



# COMUNE DI TREVISO

---

area: I

codice ufficio: 421 SERVIZIO PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE I.C.T., SMART CITY, PATRIMONIO  
DEL 08/04/2020

**OGGETTO:** Avviso d'asta per la locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Treviso, Viale Cesare Battisti n. 9, con esecuzione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di lavori di manutenzione straordinaria. Determina a contrarre.

**Onere:** € 0 = IVA compresa.

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 68 del 18.12.2019 è stato approvato il documento unico di programmazione (DUP) 2020/2023 e contestualmente il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020/2022”;
- il Piano predetto comprende anche il negozio sito in Viale Cesare Battisti n. 9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sez. E, Fg.2, Mapp.430, sub.2, cat. C/1, Cl.14, Cons. 57mq - Rendita € 1.781,00, prevedendone la “valorizzazione” mediante conferimento a terzi, in primis a Enti del Terzo settore, a seguito dell’indirizzo della Giunta comunale nella seduta del 10/09/2019 per un possibile uso da parte di associazioni sportive;
- il predetto immobile è stato trasferito al Comune di Treviso a titolo gratuito dall’Agenzia del Demanio ai sensi dell’art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013 n. 98, e successivo verbale di consegna del 23/05/2019 prot. 2019/780/RI DR –VE.

Dato atto che:

- l’unità immobiliare di cui trattasi è situata in centro storico (150m da Piazza Duomo e Corso del Popolo e circa 400m da Porta Calvi) e si trova al piano terra del condominio “Della Liberazione”, composto da 25 unità immobiliari, il cui fabbricato è stato costruito nel 1951 e dichiarato agibile con certificato n.104 del 01/07/1951;
- ha una superficie di circa 98 mq distribuita tra una zona vendita al piano terra di circa 50,00 mq., un soppalco di circa 31,00 mq, un retrobottega composto da un locale magazzino e un bagno di circa 17,00 mq;
- necessita di lavori di manutenzione straordinaria come da studio di fattibilità e stima sommaria del Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture e Sport del 23/09/2019 depositata in atti.

Precisato che l’art. 4 rubricato “*Principi relativi all’affidamento di contratti pubblici esclusi*” del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) prevede che “*L’affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, **dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall’ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell’ambiente ed efficienza energetica***”.

Considerato che:

- la destinazione d’uso dell’immobile (negozio) rende possibile l’esercizio di attività commerciali, tra l’altro coerenti con la classificazione del bene come “patrimonio disponibile”, attraverso un contratto di locazione ad uso non abitativo ai sensi della L. n. 392/1978;
- per contemperare gli indirizzi della Giunta e del Consiglio comunale con la destinazione d’uso (commerciale) dell’immobile, l’utilizzo consentito può essere l’esercizio di attività commerciali relative all’ambito sportivo, ivi compresa la possibilità di promuovere, gestire ed organizzare eventi attinenti al predetto ambito, lasciando aperta la partecipazione a qualunque soggetto (persona fisica, persona giuridica, enti, associazioni);
- l’offerta economica sarà sul canone di locazione mensile determinato in € 1.410,00 oltre Iva di legge;
- è ritenuto di interesse pubblico e meritevole di valutazione (offerta tecnica) la previsione, in aggiunta all’attività commerciale nell’ambito sportivo, dello svolgimento/organizzazione da parte del concorrente di attività e iniziative a sostegno delle realtà sportive presenti sul territorio comunale, con attribuzione di “punteggio discrezionale” da parte della Commissione di gara;
- un ulteriore elemento oggetto di valutazione (offerta tecnica) è l’appartenenza o meno del concorrente agli Enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 03.07.2017, n. 117 “Codice del Terzo settore”, con attribuzione di “punteggio tabellare” ossia fisso e predefinito che sarà attribuito o non attribuito in ragione dell’appartenenza suddetta.

Ritenuto, pertanto, di indire un'asta pubblica, con le modalità di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. 23.5.1924 n. 827, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'assegnazione in locazione commerciale dell'immobile comunale appartenente al patrimonio disponibile sito in Viale Cesare Battisti n. 9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sez. E, Fg.2, Mapp.430, sub.2, cat. C/1, Cl.14, Cons. 57mq - Rendita €1.781,00, al fine dell'esercizio di attività commerciali relative all'ambito sportivo, ivi compresa la possibilità di promuovere, gestire ed organizzare eventi attinenti al predetto ambito, previa esecuzione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di lavori di manutenzione straordinaria.

Ritenuto, altresì, di stabilire le seguenti ulteriori principali condizioni dell'asta pubblica e della locazione:

- l'aggiudicazione sarà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile secondo gli elementi indicati nel Capitolato Speciale, con aggiudicazione al concorrente che avrà conseguito il maggiore punteggio complessivo derivante dalla somma dei punti assegnati all'offerta tecnica ed economica;
- il conduttore si obbliga anche allo svolgimento/organizzazione delle attività descritte nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- sono vietate le seguenti attività: sala giochi, agenzia di scommesse, nonché qualsivoglia attività contraria alla legge, all'ordine pubblico ed al buon costume;
- il contratto ha durata di 6 (sei) anni a partire dalla data di fine lavori. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo Pec o lettera raccomandata a.r., pertanto la durata complessiva non potrà superare i 12 (dodici) anni;
- il canone mensile di locazione a base d'asta è pari ad euro 1.410,00 (millequattrocentodieci/00), oltre Iva di legge;
- Il canone di locazione sarà assoggettato ad aliquota IVA ordinaria e non al regime normale di esenzione (opzione d'imponibilità ex art. 10 punto 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633).
- il conduttore si farà carico di eseguire i lavori descritti nel Capitolato Speciale, richiedendo tutte le licenze, permessi o autorizzazioni che si rendessero necessari per la completa esecuzione dei lavori stessi, stipulando i necessari contratti e sostenendo le relative spese;
- l'imponibile del canone di locazione sarà scomputato in via anticipata dall'ammontare imponibile delle spese finali dei lavori e oggetto della presa d'atto/accettazione da parte del locatore, e comunque per un importo non superiore ad € 70.000,00 oltre Iva di legge;
- se il conduttore opera in regime di impresa invierà al Comune, contestualmente all'approvazione/presa d'atto del certificato di regolare esecuzione, la fatturaPA relativa alle spese riconosciute e risultanti dall'atto di approvazione/presa d'atto del certificato di regolare esecuzione (C.R.E). Considerato che all'operazione dovranno essere applicate le disposizioni relative allo split payment (art. 17-ter DPR 633/72) o reverse charge (art. 17 comma 6 lett. A-ter DPR 633/72), nonché le indicazioni della Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E del 7/11/2017, per mantenere l'equivalenza della permuta (opere realizzate intese in corrispettivo di una parte del canone di locazione), il conduttore dovrà versare al Comune eventuali somme per IVA addebitata al Locatore che garantiscano al Comune stesso la totale neutralità dell'operazione in termini finanziari e di bilancio. Al momento dell'emissione della fatturaPA da parte del Conduttore, il Comune emetterà e trasmetterà alla controparte la fattura elettronica per i canoni anticipati;
- se il conduttore non opera in regime di impresa invierà al Comune, contestualmente all'approvazione/presa d'atto del certificato di regolare esecuzione, una notula delle spese finali dei lavori riconosciute e risultanti dall'atto di approvazione/presa d'atto del certificato di regolare esecuzione (C.R.E). Al momento dell'emissione della notula da parte del Conduttore, il Comune procederà ad emettere la fattura elettronica per il canone di locazione, pari all'importo riconosciuto a scomputo, più IVA. Per mantenere l'equivalenza della permuta (opere realizzate intese in corrispettivo di una parte del canone di locazione), il conduttore dovrà versare al Locatore l'importo dell'IVA esposta nella fattura emessa dal

Comune stesso in modo che tali somme garantiscano la totale neutralità dell'operazione in termini finanziari e di bilancio.

Visti i seguenti documenti di gara:

- l'avviso d'asta ed i relativi allegati: istanza di partecipazione all'asta (all. 1), modulo offerta economica (all. 2), modulo offerta economica per partecipazione in forma congiunta (all. 2.A), dichiarazione per partecipazione in forma congiunta (all. 3);
- il capitolato speciale ed i relativi allegati "Regolamento condominiale" (all. 1) e "Scheda tecnica" (all. 2);
- lo schema di contratto di locazione e relativo allegato "Patto di integrità", documenti che si allegano rispettivamente sub A), B) e C) quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.

Ritenuto di pubblicare l'avviso d'asta integrale all'Albo pretorio comunale e sul sito internet comunale, ove è consentito l'accesso libero, diretto e completo a tutta la documentazione relativa all'asta di cui all'oggetto.

Precisato che il termine di ricezione delle offerte non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta all'Albo Pretorio Comunale.

Precisato, infine, che:

- si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta valida ammessa e ritenuta congrua a giudizio insindacabile dell'Amministrazione;
- l'aggiudicazione diventerà efficace dopo la verifica, con esito positivo, nei confronti dell'aggiudicatario, del possesso dei requisiti prescritti nell'avviso d'asta;
- il contratto di locazione sarà stipulato in forma di scrittura privata con spese a carico dell'aggiudicatario, presso la sede municipale.

Considerato che per tutto ciò che non è espressamente citato nel presente provvedimento si fa riferimento all'allegato avviso d'asta ed i relativi allegati, al capitolato speciale e relativi allegati e allo schema di contratto di locazione.

Visti:

1. il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;
2. il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, ove espressamente richiamato;
3. il Regolamento di organizzazione e disciplina della competenza degli organi e del flusso degli atti ai fini della ricerca del contraente;
4. il D.Lgs 23.06.2011, n. 118, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 05.05.2009, n. 42, così come corretto ed integrato dal D.Lgs 10.08.2014, n. 126, con particolare riferimento all'allegato 4/2;
5. la DCC n. 68 del 18.12.2019 che ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020/2023 aggiornato con Deliberazione di Giunta comunale n. 332 del 12.11.2019
6. la DCC n. 69 del 18.12.2019 che ha approvato il bilancio di previsione 2020/2022 ed allegati;
7. la DGC n. 399 del 23.12.2019 che ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione relativo al triennio 2020/2022;
8. il regolamento di contabilità approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 22.02.2017 e modificato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 23.11.2018.

Attestato:

1. che il provvedimento è coerente con le previsioni e i contenuti programmatici del DUP 2020/2023 aggiornato con DGC n° 332 del 12.11.2019;
2. il rispetto dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009 (conv, in Legge 102/2009);

3. che le spese non rientrano nelle fattispecie contemplate dall'art. 6 del D.L. 78/2010, convertito nella L. 122/2010, in quanto trattasi di spese per la pubblicazione dell'estratto dell'avviso d'asta.

Richiamato l'art. 2 del regolamento dei controlli interni, per garantire la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa che hanno portato alla presente determinazione.

### **DETERMINA**

1. di dare atto di quanto esposto in premessa e qui richiamato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di indire un'asta pubblica, con le modalità di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 23.5.1924 n. 827, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile secondo gli elementi indicati nel Capitolato Speciale, per l'assegnazione in locazione commerciale dell'immobile comunale appartenente al patrimonio disponibile sito in Viale Cesare Battisti n. 9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sez. E, Fg.2, Mapp.430, sub.2, cat. C/1, Cl.14, Cons. 57mq - Rendita €.1.781,00, al fine dell'esercizio di attività commerciali relative all'ambito sportivo, ivi compresa la possibilità di promuovere, gestire ed organizzare eventi attinenti al predetto ambito, previa esecuzione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di lavori di manutenzione straordinaria;
3. di dare atto che:
  - il contratto ha durata di 6 (sei) anni a partire dalla data di fine lavori. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo Pec o lettera raccomandata a.r., pertanto la durata complessiva non potrà superare i 12 (dodici) anni;
  - il canone mensile di locazione a base d'asta è pari ad euro 1.410,00 (millequattrocentodieci/00), oltre Iva di legge;
4. di approvare i seguenti documenti di gara:
  - l'avviso d'asta ed i relativi allegati: istanza di partecipazione all'asta (all. 1), modulo offerta economica (all. 2), modulo offerta economica per partecipazione in forma congiunta (all. 2.A), dichiarazione per partecipazione in forma congiunta (all. 3);
  - il capitolato speciale ed i relativi allegati "Regolamento condominiale" (all. 1) e "Scheda tecnica" (all. 2);
  - lo schema di contratto di locazione e relativo allegato "Patto di integrità", documenti che si allegano rispettivamente sub A), B) e C) quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
5. di stabilire che il termine di ricezione delle offerte non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta all'Albo Pretorio Comunale;
6. di stabilire, altresì, che:
  - la Commissione di gara sarà composta (nel suo complesso) da tre membri esperti nella materia oggetto di valutazione dell'offerta tecnica e che la stessa procederà all'esame, oltre che dell'offerta tecnica ed economica, anche della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti;
  - si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta valida ammessa e ritenuta congrua a giudizio insindacabile dell'Amministrazione;
  - l'aggiudicazione diventerà efficace dopo la verifica, con esito positivo, nei confronti dell'aggiudicatario, del possesso dei requisiti prescritti nell'avviso d'asta;
  - il contratto di locazione sarà stipulato in forma di scrittura privata con spese a carico dell'aggiudicatario, presso la sede municipale;

7. di dare atto che gli elementi di cui all'art. 192 del T.U.E.L. sono descritti nella parte narrativa del presente provvedimento;
8. di autorizzare il Dirigente del Settore affari generali, risorse umane, contratti e appalti ad apportare agli atti di gara tutte le modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie anche ai sensi della vigente normativa in materia, senza alterarne i contenuti sostanziali;
9. di autorizzare il Dirigente che interverrà alla stipula del contratto di locazione per conto dell'Ente ad introdurre nello schema contrattuale le modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie ai sensi della vigente normativa in materia, senza alterarne i contenuti sostanziali;
10. di dare atto che:
  - le spese per i lavori da riconoscere a scomputo dal canone, per l'importo massimo di € 85.400,00 Iva inclusa, ed il canone anticipato a scomputo dai lavori di pari importo massimo (€ 85.400,00 Iva inclusa), sono previste nel bilancio dell'esercizio 2020, sui seguenti capitoli:
    - cap. 216910.025 (cod. U 02.02.01.09.000) "Manutenzione straordinaria immobili a scomputo - IVA (E 302334/40)";
    - cap. 302334.040 (cod. E 03.01.03.02.000) "Fitti reali immobili comunali scomputati da rimborsi a terzi per manutenzioni straordinarie - IVA - (U 271495/65 - 216910/25)";
  - il canone di locazione oltre il periodo dello scomputo sarà fatto affluire sul pertinente capitolo di bilancio cap. 302334.040 (cod. E 03.01.03.02.000) "Fitti reali immobili comunali scomputati da rimborsi a terzi per manutenzioni straordinarie - IVA - (U 271495/65 - 216910/25)";
  - le registrazioni contabili saranno effettuate contemporaneamente all'aggiudicazione definitiva;
11. di partecipare il presente provvedimento al Servizio Appalti per l'esperimento dell'asta pubblica;
12. di dare atto che il presente atto viene pubblicato ai sensi del D.Lgs n. 33/2013 (trasparenza).

ORDINA AL SERVIZIO RAGIONERIA

di accertare come nel determinato

IL DIRIGENTE DEL SETTORE I.C.T. SMART CITY PATRIMONIO

DE GIORGIO MICHELA

- IL SERVIZIO RAGIONERIA

per quanto sopra

Prende atto che l'entrata riferita alla quota dello scomputo affluirà al capitolo 302334/40 - "fitti reali immobili comunali scomputati da rimborsi a terzi per manutenzioni straordinarie - IVA"

AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 7 DEL D.LGS. N. 267/2000 IL PRESENTE ATTO NON NECESSITA DEL VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA IN QUANTO NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA