



## DETERMINAZIONE N. 1552 DEL 27/08/2024 SETTORE PATRIMONIO

**OGGETTO:ASTA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELL’IMMOBILE DENOMINATO “TETTOIA ING. CESARE VINAJ” - DETERMINA A CONTRARRE E INDIZIONE ASTA**

### 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;

Appurato che:

- La Tettoia Vinaj è vincolata da interesse culturale ai sensi del D.Lgs.42/2004;
- ai sensi dell’art. 822 del Codice Civile “[omissis] *Fanno parimenti parte del demanio pubblico, gli immobili riconosciuti d’interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia [omissis]*”;
- pertanto, ai sensi dell’art. 53 del D.Lgs. 42/2004 “*I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrano nelle tipologie indicate all’articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale*”;
- ai sensi dell’art. 55 del D.Lgs. 42/2004, i beni architettonici di proprietà pubblica non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non con specifica autorizzazione all’alienazione rilasciata dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo, sentito il parere della Soprintendenza competente; ai sensi dell’art. 57-bis “*Procedure di trasferimento di immobili pubblici*” “*Le disposizioni di cui agli articoli 54, 55 e 56 si applicano ad ogni procedura di dismissione o di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, di beni immobili pubblici di interesse culturale, prevista dalla normativa vigente e attuata, rispettivamente, mediante l’alienazione ovvero la concessione in uso o la locazione degli immobili medesimi.*”

Visto il decreto n. 191/2014, trasmesso con nota prot. 5323 del 18/06/2014, con cui il direttore regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo autorizzava il Comune di Cuneo a concedere in uso, per la durata di trent’anni, l’immobile in oggetto, fissando altresì le relative prescrizioni vincolanti;

Preso atto che i beni soggetti a regime di demanio o di patrimonio indisponibile possono essere oggetto di utilizzo esclusivo da parte di terzi allorché l’attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico; pertanto, la concessione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, attraverso la concessione amministrativa, su conforme atto deliberativo della Giunta Comunale;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 161 in data 06/06/2024 con cui è stato demandato all'ufficio scrivente l'attivazione della procedura per la concessione dell'immobile denominato Tettoia Vinaj, sulla base delle linee di indirizzo che sinteticamente si richiamano:

- il contratto dovrà avere la forma della concessione amministrativa;
- la concessione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata sulla base di un progetto di gestione della struttura, della manutenzione delle aree verdi della piazza, dell'organizzazione di eventi di carattere socio-culturali di vivacizzazione e valorizzazione della Piazza, dell'organizzazione di spazi e attività per attività divulgative da parte di associazioni e dell'organizzazione di spazi e attività a supporto dell'incoming, delle esperienze maturate nella gestione di strutture ricettive e nel settore della promozione di eventi artistici e culturali oltre che del canone di concessione offerto al Comune;
- la concessione amministrativa dell'immobile sarà strettamente connessa alle attività sociali e ricreative che in essi potranno avere luogo e ha lo scopo di valorizzare la funzione sociale e di centro di aggregazione della struttura nei confronti degli utenti;
- durata contrattuale di 20 anni;
- il canone di concessione verrà quantificato in base all'attuale valore di mercato della struttura, anche in misura crescente dalla data di avvio della gestione e fino alla scadenza contrattuale;
- al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione, il disciplinare di asta pubblica dovrà prevedere, laddove ciò determini in concreto un disequilibrio gestionale, una riduzione dei succitati canoni in relazione ai costi sostenuti dall'affidatario ai fini della manutenzione del verde pubblico esistente sulla piazza nella misura in cui tali importi non dovessero essere coperti dagli introiti registrati dal Concessionario;

Preso atto che la concessione amministrativa, nella fattispecie, si configura come contratto attivo stipulato tra la Pubblica Amministrazione e un soggetto privato, per cui trovano applicazione:

- l'art. 13 del D.Lgs. 36/2023, secondo cui per i contratti attivi, esclusi dal codice, e che offrono opportunità di guadagno economico, anche indiretto, *"l'affidamento [...] avviene tenendo conto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3"*, ovvero dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato;
- l'art. 37 del R.D. n. 827/1924, che testualmente recita *"Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli"*;
- l'art. 3, comma 1, del Regio Decreto n. 2440/1923 (Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato) per la disciplina di contratti attivi conclusi dalla PA, che recita *"I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata. [...] Sono escluse dal fare offerte per tutti i contratti le persone o ditte che nell'eseguire altra impresa si siano rese colpevoli di negligenza o malafede. L'esclusione è dichiarata con atto insindacabile della competente amministrazione centrale, la quale ne dà comunicazione alle altre amministrazioni"*;

Ritenuto di applicare il punto c) dell'art. 73 del R.D. n. 827/1924, relativo al metodo di espletamento dell'asta "per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara", integrato con il metodo dell'offerta dell'economicamente più vantaggiosa, sulla base dei criteri di valutazione e relativi pesi, riportati nello schema di bando di gara, al fine di individuare il soggetto più idoneo alla gestione dell'immobile;

Preso atto che, prima di procedere all'affidamento della concessione, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000, occorre adottare il relativo provvedimento a contrattare indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, il suo oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente, in conformità alle norme vigenti in materia e le ragioni che ne sono alla base;

Ritenuto, pertanto, di poter dar corso alle procedure per l'affidamento della concessione medesima;

Visti:

- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- la L.241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il R.D. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

Accertata la regolarità del presente provvedimento al vigente "Regolamento di contabilità";

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;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al dirigente del Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", degli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", dell'art. 54 dello Statuto comunale, e dall'art. 30 del "Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi" – Parte I – "Assetto organizzativo";

Richiamato il Decreto della Sindaca n. 41 del 29/11/2023, con il quale è stato attribuito alla sottoscritta l'incarico dirigenziale del Settore Patrimonio;

#### DETERMINA

1. di richiamare quanto in premessa riportato a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, costituendone la motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07 agosto 1990, n. 241 s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
2. di indire asta pubblica per la concessione amministrativa dell'immobile denominato "Tettoia Ing. Cesare Vinaj" identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 89 di Cuneo, mappale 560, subalterno 3, come meglio identificata nell'allegato 1) del disciplinare d'asta;
3. di precisare – in merito al contratto che si intende stipulare – ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», quanto segue:

<b>Oggetto del contratto</b>	Concessione amministrativa dell'immobile denominato "Tettoia ing. Cesare Vinaj".
<b>Fine da perseguire</b>	Rafforzare la funzione di piazza Foro Boario come centro di aggregazione e spazio per l'arricchimento umano, sociale e culturale, contribuendo così a consolidare il processo di rinnovamento urbanistico avviato dall'Amministrazione.
<b>Forma del contratto</b>	Atto pubblico amministrativo, sottoscritto in modalità elettronica, a rogito del segretario comunale.
<b>Clausole ritenute essenziali</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Canone a base di gara: 120.000,00 € oltre IVA ai sensi di Legge, corrispondente ad un canone minimo di concessione €/mese 10.000,00 oltre IVA ai sensi di Legge.</li><li>2. Durata: venti anni dalla data della sottoscrizione del verbale di consegna del locale.</li></ol>

3. Modalità di pagamento: il canone annuo dovuto, incrementato della percentuale offerta in sede di partecipazione all'asta, viene frazionato in rate mensili da corrispondere anticipatamente, entro e non oltre il giorno 10 del mese stesso, mediante bonifico bancario sul conto intestato al Comune di Cuneo. Il suddetto canone si intende fisso ed invariabile per il primo anno (12 mesi dal verbale di consegna del locale) di vigenza contrattuale. A partire dal secondo anno, verrà annualmente e automaticamente maggiorato dall'Ente in misura pari alla variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, nella percentuale del 100%.
4. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti, ivi compreso il regolare pagamento del canone, il Concessionario si impegna a presentare prima della sottoscrizione del contratto una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa con primario istituto di credito o compagnia assicuratrice, pari al 10% dell'importo contrattuale (determinato sull'intera durata del contratto).
5. Il Concessionario produce al Comune contestualmente alla sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire, per tutta la durata della concessione la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e/o cose, a terzi in genere compreso anche il personale, il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione.
6. Sul Concessionario gravano gli oneri di carattere tributario, per cui imposte, tributi e tariffe che gravano sul bene in concessione saranno posti a carico del concessionario medesimo e non potranno essere oggetto di scomputo dal canone. Sono altresì a totale carico del Concessionario le utenze elettriche, idriche, del gas cottura, del riscaldamento/raffrescamento, le utenze telefoniche e informatiche, i cui contratti devono essere direttamente intestati al Concessionario.
7. Sono a carico del concessionario gli oneri per il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la conduzione del locale (in particolare: Autorizzazioni sanitarie, SCIA, licenze d'esercizio, ecc.). Dette autorizzazioni e licenze saranno intestate al concessionario individuato dal Comune e non potranno essere tra sferite né alienate o cedute.
8. Il Concessionario dovrà adempiere alla specifica normativa regionale per la somministrazione di alimenti e bevande (L.R. n.38/2006), presentando presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Cuneo apposita SCIA oltre che garantire l'assolvimento degli obblighi indicati dalla medesima normativa regionale.
9. Il rapporto tra il Comune e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa di uso di bene pubblico sottoposto a tutela culturale, e pertanto il rapporto stesso

	<p>non è soggetto alle norme della legge 27/01/1963 n. 19 e s.m.i. sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale né a quelle della Legge 28/07/1978 n. 392 e s.m.i. relativa alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.</p> <p>10. Il Concessionario si obbliga al rispetto delle prescrizioni e condizioni riportate sull'atto autorizzativo prot. 5323 del 18/06/2014 rilasciato dal direttore regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte.</p> <p>11. Il Comune potrà disporre la risoluzione anticipata della concessione in caso di mancato rispetto di una qualsiasi delle clausole del capitolato, nonché morosità, cessazione dell'attività o concordato preventivo o fallimentare, di fallimento, di liquidazione coatta e amministrazione controllata a carico del Concessionario.</p> <p>12. Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del presente contratto saranno devolute al Giudice Ordinario- Foro competente di Cuneo.</p>
<b>Modalità di scelta del contraente</b>	Asta pubblica, da effettuarsi con il criterio previsto dalla lett.c) dell'art. 73 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., integrato con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa - individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo - di cui all'art. 108 del D.Lgs. 36/2023.

4. Di approvare il Capitolato d'oneri, il Bando e il Disciplinare d'asta pubblica, i relativi modelli di partecipazione e lo schema di convenzione, ivi allegati a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;
5. di disporre che l'affidamento in oggetto sia pubblicato:
- all'albo pretorio on-line dell'ente;
  - sul portale istituzionale del Comune di Cuneo nella sezione "Ufficio Patrimonio - Aste e avvisi";
  - nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, alla pagina "Provvedimenti amministrativi", in quanto configurabile come "concessione" e quindi riconducibile alla disciplina dell'art. 22 c. 1, lettera a) n. 1) del D.Lgs. 25 maggio 2016 n. 97;
6. Di dare atto che responsabile del Procedimento è la sottoscritta arch. Anna Bertola, dirigente del settore Patrimonio.

**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*