

GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA N° PDGC-15-2022

OGGETTO : *Asta Pubblica per l'affidamento in locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci. Autorizzazione esecuzione lavori di adeguamento impiantistico ed edilizio.*

Scandicci, lì 22/02/2022

Visto si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**
(art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI**

Dott. Simone Chiarelli

[Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e smi (CAD) che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa]

PROPOSTA N° PDGC-15-2022

OGGETTO : *Asta Pubblica per l'affidamento in locazione di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale del Comune di Scandicci. Autorizzazione esecuzione lavori di adeguamento impiantistico ed edilizio.*

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Considerato:

- che l'Amministrazione comunale è proprietaria di un locale commerciale, già destinato a bar, ubicato al piano terreno del palazzo comunale di Scandicci, catastalmente identificato al foglio 16, particella 2423, sub. 2, categoria c/1 cl. 8, consistenza mq. 101, sup. catastale mq. 95, rendita Euro 4.099,94;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 22/04/2021 è stato stabilito di procedere, ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 392/1978, all'affidamento in locazione per la durata di anni 6 (sei) eventualmente rinnovabili, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392, del predetto locale commerciale, dando mandato al Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi – U.O. 2.2 Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri, di predisporre ed adottare tutti gli atti necessari e conseguenti ai fini dell'individuazione del soggetto a cui affidare la predetta locazione, previo espletamento delle procedure di evidenza pubblica;
- che con successiva Determinazione del Dirigente del Settore 2 – Servizi Amministrativi n. 100 del 7/05/2021 è stato quindi approvato lo schema del Bando di Gara, con relativi allegati, per procedere all'espletamento dell'asta pubblica per l'affidamento in locazione del bene sopra indicato;
- che al punto '13. *Impegni e doveri dell'aggiudicatario*' del Bando di Gara è, tra l'altro, previsto che sono a carico dell'aggiudicatario:
 - (i) la richiesta e l'ottenimento, in qualsiasi momento, di eventuali nulla osta e pareri delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione di lavori e per l'avvio dell'attività da svolgere nei locali;
 - (ii) l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere nei locali, ivi comprese tutte le opere necessarie per consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa avvenga, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione

Comunale senza che per queste debba essere corrisposto alcun compenso all'esecutore delle stesse;

- che sempre al predetto punto '13. Impegni e doveri dell'aggiudicatario' del Bando di Gara è altresì previsto che:
 - (i) qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni e/o nulla osta da parte dei competenti organi.
 - (ii) i lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore, che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.
- che in data 24 giugno 2021 ha avuto luogo il pubblico incanto, a seguito del quale è stato aggiudicato, subordinatamente all'esito positivo delle verifiche di legge, l'affidamento in locazione, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, della predetta unità immobiliare del Comune di Scandicci ai signori ...[omissis]..., ...[omissis]... e ...[omissis]..., alle condizioni e per il canone annuale di locazione indicate nell'offerta presentata in data 23 giugno 2021 al n. 26340 del protocollo generale del Comune di Scandicci dai medesimi signori;
- che con Determinazione del Dirigente del settore 2 – Servizi Amministrativi n. 177 del 7 luglio 2021 è stato approvato il Verbale di gara confermando la predetta aggiudicazione, subordinatamente all'esito positivo delle verifiche di legge;
- che con successivo atto del 16 agosto 2021, il Dirigente del settore 2 – Servizi Amministrativi, preso atto degli esiti delle verifiche di legge, ha attestato l'intervenuta efficacia della predetta aggiudicazione;
- che con nota del Notaio dott.ssa Daniela Auricchio, acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci con il n. 37979 in data 17/09/2021, è pervenuta comunicazione che i predetti soggetti aggiudicatari hanno costituito, in data 15 settembre 2021, una società in accomandita semplice con la ragione sociale "SOLE S.A.S. DI NIGRO COSIMO E C.", nella quale il sig. ...[omissis]... è socio accomandatario ed i sigg. ...[omissis]... e ...[omissis]... sono soci accomandanti, con sede in Scandicci (FI), Piazzale della Resistenza n. 7;
- che in data 10/02/2022, protocollo 6213 i soggetti aggiudicatari del Bando di Gara hanno presentato, nelle more della stipula del contratto di locazione, un progetto di adeguamento dei locali di cui trattasi, a cui ci si riporta integralmente, nel quale è prevista l'esecuzione di lavori di adeguamento impiantistico ed edilizio (nuova contro soffittatura e nuova pavimentazione in resina nella zona di somministrazione, piastrellature e nuova cappa aspirante nel locale cucina e nuovo vano spogliatoio);
- che in data 16/02/2022 il responsabile U.O. 5.1 del Settore 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici, rilevato che i predetti interventi si configurano come manutenzione straordinaria ai sensi del DPR 380/2011 e s.m.i., ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole alla loro esecuzione, alle seguenti condizioni:
 - (i) Il frangisole esterno in metallo ancorato stabilmente alla struttura del palazzo comunale non potrà essere realizzato;
 - (ii) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata la documentazione relativa ai progetti esecutivi degli impianti elettrico e di climatizzazione ai sensi del DM 37/08 e ex L. 10/91;
 - (iii) nel posizionamento dei tavoli all'esterno dovrà essere garantita la percorribilità dei soggetti diversamente abili lasciando un corsello di almeno 180cm;
 - (iv) al termine dei lavori dovranno essere consegnate al Settore 5 – servizi Tecnici e Lavori

Pubblici del Comune di Scandicci tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, la documentazioni *asbuilt* compreso agibilità del locale.

- che per quanto sopra esposto si ritiene di poter autorizzare l'esecuzione dei predetti lavori, alle condizioni sopra indicate, previa stipula del contratto di locazione dei locali sopra indicati;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 ed inserito nel presente provvedimento quale parte integrale e sostanziale;

Visto il parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del regolamento di contabilità approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 210 dell'11/12/2001 ed inserito nel presente provvedimento quale parte integrale e sostanziale;

Con votazione unanime,

DELIBERA

1. di autorizzare, previa stipula del contratto di locazione del fondo commerciale indicato in premessa, la società "SOLE S.A.S. DI NIGRO COSIMO E C.", aggiudicataria della gara per l'affidamento in locazione del fondo stesso, ad eseguire, a propria cura e spesa, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte, nel rispetto, da parte delle ditte coinvolte, dell'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. e delle norme di sicurezza ed ambientali e solo dopo aver ottenuto le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative e/o nulla osta da parte dei competenti organi, le opere di adeguamento impiantistiche ed edilizie di cui al progetto presentato dalla medesima società al Comune di Scandicci in data 10/02/2022, protocollo 6213 con le seguenti prescrizioni:
 - (i) Il frangisole esterno in metallo ancorato stabilmente alla struttura del palazzo comunale non potrà essere realizzato;
 - (ii) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata la documentazione relativa ai progetti esecutivi degli impianti elettrico e di climatizzazione ai sensi del DM 37/08 e ex L. 10/91;
 - (iii) nel posizionamento dei tavoli all'esterno dovrà essere garantita la percorribilità dei soggetti diversamente abili lasciando un corsello di almeno 180 cm;
 - (iv) al termine dei lavori dovranno essere consegnate al Settore 5 – servizi Tecnici e Lavori Pubblici del Comune di Scandicci tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, la documentazioni *asbuilt* compreso agibilità del locale.
2. di ritenere opportuno che al termine dell'esecuzione delle predette opere dovrà altresì essere richiesta/acquisita da parte del soggetto esecutore e trasmessa all'Amministrazione comunale, oltre alla documentazione indicata al precedente punto 1), anche la seguente documentazione:
 - certificazione di agibilità dei locali, ovvero attestazione, sottoscritta da professionista abilitato, relativa alla non necessità di procedere a tale certificazione;
 - documentazioni e certificazioni relative al rispetto di norme di legge o di standard di qualità, qualora previste ai sensi dei legge (quali, ad es., certificazioni infissi, ecc.);
 - copia della documentazione attestante l'avvenuta denuncia di variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero attestazione, sottoscritta da professionista abilitato, relativa alla non necessità di procedere all'accatastamento;
 - certificazione integrativa/sostitutiva dell'attestazione di prestazione energetica della struttura commerciale, ovvero attestazione, sottoscritta da professionista abilitato, relativa alla non necessità di procedere a tale certificazione.
3. di stabilire, in conformità a quanto indicato negli atti di gara ed espressamente accettato dal soggetto aggiudicatario, che i predetti lavori rimarranno a totale beneficio del Comune di

Scandicci e nulla sarà dovuto dal medesimo al soggetto esecutore, che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.