

# COMUNE DI VILLASALTO

## Provincia del Sud Sardegna

### DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE SERVIZIO AREA AMMINISTRATIVA E FINANZIARIA

Numero 407 del 21-08-23

Reg. generale 470

COPIA

**Oggetto: Indizione Asta Pubblica per assegnazione in locazione Alberghetto Comunale.  
Approvazione Bando ed allegati**

**Premesso** che il Comune di Villasalto, è proprietario di un immobile denominato “Alberghetto di Villasalto” sito in Villasalto Loc. Su Bacilli, in Via Cristoforo Colombo snc, ed identificato al catasto dei fabbricati al Foglio 19 Mappale 1025 Cat. D/2;

**Evidenziato** che il bene immobile:

- non essendo compreso nell’elenco tassativo di cui all’art. 822 del Codice Civile non è da considerarsi Bene Demaniale e non rivestendo le caratteristiche di cui all’art. 826 – terzo comma sempre del Codice civile non può essere considerato parte del patrimonio indisponibile in assenza di una destinazione specifica ad un pubblico servizio (così TAR Sardegna Sez. II°, Sentenza n. 805 del 25/11/2022);
- non rivestendo le caratteristiche di cui al punto precedente, conseguentemente, fa parte del patrimonio disponibile del Comune di Villasalto e come tale può essere oggetto di negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile, ovvero: a) Contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.) b) Contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.) c) Contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.);

**Rilevato** che:

- detto immobile negli anni 2020 – 2021 – 2022 è stato locato ad impresa che vi ha esercitato l’attività di centro accoglienza per minori;
- l’impresa ha cessato l’attività e la locazione, a far data dai primi mesi dell’anno 2023, così come recepito dalla Delibera di G.C. n. 9 del 06/02/2023;
- l’immobile attualmente risulta essere libero da qualsiasi impegno contrattuale;

**Precisato** che l’immobile di cui alle premesse nasce con destinazione d’uso di “albergo tre stelle con pizzeria gelateria e ristorante”, e che con nota prot. RAS 8084/XI.8 del 30/04/2019, nostro prot. n. 2331 del 30/04/2019, la Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Turismo, Artigianato e Commercio, Settore Finanziamenti alle Imprese Turistiche e Commerciali, ha autorizzato la

modifica della destinazione d'uso del Primo Piano che potrà essere utilizzato quale "Struttura ricettiva per Comunità protetta per minori e persone svantaggiate";

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27/07/2023 con la quale è stato aggiornato il DUP inserendo la previsione di valorizzazione di alcuni immobili comunali, fra cui quello appunto denominato Alberghetto Comunale, per il quale l'Amministrazione Comunale, al fine di generare processi virtuosi di sviluppo economico-sociale, ha espresso la volontà di assegnarlo nuovamente in locazione;

**Evidenziato** che con la Delibera di C.C. 28/2023, sopra citata, sono stati espressi anche i seguenti indirizzi in relazione all'immobile denominato Alberghetto:

- Che il primo piano venga locato per essere adibito a Casa Famiglia mentre il piano terra venga locato per essere adibito a bar-ristorante-sala ricevimenti o quant'altro sia consono e fattibile con gli arredi e l'attrezzatura presente nel locale;
- Importo stimato complessivo a base di gara € 21.730,00 annui di cui € 10.865,00 in riferimento al piano terra ed € 10.865,00 in riferimento al piano primo, importi anch'essi annui, dedotti dalla perizia estimatoria effettuata dall'Agenzia delle Entrate;

**Vista** anche la Delibera di G.C. n. 73 del 08/08/2023 con la quale si completano gli indirizzi in merito al procedimento di individuazione di uno o due soggetti giuridici cui attribuire in locazione il Piano Terra e il Primo Piano della Struttura denominata Alberghetto Comunale, stabilendo:

1. Recepire gli indirizzi del Consiglio Comunale di cui alla propria Delibera n. 28/2023 e trasmetterli all'Unità Organizzativa che effettuerà il procedimento di individuazione del soggetto giuridico cui locare l'immobile di cui all'oggetto;
2. Individuare quale Unità organizzativa deputata all'espletamento del procedimento di cui al punto precedente, l'Area Amministrativo/Finanziaria;
3. Stabilire una durata di anni sei per il contratto di locazione del Primo Piano e di anni uno per la locazione del Piano Terra, sempre del locale denominato Alberghetto Comunale;
4. Stabilire una durata di anni sei per il contratto di locazione delle due macro aree e stabilire, inoltre, la durata della locazione di anni uno per il contratto di locazione del Piano Terra nel caso in cui l'attività da attivare in tale locale abbia carattere transitorio;
5. Dare indirizzo per un immediato avvio del procedimento di individuazione del soggetto cui locare le due macro-aree;
6. Stabilire la facoltà per il conduttore affinché possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

**Dato atto** che nella gestione dei beni pubblici vige la regola base del rispetto dei principi comuni ed elementari del buon andamento, come disposto dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1 della Legge n. 241/1990 e conseguentemente risulta illegittimo qualsiasi procedimento in elusione di tale regola generale;

**Visto** il disposto di cui all'art. 3 – comma 1 del R.D. 2440/1923 che stabilisce che anche gli Enti Locali debbano indire gare mediante pubblico incanto;

**Evidenziato** che poter utilizzare gli immobili comunali, è necessario seguire una procedura concorrenziale, come testimoniato dalle sentenze del TAR Sardegna, sez. I, sent. 23 gennaio 2023, n. 30; TAR Liguria, sez. I, sent. 30 gennaio 2023, n. 146; TAR Campania, Napoli, sez. VII, sent. 12 aprile 2021 n. 2356; TAR Lombardia, Brescia, sez. II, sent. 30 settembre 2020, n. 675; TAR Campania, Salerno, sez. I, sent. 19 marzo 2019, n. 413, e che di conseguenza, in base alla normativa comunitaria, l'evidenza pubblica rimane il criterio principe per la contrattazione con i privati;

**Evidenziato**, inoltre che:

- Secondo i principi e le regole dell'Unione Europea, l'utilizzo di beni pubblici richiede l'applicazione di procedure che garantiscono la parità di trattamento tra i vari partecipanti al mercato, in quanto l'uso di tali beni può avere un valore economico significativo (vedi TAR Lazio, Roma, sez. II, sent. 26 maggio 2020, n. 5557).
- L'individuazione dei soggetti ai quali dare in locazione beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente locale deve avvenire nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 4 del d.lgs. n. 50/2016, principi oggi trasfusi nella Parte Prima del D. Lgs 36/2023 (Consiglio di Stato, Sez. V° sentenza n. 4036/2015);
- Il Consiglio di Stato, sez. V, con la sentenza n. 5821 del 23 agosto 2019 evidenzia che i contratti di locazione attivi dei beni appartenenti al patrimonio disponibile della Pubblica Amministrazione sono da considerarsi "esclusi" ma non "estranei" alla disciplina del Codice dei Contratti, conseguentemente il loro affidamento deve comunque avvenire "nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità" (oltreché dei canoni di "tutela dell'ambiente ed efficienza energetica");

**Reputato**, in osservanza della volontà dell'amministrazione comunale espressa con Delibera di C.C. n. 28/2023 e della Delibera di G.C. n. 73/2023, e del disposto di cui alla normativa riportata nei punti che precedono, di avviare il procedimento di ricerca di un soggetto cui locare le due unità dell'immobile denominato Alberghetto Comunale, ed indire procedura di evidenza pubblica (Asta Pubblica) ai sensi dell'Art. 3 della Legge di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 2440/1923) e del suo regolamento di attuazione R. D. 827/1924 – Art. 73, comma 1 Lett. C;

**Precisato** che l'aggiudicazione avverrà con il metodo di cui agli artt. 73, comma 1, lettera c) e 76, comma 2 del R.D. 827/1924, a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta indicata, riportata nel Bando di gara, e se ricorresse il caso, verrà applicato l'art. 77, sempre del R.D. 827/1924;

**Precisato**, inoltre che, in ottemperanza al disposto della L. 392/1978, secondo cui la fruizione del patrimonio immobiliare comunale non abitativo avviene mediante la stipula di contratti di locazione di durata minima sessennale ai sensi, o di contratti di concessione in uso di durata minima annuale, e l'i. Detti contratti saranno, poi, regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate;

**Dato atto** che la documentazione di gara risulta così costituita:

- Allegato A - Bando di gara ;

- Allegato B – Avviso pubblico;
- Allegato C – Istanza di partecipazione;
- Allegato D – Attestazione di avvenuto sopralluogo;
- Allegato E – Relazione illustrativa e determinazione valore venale e canone di locazione dell’immobile a cura dell’Agenzia delle Entrate;
- Allegato F – Patto di integrità;
- Allegato G - Schema contratto di locazione;
- Allegato H – Planimetria Alberghetto Comunale Piano Primo;
- Allegato I - Planimetria Alberghetto Comunale Piano Terra;
- Allegato L – Offerta Economica;

**Evidenziato che**, verrà data adeguata pubblicità, mediante pubblicazione:

1. nel sito istituzionale del comune [www.comune.villasalto.ca.it](http://www.comune.villasalto.ca.it) sezioni: albo pretorio e amministrazione trasparente;
2. sul sito istituzionale Regionale – sezione Bandi e Gare.

**Visti:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 16.03.2023 con la quale si è approvato il bilancio di previsione per il triennio 2023/2025 - esercizio finanziario 2023;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 20.04.2023 con la quale si approva il P.E.G. per il triennio finanziario 2023/2025;
- il decreto del Sindaco n° 12 del 25.11.2021, relativo alla nomina del Responsabile del Servizio Amministrativo e Finanziario;
- la deliberazione della Giunta Comunale n.79 del 20.10.2012, esecutiva, con la quale è stato approvato il Regolamento sull’ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

**Visti, inoltre:**

- gli artt. 67 e 68 dello Statuto Comunale;
- il Regolamento di contabilità;
- il D.Lgs. n.165 del 30.03.2001;
- il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000;
- il Regio Decreto n. 2440/1923;
- il Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924;

**Riscontrata** la competenza del Responsabile del Servizio “Amministrativo e Finanziario”, ad adottare la presente determinazione;

## **DETERMINA**

Per le motivazioni indicate nelle premesse, che si intendono qui integralmente richiamate e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

1. **Di indire** la procedura di evidenza pubblica (Asta Pubblica) ai sensi ai sensi dell'Art. 3 della Legge di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 2440/1923) e del suo regolamento di attuazione R.D. 827/1924 – Art. 73, comma 1 Lett. C, per l'individuazione di un soggetto economico/giuridico cui attribuire in LOCAZIONE LA STRUTTURA IMMOBILIARE INTERA O PARTE DI ESSA (I° PIANO O PIANO TERRA) DENOMINATA “ALBERGHETTO DI VILLASALTO” SITA IN VILLASALTO, LOC. SU BACCILLI, in Via Cristoforo Colombo n. snc, identificata al catasto dei fabbricati al Foglio 19 Mappale 1025 Cat. D/2;
  
2. **Di dare atto** che:
  - L'unità immobiliare presente al Primo Piano dell'Alberghetto Comunale ha come destinazione d'uso “Struttura ricettiva per Comunità protetta per minori e persone svantaggiate”;
  - L'unità immobiliare presente al Primo Terra dell'Alberghetto Comunale conserva la destinazione d'uso originaria, e quindi quella relativa a bar-ristorante-pizzeria;
  - In merito al Piano Terrà, eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, sempre che siano confacenti con gli arredi, l'attrezzatura e le peculiarità immobiliari, per l'esercizio di attività simile alla a quella alberghiera/ristorazione, saranno da valutare e sottoporre all'attenzione Regionale che, se riterrà, provvederà ad autorizzarli in deroga;
  - L'importo messo a base di gara, e soggetto al rialzo, in ottemperanza alla Delibera di C.C. n. 28/2023, è pari ad € 21.730,00/annui complessivi oltre a I.V.A. di legge per l'intero immobile, o € 10.865,00 oltre all'IVA di legge, per l'opzione piano terra o primo piano, importi anch'essi annui;;
  
3. **Di approvare** con la presente Determinazione i seguenti allegati della stessa, che vengono inoltre pubblicati sul sito Comunale e su quello Regionale:
  - Allegato A - Bando di gara;
  - Allegato B – Domanda di partecipazione;
  - Allegato C – Patto di integrità;
  - Allegato D – Attestazione di sopraluogo;

- Allegato E – Relazione illustrativa e determinazione valore venale e canone di locazione dell’immobile a cura dell’Agenzia delle Entrate;
  - Allegato F - Schema contratto di locazione;
  - Allegato G – Planimetria Alberghetto Comunale Piano Primo;
  - Allegato H - Planimetria Alberghetto Comunale Piano Terra;
  - Allegato I – Offerta Economica;
4. **Di precisare che** verrà data adeguata pubblicità al procedimento amministrativo, mediante pubblicazione:
1. nel sito istituzionale del comune [www.comune.villasalto.ca.it](http://www.comune.villasalto.ca.it) sezioni: albo pretorio e amministrazione trasparente;
  2. nel sito istituzionale del comune [www.comune.villasalto.ca.it](http://www.comune.villasalto.ca.it) home page/news;
  3. sul sito istituzionale Regionale “Comunas” – sezione Bandi e Gare.
5. **Di specificare** che, considerata l’aleatorietà dell’individuazione del/i soggetto/i giuridico/i, eventuali procedimenti in corso di realizzazione per la messa in definitiva disponibilità delle unità immobiliari della struttura denominata Alberghetto, verranno completati a seguito di positivo riscontro del procedimento di cui all’oggetto e a stretto giro;
6. **Di dare atto** che il presente provvedimento ha efficacia immediata e non necessita del visto di copertura finanziaria;
7. **Di rinviare** a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili connessi alla gara e all’aggiudicazione e propedeutici alla stipula del contratto di locazione, ivi compreso l’accertamento d’entrata per il corrispettivo dell’immobile aggiudicato;
8. **Di attestare** la regolarità e correttezza amministrativa del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
9. **Di pubblicare** la presente determinazione:
- all’Albo Pretorio on-line dell’Ente per quindici giorni consecutivi;
  - nel sito istituzionale del Comune, sezione “Amministrazione Trasparente -> Provvedimenti->Provvedimenti dirigenti amministrativi”, mediante l’inserimento nell’elenco semestrale di cui all’art. 23, comma 1, del D.Lgs. n. 33/2013.
10. **Di trasmettere** la presente all’ufficio ragioneria per gli adempimenti conseguenti.

Proposta istruttoria  
del Responsabile del Procedimento  
F.to

---

Adotta il presente provvedimento amministrativo e trasmette all’Ufficio del responsabile del procedimento e all’ufficio ragioneria per i successivi adempimenti di competenza;

Il Responsabile Servizio Amm./Fin.  
F.to Dott. Lusso Stefano

---

**Reg. Pub. 753**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line, ai sensi dell'art. 32 della Legge 69/2009, sul sito istituzionale del Comune di Villasalto dal 23-08-23 per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile Servizio Amm./Fin  
F.to Dott. Lusso Stefano

---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.  
Villasalto, li 23-08-23

L'IMPIEGATO INCARICATO

---