



Proposta N. 77

COPIA

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE**  
**Servizio n. 6 - Servizio Pianificazione e Patrimonio Pubblico**  
**Registro Generale nr.478 del 19/07/2021**

**Oggetto:**

**4 Procedura per la locazione di porzione dell'immobile comunale in Collesalveti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli". Approvazione atti di gara e avvio procedimento.**

Il sottoscritto arch. Leonardo Zinna, responsabile del Servizio "Pianificazione e Patrimonio pubblico" con funzioni dirigenziali in virtù del Decreto del Sindaco n.13 del 28.05.2020, prorogato con decreto n.6 del 27/05/2021, il quale dichiara di non trovarsi in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990, come introdotto dalla L. n. 190/2012;

visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli enti Locali" nel quale è disciplinata l'attribuzione delle funzioni dirigenziali;

visti gli articoli n. 38 e n. 39 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 89 del 24.07.2002 e ss.mm.ii., rispettivamente sul personale con funzioni dirigenziali e sulle attribuzioni dei titolari di funzioni dirigenziali;

visto il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato dalla Giunta municipale con deliberazione n. 114 del 24.07.2007 e ss.mm.ii., art. n. 21 e art. n. 22, relativi ai dirigenti e alle loro competenze;

vista la legge n. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;

visto lo Statuto del Comune approvato con deliberazione consiliare n. 89 del 24.07.2002 e ss.mm.ii.;

vista la Delibera di Consiglio comunale n. 231 del 30.12.2020 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) 2021/2023;

vista la Delibera di Consiglio comunale n. 234 del 30.12.2020 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021-2023;

Vista la Delibera di Giunta comunale n. 87 del 29/06/2021 con cui è stato approvato il Piano esecutivo di gestione e delle performances 2021 – 2023;

visto il DPR 16/04/2013 n. 62 "Codice nazionale di comportamento dei dipendenti pubblici" ed il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Comune di Collesalveti, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 213 del 30.12.2020;

vista la delibera della Giunta municipale n. 33 del 30.03.2021 con la quale è stato approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2021/2023;

visto il vigente Regolamento di contabilità approvato con delibera di Consiglio comunale n. 13 del 22/03/2017;

visto il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 21/04/2009 e modificato con delibera consiliare n. 84 del 30/09/2019;

visto il Regolamento sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso (documentale, accesso civico, accesso generalizzato) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 104 del 20/12/2017;

visti altresì:

- il R.D. 23.05.1924 n. 827 recante il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato
- il Dlgs 50/2016 inerente la disciplina dei contratti pubblici, per quanto compatibili al presente ambito di applicazione;

premesso che:

- il Comune di Collesalveti è proprietario dell'immobile posto in Collesalveti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli", individuato al catasto fabbricati nel Foglio 27 part. 522 sub 601 cat B/5, mc 2150, mq. 412,00 con annesso resede di circa mq. 1.622,00;
- detto immobile è inutilizzato da anni e necessita di interventi di manutenzione straordinaria;
- l'amministrazione, con delibera di Consiglio comunale n. 231 del 30/12/2020, ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2021-2023, in cui il fabbricato in oggetto è presente nell'allegato fra gli immobili suscettibili di valorizzazione;

vista la relazione redatta dall'Ufficio Tecnico del patrimonio del Servizio n. 6 Pianificazione e patrimonio pubblico, conservata agli atti, nella quale è analizzato e descritto il fabbricato oggetto della locazione e nella quale sono quantificate e specificate le stime relative ai lavori di ristrutturazione e al canone di locazione;

valutato che la ristrutturazione comporta l'impiego di risorse economiche considerevoli, quantificate nella suddetta relazione tecnica in € 381.000,00;

visti gli art. 1572 e 1573 del Codice civile, rispettivamente sulle locazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione e sulla durata della locazione;

ritenuto di voler valorizzare il bene mediante l'avvio di una procedura per la cessione in locazione di porzione del citato immobile comunale sito in Collesalveti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli" nel rispetto delle seguenti previsioni e vincoli contrattuali, le cui specifiche sono individuate e descritte nella relazione tecnica sopra richiamata:

- durata: 20 anni;
- canone a base d'asta: € 25.000,00 annui;
- insediamenti di servizi a carattere sociale, residenziali e diurni, educativo e ricreativo rivolti in particolare:
  - ✓ a persone con disabilità fisica;
  - ✓ a persone con disabilità psicofisica;
  - ✓ allo sviluppo di progetti educativi;
  - ✓ allo sviluppo di progetti di reinserimento sociale
- erogazione di servizi di carattere sociale e/o educativo in favore del Comune;
- ristrutturazione dell'immobile e separazione degli ambienti destinati a pinacoteca comunale per un importo stimato di € 381.000,00, di cui circa € 50.000,00 per intervento di ristrutturazione e di adeguamento dei locali destinati a pinacoteca.
- da detta ristrutturazione è escluso l'eventuale intervento strutturale sul solaio di interpiano fra il piano 1° e il piano 2° che, ad oggi, risulta completamente ristrutturato con pavimentazione già realizzata;
- prima della presentazione del progetto definitivo ed esecutivo di ristrutturazione, il solaio dovrà invece essere oggetto di valutazione strutturale congiunta fra il tecnico dell'aggiudicatario e quello del Comune per valutare il suo stato attuale dal punto di vista strutturale. Gli eventuali lavori necessari conseguenti alla valutazione congiunta saranno a carico dell'ente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato.

ritenuto pertanto di:

- avviare la procedura ad evidenza pubblica per la locazione di porzione dell'immobile comunale in Collesalveti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli",
- procedere all'approvazione della documentazione relativa alla stessa procedura:
  - a) avviso di pubblico incanto (ALL 1);

- b) relazione tecnica (ALL 2)
- d) istanza di partecipazione (ALL 3);
- e) modello offerta economica (ALL 4)
- f) schema contrattuale (ALL 5);

preso atto che le somme derivanti dal canone di locazione saranno accertate al termine della procedura con apposito atto sul cap 470 art 4 "GESTIONE PATRIMONIO - Fitti attivi" - codice 3.01.03.02.002 ;

preso atto dell'assenza del Codice Identificativo di Gara (CIG) in quanto trattasi di locazione di immobile, pertanto esclusa dall'obbligo imposto dalla Legge n. 136/2010, e non di appalto, concessione o fornitura di beni e servizi;

espresso il parere favorevole di regolarità tecnica del presente atto, attestante regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis D.Lgs. n. 267/2000, che con la sottoscrizione viene dichiarato;

## **DETERMINA**

1. di richiamare quanto indicato in premessa e ritenerlo parte integrante del presente atto;
2. di avviare la procedura relativa alla cessione in locazione di porzione dell'immobile comunale in Collesalvetti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli" nel rispetto delle seguenti previsioni e vincoli contrattuali, le cui specifiche sono individuate e descritte nella relazione tecnica richiamata in premessa:
  - durata: 20 anni;
  - canone a base d'asta: € 25.000,00 annui;
  - insediamenti di servizi a carattere sociale, residenziali e diurni, educativo e ricreativo rivolti in particolare:
    - ✓ a persone con disabilità fisica;
    - ✓ a persone con disabilità psicofisica;
    - ✓ allo sviluppo di progetti educativi;
    - ✓ allo sviluppo di progetti di reinserimento sociale
  - erogazione di servizi di carattere sociale e/o educativo in favore del Comune;
  - ristrutturazione dell'immobile e separazione degli ambienti destinati a pinacoteca comunale per un importo stimato di € 381.000,00.
  - da detta ristrutturazione è escluso l'eventuale intervento strutturale sul solaio di interpiano fra il piano 1° e il piano 2° che, ad oggi, risulta completamente ristrutturato con pavimentazione già realizzata;
  - prima della presentazione del progetto definitivo ed esecutivo di ristrutturazione, il solaio dovrà invece essere oggetto di valutazione strutturale congiunta fra il tecnico dell'aggiudicatario e quello del Comune per valutare il suo stato attuale dal punto di vista strutturale. Gli eventuali lavori necessari conseguenti alla valutazione congiunta saranno a carico dell'ente.
  - manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato;
3. di avviare la procedura ad evidenza pubblica per la locazione di porzione dell'immobile comunale in Collesalvetti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli" secondo le caratteristiche e vincoli sopra individuati;
4. di approvare la seguente documentazione relativa alla procedura di locazione di porzione dell'immobile comunale in Collesalvetti, via Umberto I° n. 63/65 denominato "Palazzo Romboli":
  - a) avviso di pubblico incanto (ALL 1);
  - b) relazione tecnica (ALL 2)
  - d) istanza di partecipazione (ALL 3);
  - e) modello offerta economica (ALL 4)
  - f) schema contrattuale (ALL 5);
5. dare atto che gli accertamenti e gli impegni delle somme in entrata e di spesa inerenti il procedimento saranno effettuati con successivo apposito atto;
6. di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi della L. 241/90 è il sottoscritto Leonardo Zinna, in qualità di responsabile del Servizio n. 6 Pianificazione e patrimonio pubblico il quale

attesta di non trovarsi in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990, come introdotto dalla L. n. 190/2012;

7. di dare atto che, salvo specifiche disposizioni normative, contro il presente provvedimento può essere proposto ricorso al TAR Toscana nel termine di 60 giorni, ai sensi del d.lgs. n. 104/2010 oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni;
8. di disporre la registrazione del presente atto nel registro delle determinazioni del Servizio n. 6 Pianificazione e patrimonio pubblico;
9. di disporre la pubblicazione all'albo on-line del presente provvedimento;
10. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet istituzionale [www.comune.collesalveti.li.it](http://www.comune.collesalveti.li.it), oltre che l'avviso di gara sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827/1924.

**Il Responsabile del Servizio  
ZINNA LEONARDO**

---

-

**PUBBLICAZIONE**

Copia del presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line dell'Ente, per 15 giorni consecutivi, dal 19/07/2021 al 03/08/2021.

Collesalveti, 19/07/2021

L'incaricato  
CIONI ALESSANDRA