



ORIGINALE

U.M.D. 2

**SETTORE ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE,
GESTIONE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 42

Oggetto: **locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale sito in Racconigi- Via Carlo Costa n. 21-23 (foglio n. 51, particella n. 195, subalterno n. 14 Catasto Edilizio Urbano)-Determinazione a contrarre – indizione asta pubblica ex R.D. 827/1924 e s.m..**

L'anno DUEMILADICIOTTO addì DICIANNOVE del mese di APRILE

IL DIRIGENTE

Visto il Dec. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto il Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165;

Visto lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del C.C. n. 21 del 05.05.2000;

Visto il Regolamento per la Disciplina dell'attribuzione ai dipendenti abilitati di Responsabilità Gestionali per l'attuazione degli obiettivi fissati dagli Organi di questo Comune e per le modalità dell'attività di coordinamento tra Segretario Comunale e gli stessi ai sensi dell'art. 109, comma 1 - 2 del Dec. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto il Dec. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 art. 151 comma 4;

Accertata la disponibilità di fondi su tale assegnazione;

Premesso che:

l'immobile sito a Racconigi in Via Carlo Costa n. 21-23, meglio identificato al foglio 51, mappale 195, subalterno 14, del Catasto edilizio urbano, già di proprietà dell'ente "Società Operaia di Mutuo Soccorso (S.O.M.S.)", a seguito della sua estinzione veniva assegnato al Comune di Racconigi, giusta Decreto del Prefetto di Cuneo n. 2144 del 15.1.2014;

In seguito alla conclusione dei lavori di riqualificazione del fabbricato, questa Amministrazione, con deliberazione della Giunta comunale n. 211 del 15.11.2017, disponeva:

- di destinare l'immobile "ex cinema S.O.M.S." ad attività commerciale di locale cinematografo, al fine di conservarne l'uso storicamente attuato prevalentemente, in armonia con le esigenze di gestione e conservazione imposte dallo statuto della società estinta e dal Prefetto di Cuneo;
- di gestire tale attività commerciale o direttamente o concedendola a un soggetto terzo che ne assicuri la destinazione citata, dietro pagamento di un corrispettivo mensile;

Con successivo atto n. 212 del 22.11.2017, la Giunta comunale deliberava di demandare ai responsabili dei servizi interessati il compito di avviare le procedure per l'allestimento della sala proiezioni presso l'ex cinema S.O.M.S., impartendo i seguenti indirizzi operativi:

- stanziamento a bilancio di € 50.000,00, per l'allestimento della sala con circa 160 poltrone fissate al pavimento e la realizzazione della cabina di proiezione al piano primo;
- realizzazione del progetto per la realizzazione della cabina di proiezione e per la fornitura con posa in opera delle sedute;
- presentazione del progetto della cabina di proiezione e della dislocazione delle nuove sedute nella sala al comando provinciale dei VV.F per l'adeguamento o il rilascio di un nuovo certificato di prevenzione incendi;
- affidamento della fornitura con posa in opera delle poltrone per la sala proiezioni;
- affidamento della realizzazione della cabina di proiezione;

Dato atto che l'impresa Fantino Costruzioni s.p.a. ha ultimato i lavori di realizzazione della cabina di proiezione di cartongesso al piano primo dell'immobile di cui trattasi e la Ditta Eredi Caloi s.r.l., ai sensi del contratto, ha fornito in opera le poltrone presso la sala principale e che, pertanto, sia i lavori, sia la fornitura, sono in fase di collaudo amministrativo;

Visto la segnalazione certificata per l'agibilità presentata dallo Studio Tecse Engineering di Torino il 09.04.2018 (prot. generale n. 6319- pratica edilizia 18/0067/SCA);

Visto la relazione tecnica attestante la rispondenza dei locali alle regole tecniche ai sensi dell'art. 80 del R.D. 18.06.1931, n. 773 (T.U.L.P.S.) per locali e impianti di pubblico spettacolo con capienza complessiva pari o inferiore a 200 persone, contenente il parere sul progetto ex art. 141, comma 1, lett. a) R.D. 06.05.1940, N. 635 e la verifica delle condizioni di agibilità ex art. 141, comma 1, lett. a) R.D. 06.05.1940, N. 635, presentata dal medesimo studio tecnico associato il 16.04.2018 (prot. generale 6743);

Ritenuto che la "sala ex S.O.M.S.", mediante la destinazione a proiezioni cinematografiche ed attività culturali, può diventare punto d'incontro e di aggregazione sociale del Comune di Racconigi e centro propulsore multidisciplinare atto alla crescita culturale della popolazione;

Appurato che, attualmente, non risulta percorribile la gestione diretta dell'immobile, poiché questo Comune non dispone delle unità di personale necessarie ed inoltre, dovrebbe sobbarcarsi l'acquisto di tutta l'attrezzatura richiesta per le video proiezioni, nonchè provvedere al completamento dell'arredo dei locali, fatte salve le poltrone, già acquistate e recentemente installate nella sala;

Visto la deliberazione n. 48 del 7 marzo u.s., con cui la Giunta Comunale:

- approvava lo schema di contratto di locazione commerciale dell'immobile di cui trattasi, per uso esclusivo di proiezioni cinematografiche e attività culturali;
- demandava al sottoscritto Dirigente responsabile dell'Unità di Massima Dimensione n. 2 gli adempimenti successivi e conseguenti, di seguito riassunti:
 - sottoscrizione di idonea determinazione a contrarre, sulla base dello schema di contratto approvato;
 - affidamento del contratto di locazione del cinema "ex sala S.O.M.S." per uso esclusivo di proiezioni cinematografiche e attività culturali, mediante indizione di un'asta pubblica ai sensi del R.D. 827/1924 e sm;
 - sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario selezionato mediante la procedura di gara sopraccitata;

Visto lo schema di contratto anzidetto;

Verificato che, nella determinazione e modulazione del canone di locazione posto a base d'asta, si è tenuto conto degli oneri iniziali che dovrà sostenere il conduttore per avviare l'attività di video

proiezione, dato atto che la sala è sprovvista degli allestimenti necessari, ad esclusione della cabina di proiezioni di cartongesso e delle poltrone;

Appurato, altresì, che l'ancorare la determinazione del canone in misura differenziata ai più svariati motivi determina la liceità dell'accordo, nella misura in cui esplicita una causa diversa dall'aggiornamento del canone al potere della moneta, facendo presumere, quindi, l'effettiva pattuizione di canoni di locazione differenziati nel tempo e non un aggiornamento in violazione dell'art. 32 della Legge 392/1978¹;

Precisato che l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale di cui trattasi, per uso esclusivo di proiezioni cinematografiche e attività culturali, alle condizioni di cui allo schema di contratto approvato con la sopra richiamata deliberazione e fatto proprio con la presente determinazione, non rientra nell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti d'appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture e lavori, secondo quanto disposto dal Decreto legislativo n. 50 del 18.04.2016 e sm (art. 17, comma 1, let. a.);

Ritenuto che la scelta del contraente privato a cui concedere in locazione il suddetto bene immobile suscettibile di sfruttamento economico, debba essere effettuata mediante procedura aperta – asta pubblica ai sensi degli artt. 73 lettera c) e 76 commi 1, 2, 3 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.;

Precisato che:

- ai sensi dell'art. 76 del R.D. n. 827/1924, l'aggiudicazione della locazione dell'immobile andrà al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta rispetto alla base d'asta e il cui prezzo sia superiore o almeno pari a quello base fissato dall'avviso d'asta. Non saranno, pertanto, prese in considerazione offerte inferiori alla base d'asta e, nel caso di parità d'offerta, si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924;

Visto la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Lavori Pubblici così composta:

- Schema avviso d'asta pubblica
- Allegato A – Modello A Istanza di partecipazione e contestuale dichiarazione sostitutiva;
- Allegato B – Modello B schema di offerta;
- Allegato C- patto d'integrità da sottoscrivere per accettazione;

¹ Cass. Civ., sez. VI, sent. 4656 del 09.03.2015: “*la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ovvero prevede variazioni in aumento in relazione ad eventi oggettivi predeterminati (del tutto diversi e indipendenti rispetto alle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta), deve ritenersi legittima ex artt. 32 e 79 della legge sull'equo canone, salvo che non costituisca un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria*”

- Allegato D – schema di contratto, elaborato grafico da sottoscrivere per accettazione;

Atteso che, ai sensi dell'art. 192, comma 1, del D. Lgs. 267/2000:

- Il contratto che si andrà a stipulare avrà come oggetto la locazione dell'immobile di proprietà comunale di cui trattasi, sito in Racconigi in Via Carlo Costa nn. 21-23, meglio identificato al foglio 51 del Comune di Racconigi, mappale 195, subalterno 14, del Catasto edilizio urbano, destinato ad attività commerciale e più precisamente ad uso cinema per videoproiezioni e attività culturali,
- il fine che si intende perseguire è quello di valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune, in modo da addivenire ad una migliore economicità nell'impiego dei beni per la collettività, nel rispetto del principio di redditività del bene di proprietà comunale e del principio di fruttuosità dei beni pubblici, sancito per i Comuni dall'art. 32, comma 8, della Legge 23.12.1994, n. 724, il quale impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile;
- la scelta dei contraenti avverrà mediante pubblico incanto ai sensi degli artt. 73 lettera c) e 76 commi 1, 2, 3 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.;
- l'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto – senza cioè che possano essere fatte ulteriori offerte in aumento – ai sensi dell'art. 65, comma 9 del R.D. 827/1924 – e si procederà alla medesima anche nel caso di una sola offerta valida;
- in caso di parità d'offerta si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924;
- la stipulazione del relativo contratto di locazione avverrà nella veste della scrittura privata non autenticata, soggetta a registrazione;

Dato atto che l'avviso d'asta pubblica e gli allegati relativi sopraccitati saranno pubblicati nella loro versione integrale all'Albo pretorio on line del Comune di Racconigi e sul sito web istituzionale del Comune di Racconigi;

Constatato che il presente provvedimento rientra tra gli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 e sm;

Richiamato l'art. 147 – bis del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine ai controlli preventivi a cura dei responsabili dei servizi (relativi dirigenti), e dato atto che con la sottoscrizione del presente atto si attesta da parte degli stessi anche regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, nonché parere di regolarità contabile, intesi come conformità alla check list elaborata dal segretario nell'ambito del piano annuale

dei controlli (piano annuale dei controlli interni, in aderenza anche all'art. 10 del regolamento per i controlli interni adottato con deliberazione consiliare n. 4/2013);

Preso atto che:

- sono stati rispettati i termini del procedimento amministrativo e le disposizioni in materia di trattamento dei dati personali di cui al d. lgs. n. 196/2003 s.m.i.;
- è stato verificato il rispetto delle disposizioni previste dalla legge n. 190/2012 per la repressione della corruzione e dell'art. 7 del d.P.R. n. 62/2013, codice di comportamento dei dipendenti pubblici, anche con riferimento al potenziale conflitto d'interessi;

Visto la normativa citata nella premessa;

Visto la legge 392/1978 e s.m.;

Visto il R.D. N. 827/23.05.1924;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m.;

DETERMINA

1. Di avviare la procedura per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Racconigi in Via Carlo Costa nn. 21-23, meglio identificato al foglio 51, mappale 195, subalterno 14, del Catasto edilizio urbano, denominato "ex sala S.O.M.S.", destinato ad attività commerciale e più precisamente a cinematografo e per attività culturali.
2. Di ascrivere al presente atto la giuridica rilevanza di determinazione a contrarre, quale adempimento propedeutico all'avvio della procedura di affidamento del contratto di locazione di cui al comma 1 e di precisare che l'oggetto, il fine che si intende perseguire, la modalità della scelta dei contraenti, la forma che assumerà il contratto sono quelle indicate nella premessa alla presente determinazione.
3. Di procedere alla scelta dei contraenti mediante pubblico incanto ai sensi degli artt. 73, lettera c) e 76, commi 1, 2, 3, del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.;
4. Di disporre che:

- l'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto – senza cioè che possano essere fatte ulteriori offerte in aumento – ai sensi dell'art. 65, comma 9, del R.D. 827/1924 – e si procederà alla medesima anche nel caso di una sola offerta valida;
 - in caso di parità d'offerta si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.
5. Di approvare l'avviso d'asta pubblica e i relativi allegati, di seguito elencati e uniti alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale:
- Schema avviso d'asta pubblica
 - Allegato A – Modello A Istanza di partecipazione e contestuale dichiarazione sostitutiva;
 - Allegato B – Modello B schema di offerta;
 - Allegato C- patto d'integrità da sottoscrivere per accettazione;
 - Allegato D – schema di contratto, elaborato grafico da sottoscrivere per accettazione.
6. Di dare atto che l'avviso d'asta pubblica e gli allegati sono depositati presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune e saranno pubblicati nella loro versione integrale all'Albo pretorio comunale on line e sul sito web istituzionale del Comune di Racconigi nella sezione “bandi di gara”.
7. Di dare atto che, contestualmente alla determinazione di aggiudicazione, verranno assunti gli appositi accertamenti d'entrata relativamente ai canoni di locazione e saranno impegnate le spese relative alla registrazione del contratto (50% dell'importo complessivo).
8. Di rendere noto che il Responsabile unico del procedimento è il Dr. Paolo Crociani.

MGL/mgl

IL DIRIGENTE
Del Settore Attività Economiche e Produttive,
Gestione del Territorio e dell'Ambiente

*valente anche come regolarità tecnica, espressa
ai sensi dell'art. 4 del Regolamento sui controlli
interni, approvato con del. C.C. n. 4 del 8.2.2013*

CROCIANI Dott. Paolo