile di Area;

Visti:

- l'articolo 51 della legge 8 giugno 1990, n. 142, modificato dall'articolo 6 della legge 15 maggio 1997 n. 127 e il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che disciplinano gli adempimenti di competenza dei responsabili delle aree;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e il vigente regolamento comunale di contabilità che disciplinano le procedure di assunzione delle prenotazioni e degli impegni di spesa;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi (Deliberazioni di G.C. n. 158/2008 - n. 148/2009 - n. 228/2009), modificato ed integrato con delibera di G.C. n. 130 del 27/11/2019, avente per oggetto "RIARTICOLAZIONE ORGANIZZATIVA DEI SERVIZI E DEGLI UFFICI ASSEGNATI ALLE AREE GESTIONALI. APPROVAZIONE NUOVO ORGANIGRAMMA E FUNZIONIGRAMMA COMUNALE" e, recentemente, ulteriormente integrato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 29.04.2020;
- il provvedimento n. 12 del 15 dicembre 2022, con il quale il Vice Sindaco, tra l'altro, ha nominato la Rag. Gabriella PIDALA' - Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria con funzioni dirigenziali;
- le leggi regionali 3 dicembre 2001, n. 44; 11 dicembre 1991, n. 48; 7 settembre 1998, n. 23 e 23 dicembre 2000, n. 30.

Atteso che l'adozione del presente provvedimento, rientra nelle specifiche competenze di questo Responsabile di Area, ai sensi:

- ◆ dell'art. 183, comma 9° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- ◆ del vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- ◆ del provvedimento sindacale **n.12 del 15 dicembre 2022**.

DETERMINA

- 1. Di approvare** la superiore proposta di determinazione che si intende integralmente trascritta nel presente dispositivo;
- 2. Di disporre**, ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. n°50/2016, la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale - sezione "Amministrazione trasparente";
- 3. Di dare mandato** al responsabile preposto di pubblicare il presente provvedimento:
 - per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio online;
 - permanentemente nell'apposita sezione "Pubblicità notizia" del sito istituzionale dell'Ente, pena la nullità dell'atto stesso (L.R. n. 22/2008 – art. 18, come modificata dalla L.R. n.13/2022 – art.12, comma 24);
- 4. Di dare atto che** il presente provvedimento diventa esecutivo dalla data di apposizione del visto da parte del Responsabile dell'area economico-finanziaria ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 18/8/2000 n.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di LONGI. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

gabriella pidalà in data 19/04/2023
gabriella pidalà in data 19/04/2023

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
ECONOMICO - FINANZIARIA**
F.to Rag. Gabriella PIDALA'

Area Amministrativa

A seguito di attestazione dell'addetto alla Pubblicazione,

si certifica

che, copia della presente determinazione, sarà pubblicata **all'Albo on-line del sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni consecutivi dal 19/04/2023 al 04/05/2023**

LONGI, 19/04/2023

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA