



DETERMINAZIONE N. 2304 DEL 05/12/2024
SETTORE PATRIMONIO

OGGETTO: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELLA TETTOIA ING. CESARE VINAJ – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E TETERMINAZIONE A CONTRARRE EX ART. 192 DEL D.LGS 267/2000 E S.M. E I. PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- a seguito della restituzione al Comune di Cuneo dell'immobile denominato "Tettoia Vinaj", la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 161 del 06/06/2024 ha avviato la procedura di selezione per il nuovo affidamento in concessione amministrativa dell'immobile;
- con determinazione n. 1552, il 27/08/2024 è stata pubblicata l'asta pubblica per l'affidamento in concessione amministrativa dell'immobile denominato "Tettoia ing. Cesare Vinaj";
- del bando e dei relativi allegati è stata data pubblicità, oltre che all'albo pretorio del Comune di Cuneo e gli stessi sono stati pubblicati sul portale istituzionale del comune alla pagina aste e avvisi;
- i termini per la presentazione della documentazione di partecipazione alla gara scadevano alle ore 12 del giorno 27/09/2024;
- con propria determinazione n. 1768 del 27/09/2024 è stata istituita la commissione di aggiudicazione dell'asta – da ora Commissione Giudicatrice -, composta da n. 3 membri esperti in materia e ne ha nominato i membri;
- in data 30/09/2024 e 01/10/2024 si sono svolte le operazioni di gara;
- delle risultanze del procedimento di gara si è preso atto con provvedimento dirigenziale n. 1797 del 03/10/2024, col quale, tra l'altro:
 - si è nominato vincitore e, nelle more delle verifiche di legge, aggiudicatario provvisorio del bando d'asta pubblica per la concessione amministrativa della tettoia Ing. Cesare Vinaj l'operatore proponente l'offerta di cui al Protocollo Generale del Comune di Cuneo al n. 77199 del 27/09/2024 ovvero la ditta Open Baladin Cuneo S.r.l., con sede in Piozzo (CN), Piazza 5 luglio 1944 n° 34, C.F. e P.Iva 03272130042 che ha proposto in rialzo pari allo 0,01% sul canone annuo a base di gara, quindi per € 120.012,00 oltre IVA, per complessivi annui 146.414,64 inclusa IVA al 22%, da corrisondersi in rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese e che dovranno essere incassati su apposito capitolo da crearsi (GELIM), dando atto che a partire dal secondo anno, tale canone verrà

annualmente e automaticamente maggiorato dall'Ente in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati;

- si è disposto, valutato l'interesse pubblico già riconosciuto con Deliberazione della Giunta Comunale n. 161 del 06/06/2024, che l'operatore economico aggiudicatario provvisorio dell'asta, così come previsto dall'art. 2 c. 2.8 del Capitolato d'Oneri, attivasse il servizio in pendenza di contratto;
- l'aggiudicazione provvisoria è stata comunicata all'operatore Open Baladin Cuneo S.r.l., vincitore della procedura d'asta, mezzo PEC con nota protocollo 79354 del 03/10/2024;
- conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2 comma 2.8 del Capitolato d'Oneri del bando d'asta pubblica e in ottemperanza a quelle cui al provvedimento dirigenziale n. 1797 del 03/10/2024, sempre in data 03/10/2024, con PEC protocollo 79366 è stato trasmesso al citato operatore Open Baladin Cuneo S.r.l., ordine di inizio della concessione in pendenza della stipulazione del contratto;
- i locali sono stati formalmente consegnati il data 07/10/2024 e della consegna è stato redatto dal segretario Generale del Comune di Cuneo processo verbale sottoscritto dalle parti depositato agli atti del Comune e che pertanto, come previsto dall'art. 2 c. 8 del capitolato d'oneri, da tale data decorrono i 20 anni di affidamento della struttura in parola.

Tanto premesso;

atteso che sono state attivate dagli uffici comunali le verifiche di legge alle autodichiarazioni prestate dall'aggiudicatario in sede di gara, che hanno prodotto i seguenti esiti:

- regolarità contributiva: DURC Protocollo INAIL_45095736 del 21/08/2024: REGOLARE
- risultanze della banca dati nazionale unica della documentazione antimafia di cui alla verifica protocollo PR_CNUTG_Ingresso_0058142_20241023: NULLA PERVENNE nei tempi di cui all'art. 92 del D.lgs 6 settembre 2011, n. 159;
- esito violazioni non definitivamente accertate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 95, comma 2, del decreto legislativo n. 36 del 2023 - Richiesta di verifica prot. n. 174846 del 25/10/2024: ESITO POSITIVO - NON RISULTANO VIOLAZIONI NON DEFINITIVAMENTE ACCERTATE;
- esito informativo relativo alla condizione di regolarità fiscale – richiesta di verifica n. 0000150581 del 25/10/2024: Sezione A - Articolo 94, comma 6, del d. lgs. n. 36 del 2023, ESITO POSITIVO – ESITO REGOLARE;
- verifica procedure concorsuali o fallimentari: NON RISULTANO procedure concorsuali o fallimentari in corso o pregresse;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss. del D.Lgs. 36/2023 (prot. n° 79096 del 03/10/2024) (n.ro richiesta 15086): NULLA su tutti i soggetti interrogati;
- verifica c/o banca dati ANAC su annotazioni sugli operatori economici: NULLA;

occorre:

- 1) nominare vincitore e aggiudicatario definitivo del bando d'asta pubblica per la concessione amministrativa della tettoia Ing. Cesare Vinaj l'operatore proponente l'offerta di cui al Protocollo Generale del Comune di Cuneo al n. 77199 del 27 settembre 2024 ovvero la ditta Open Baladin Cuneo S.r.l., con sede in Piozzo (CN), Piazza 5 luglio 1944 n° 34, C.F. e P.Iva 03272130042
- 2) provvedere alla stipula del contratto di concessione secondo quanto stabilito dall'art. 12 del disciplinare d'asta pubblica per la concessione amministrativa della tettoia ing. Cesare Vinaj redatto nelle forme degli atti pubblici come da schema allegato al bando d'asta (allegato 5);

Assunto che, per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'articolo 192 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 - che dispone che

“La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- 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;

Considerato quindi doveroso e opportuno provvedere nel merito a nominare il vincitore e aggiudicatario definitivo del bando d'asta pubblica per la concessione amministrativa della tettoia Ing. Cesare Vinaj e agli adempimenti a contrarre ex art. 192 del TUEL – d.lgs 267/2000;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 19.12.2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 399 del 28.12.2023 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 29.01.2024 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026;

Visto il vigente «Regolamento di contabilità»;

Visto l'articolo 179 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al dirigente del settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*», degli articoli 4,16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi»;

DETERMINA

- 1) di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, costituendone la motivazione ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i. “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
- 2) di prendere atto dell'esito positivo delle verifiche di legge alle autodichiarazioni prestate dall'aggiudicatario in sede di gara come innanzi dettagliate;
- 3) di nominare vincitore e aggiudicatario definitivo del bando d'asta pubblica per la concessione amministrativa della tettoia Ing. Cesare Vinaj l'operatore proponente l'offerta di cui al Protocollo Generale del Comune di Cuneo al n. 77199 del 27/09/2024 ovvero la ditta Open Baladin Cuneo S.r.l., con sede in Piozzo (CN), Piazza 5 luglio 1944 n° 34, C.F. e P.Iva 03272130042 che, oltre alle migliorie di cui alla documentazione tecnica allegata all'offerta di gara, che sono obbligo contrattuale da parte dell'aggiudicatario definitivo, ha proposto in rialzo pari allo 0,01% sul canone annuo a base di gara il canone concessorio a carico dell'aggiudicatario ammonterà quindi per € 120.012,00 oltre IVA, per complessivi annui 146.414,64 inclusa IVA al 22%, da corrispondersi in rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese che a partire dal secondo anno, verrà annualmente e automaticamente maggiorato dall'Ente in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati;
- 4) di dare atto che dal verbale di consegna anticipata dei locali in pendenza di contratto datato 07/10/2024, redatto dal segretario Generale del Comune di Cuneo e sottoscritto dalle parti, conformemente all'art. 2 c.

8 del capitolato d'oneri, decorrono i 20 anni di affidamento della struttura in parola, che pertanto avrà termine il 06/10/2044, ultimo giorno di concessione amministrativa;

- 5) di dare atto che, relativamente ai canoni concessori relativi all'anno 2024, ammontanti ad €. 30.003,00 oltre all'IVA di legge, per complessivi €. 36.603,66 comprensivi dell'IVA al 22%, questi sono stati accertati al Titolo 3, Tipologia 100, Categoria 300, P.F. 3.01.03.01.003 (Centro di Costo 01501 – Gestione Patrimonio) (procedura GELIM) capitolo 722000 - CANONI CONCESSIONE TETTOIA VINAJ cod. acc.to n.2024/2019;
- 6) di dare atto che i futuri canoni concessori saranno accertati al Titolo 3, Tipologia 100, Categoria 300, P.F. 3.01.03.01.003 (Centro di Costo 01501 – Gestione Patrimonio) (procedura GELIM) capitolo 722000 - CANONI CONCESSIONE TETTOIA VINAJ - come di seguito:
- a. sull'anno 2025 i canoni relativi alle mensilità da gennaio a settembre compresi (pari ad euro 90.009,00 oltre IVA di legge, per complessivi 109.810,98 inclusa IVA al 22%) e i canoni relativi alle mensilità da ottobre a dicembre compresi (pari ad €. 30.003,00 oltre all'IVA di legge, per complessivi €. 36.603,66 comprensivi dell'IVA al 22% da AGGIORNARE AL 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati);
- b. sui successivi esercizi, sino allo scadere della concessione il 06 ottobre 2044, e pertanto con l'incasso dell'ultima mensilità corrispondente a SETTEMBRE 2044, i canoni saranno soggetti a rivalutazione annua in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati;
- 7) che il contratto di concessione sarà stipulato secondo lo schema allegato al bando d'asta pubblica come approvato con determinazione n. 1552 del 27/08/2024;
- 8) di riconoscere al Dirigente competente per la sottoscrizione del contratto la facoltà di apportare, in sede di stipula, modifiche non sostanziali allo schema approvato con determinazione n. 1552 del 27/08/2024 e allegato al bando d'asta pubblica, per adeguamento a disposizioni di legge, per precisazioni di ordine catastale o, comunque, volte esclusivamente a meglio precisare la volontà contenuta nel presente provvedimento;
- 9) di precisare - in merito al contratto che si intende stipulare - ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

Oggetto del contratto	Concessione amministrativa della tettoia ing. Cesare Vinaj
Fine da perseguire	Valorizzazione di beni iscritti al demanio storico del Comune di Cuneo
Forma del contratto	Atto pubblico amministrativo
Clausole ritenute essenziali	Le clausole ritenute essenziali, oltre che nella presente determinazione, sono integralmente contenute: <ul style="list-style-type: none">• nel bando e nel disciplinare d'asta, nel Capitolato d'Oneri e nello schema di contratto approvati con determinazione n. 1552 del 27/08/2024;• nelle offerte tecnica e economica presentata dall'aggiudicatario.
Modalità di scelta del contraente	Asta pubblica

10) di autorizzare sin d'ora, una volta sottoscritta la concessione, lo svincolo della fidejussione per garanzia provvisoria ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i., consistente nella polizza n.: 616532-001-02/209/2991262 del Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.a. del 27/09/2024 per €. 48.000,00;

11) di dare atto che le spese relative alla stipula del contratto di concessione saranno a totale carico del concessionario;

12) di dare atto che responsabile del procedimento inerente o conseguente questo provvedimento è la sottoscritta Anna Bertola, architetto, dirigente responsabile del Settore Patrimonio.

VARIAZIONE ACCERTAMENTI

Titolo		Capitolo		Esercizio
3.01.03.01.003		722000		2024
N. Accertamento	Importo variazione	Importo aggiornato	Data Variazione Accertamento	
N. 2019	€ 0,00	€ 36.603,66	05/12/2024	
Descrizione Creditore				
DIVERSI COME DA ALLEGATO ELENCO				
Descrizione Movimento				
Canoni concessione Tettoia Vinaj (procedura Gelim) - anno 2024				

LA DIRIGENTE
Arch. ANNA BERTOLA

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005