



R.G. n. 02 del 10/01/2025

AREA AMMINISTRATIVA / AFFARI GENERALI

DETERMINAZIONE N. 02 DEL 10/01/2025

OGGETTO: Indizione della procedura aperta sul Portale Tuttogare “per l’affidamento in locazione di immobile di proprietà del comune di Curinga con destinazione d’uso casa di riposo per anziani denominata “CAV. SEBASTIANO PERUGINO” - periodo di anni sei, rinnovabile alla scadenza- Approvazione avviso pubblico ed allegati.

IL RESPONSABILE DELL’AREA

PREMESSO CHE il Comune di Curinga è proprietario dell’immobile sito nel Comune di Curinga, Via Maggiore Perugino, con destinazione d’uso Casa di Riposo per anziani “Cav. Sebastiano Perugino”;

CHE il predetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Curinga al foglio di Mappa n.27 particella n.1385 sub.2 cat. D/4, e si compone di un seminterrato e due piani fuori terra con annessa corte esterna;

CONSIDERATO che l’immobile oggetto di procedura rientra tra quelli previsti dell’art. 826 c.c., ossia tra i beni di proprietà dei comuni destinati ad attività di interesse generale e, perciò, assoggettati al regime dei beni patrimoniali indisponibili, i quali, ex art. 828 c.c., non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano;

RILEVATO che, non riguardando la procedura avviata con il presente atto lavori, servizi o forniture, l’amministrazione procedente agisce *iure privatorum*, al di fuori, quindi, dell’ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici, per cui il contratto di locazione è riconducibile nel novero dei contratti attivi, secondo la tradizionale distinzione operata dalla legge di contabilità generale dello Stato;

DATO ATTO che sul bene insiste, dunque, un vincolo funzionale, coerente con la destinazione impressa al bene *ab origine* ad essere impiegato in favore della collettività, per l’erogazione di un servizio pubblico o, comunque, per attività di interesse generale;

DATO ATTO CHE, con deliberazione di Giunta comunale n. 142 del 19/11/2024 ad oggetto: “ Casa di riposo per anziani “Cav. Sebastiano Perugino”. *Determinazioni e indirizzi gestionali*”, l’Amministrazione comunale ha stabilito di formulare atto di indirizzo al responsabile dell’Area Amministrativa di :

- 1) individuare nell’istituto della locazione di immobile con vincolo di destinazione d’uso a Casa di Riposo la modalità di utilizzo dell’immobile di proprietà comunale sito in Curinga centro in via Maggiore Perugino;
- 2) prevedere una durata del contratto non inferiore ad anni sei, con possibilità di rinnovo contrattuale di pari durata alla scadenza;
- 3) demandare al responsabile dell’Area Amministrativa, in coerenza con gli indirizzi formulati e propri della destinazione specifica della struttura, tutti gli atti necessari, da porre in essere anche avvalendosi del supporto di una professionalità esterna, per l’individuazione del conduttore attraverso una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, aperta a

tutti i prestatori che possano garantire il rispetto di tutti i requisiti di cui al Regolamento Regionale n. n. 22/2019 e ss.mm.ii. al fine di assicurare il rispetto del vincolo di destinazione e, nelle more, di continuare a garantire la gestione dei servizi di assistenza diretta agli ospiti, ristorazione completa e pulizia integrata nella Casa di Riposo “Cav. Sebastiano Perugino” del Comune di Curinga, mediante affidamento diretto che dovrà essere disposto per n.3 mesi, tempo stimato sufficiente per l’espletamento della procedura sopra evidenziata, non tollerando il predetto servizio interruzioni, in relazione al regime di residenzialità dallo stesso assicurato a soggetti particolarmente fragili che troverebbero gravissimo nocimento dall’interruzione delle prestazioni connesse al medesimo servizio;

CHIARITO CHE:

- con la procedura di cui in oggetto, si intende locare l’immobile di proprietà comunale, come meglio evidenziato nella planimetria in atti all’Amministrazione comunale, sito in Curinga centro in via Maggiore Perugino, con vincolo di destinazione d’uso a Casa di Riposo per Anziani ;
- che il canone di locazione, parametrato sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, quantificato il prezzo medio di cui ai valori di locazione riferibili all’Anno 2024 - Semestre 1”, è pari a € 2.210,00 mensili (*duemila duecentodieci/00*), come da relazione di stima effettuata da tecnico incaricato di svolgere attività di supporto nell’espletamento della presente procedura;
- la locazione avrà durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo alla scadenza, a decorrere dalla data di stipula della convenzione;
- l’importo complessivo della locazione è, pertanto, pari a € 159.120,00 (centocinquanta novemila centoventi00), quale canone riferito all’intera durata del rapporto concessorio (anni 6).

DATO ATTO che, in esecuzione dell’atto di indirizzo formulato con la succitata deliberazione di G.C. occorre procedere con l’indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione dell’immobile con il sistema dell’offerta a rialzo sul canone di locazione stabilito in 2.210,00 mensili (*duemila duecentodieci/00*) (duemiladuecentodieci /00) e pari ad € 26.520,00 (ventiseimila cinquecento venti/00) annui. Pertanto, l’importo complessivo della concessione per 6 anni in rialzo è pari a € 159.120,00 (centocinquantanovemilacentoventi /00);

PRECISATO CHE la procedura si svolgerà attraverso l’utilizzo della piattaforma telematica di *e-procurement* “TUTTOGARE”, mediante la quale saranno gestite le fasi di pubblicazione, presentazione, analisi, valutazione e aggiudicazione dell’offerta, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, con le modalità tecniche indicate nell’allegato avviso pubblico - disciplinare di gara;

DATO ATTO che trattandosi sostanzialmente di locazione di immobile con vincolo di destinazione, la procedura di affidamento, anche in virtù del principio di prevalenza, non è soggetta al decreto legislativo n. 36 del 31 marzo 2023, ai sensi dell’art. 13 dello stesso decreto e, pertanto, l’eventuale richiamo alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, per quanto compatibili, viene fatto per analogia e concorre all’attuazione dei principi di concorrenza, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità;

VISTE E RICHIAMATE:

- La Legge 8 novembre 2000, n. 328 *"Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali"* - legge nazionale finalizzata a promuovere interventi sociali, assistenziali e sociosanitari integrati che garantiscano un aiuto concreto alle persone e alle famiglie in difficoltà;
- la Legge regionale 26 novembre 2003, n. 23 e s.m.i., *"Realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali nella Regione Calabria (in attuazione della legge n. 328/2000)"*, così come modificata con Legge Regionale n. 3 agosto 2018, n. 26, che riconosce la centralità delle Comunità locali, intese come sistema di relazioni tra le istituzioni, le persone, le famiglie, le organizzazioni sociali, ognuno per le proprie competenze e responsabilità, per promuovere il miglioramento della qualità della vita e delle relazioni tra le persone;
- la D.G.R. n. 210 del 22 giugno 2015, come integrata e modificata con D.G.R. n. 410 del 21 settembre 2018, concernente la *"Ridefinizione degli ambiti territoriali intercomunali e*

riorganizzazione del sistema dell'offerta per la gestione dei Servizi Socio assistenziali" e l'approvazione dell'elenco degli ambiti territoriali ottimali;

- la D.G.R. n. 503 del 25 ottobre 2019 e s.m.i., avente ad oggetto la *“Riorganizzazione dell'assetto istituzionale del sistema integrato degli interventi in materia di servizi e politiche sociali ai sensi della legge n. 328 dell'8 novembre 2000 e della legge regionale n. 23 del 26 novembre 2003”* che definisce il un nuovo assetto amministrativo che vede gli Ambiti territoriali titolari delle funzioni socio assistenziali responsabili della pianificazione e della realizzazione degli interventi e dei servizi sociali, riservando all'Ente regionale l'indirizzo, la programmazione e il coordinamento delle politiche sociali;

- il Regolamento della Regione Calabria n.22/2019 e s.m.i. (rif. D.G.R. n. 503 del 5.10.2019,DGR n. 669/2022, DGR 735/2022 e DGR 512/2023 e DGR 72/2023) e , segnatamente, l'art.7 nel quale, coerentemente con la Legge 23/03, è precisato che i Comuni, in forma singola o associata, sono titolari delle funzioni amministrative concernenti gli interventi sociali svolti a livello locale e concorrono alla programmazione regionale. Tali funzioni sono esercitate adottando sul piano territoriale gli assetti più funzionali alla gestione, alla spesa e al rapporto con i cittadini;

VISTI i seguenti allegati alla presente determinazione e ritenuto di doverli approvare:

1. Avviso Pubblico - Disciplinare di gara per l'affidamento della locazione di immobile di proprietà del comune di curinga con destinazione d'uso casa di riposo per anziani denominata “cav. Sebastiano Perugino” - periodo di anni sei, rinnovabili alla scadenza;
2. Istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva (All. A);
3. Modello offerta economica (All. B);
4. Modello d attestazione di sopralluogo (ALL.C)
5. Patto di integrità (All.D);
6. Informativa Privacy (All.E)
7. Determinazione costo locazione e planimetrie.

DATO ATTO che la presente procedura non è soggetta alla tracciabilità dei flussi finanziari, giusto parere ANCI del 08.08.2016 e determinazione AVCP n. 4 del 7 luglio 2011 – punto 3.9 - che esclude dal perimetro di applicazione della tracciabilità dei flussi finanziari e, quindi dall'acquisizione del CIG, i contratti aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;

RITENUTO, quindi, di dover procedere all'indizione di una procedura di selezione pubblica aperta ai fini dell'individuazione del locatario, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, proporzionalità e pubblicità previsti dal codice degli appalti approvato, da ultimo, con D.Lgs. 36/2023;

VISTI:

- l'attuale struttura organizzativa e l'organigramma del Comune di Curinga;
- il Decreto Sindacale n.2 del 19/05/2023 con il quale sono state attribuite alla sottoscritta Funzionaria, le funzioni di Posizione Organizzativa di cui agli articoli 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;
- il D.Lgs. n. 165 del 30 marzo 2001 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 10.06.2016;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 49 del 24 maggio 2012 e successivamente modificato e integrato con deliberazione n. 153 del 6 novembre 2014;
- la Legge n. 241 del 7 agosto 1990;
- Il Codice Civile;
- La L. n. 392/1978;
- il R.D. 827 del 1924 il quale regola la concessione di un bene immobile di proprietà della Pubblica Amministrazione;
- il D.Lgs. n. 118/2011 *Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e successive integrazioni e modificazioni;*

- il vigente regolamento comunale sui controlli interni adottato con deliberazione di C.C. n. 23 del 27/07/2017 e s.m.i.;
- il vigente piano di prevenzione della corruzione e dell'attuazione della trasparenza approvato con deliberazione di G.C. n. 23 del 09/03/2023 come successivamente confermato con deliberazione di G.C. n.20 del 30/01/2024;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- deliberazione di C. C. n.45 del 14/12/2023 di approvazione della nota di aggiornamento al DUP 2024/2026;
- deliberazione del Consiglio Comunale 48 del 28-12- 2023, ad oggetto “*Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2024/2026*”;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 17/01/2024 ad oggetto “Approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026”;

DATO ATTO della regolarità, opportunità, congruità e correttezza dell'azione amministrativa in argomento, essendo conforme alle norme ed alle regole tecniche che disciplinano la specifica materia, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147 *bis* del D.Lgs. n. 267/2000;

RITENUTO che non sussistano, salve situazioni di cui allo stato non vi è conoscenza, cause di incompatibilità e/o conflitto di interesse previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento ed alla normativa anticorruzione;

Per tutte le motivazioni di cui in premessa, che espressamente si richiamano:

D E T E R M I N A

DI APPROVARE le premesse che formano parte integrante e sostanziale del presente atto e che si intendono richiamate qui di seguito anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 241/90, costituendone motivazione;

DI AVVIARE la procedura ad evidenza pubblica sul portale Tuttogare per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà del comune di Curinga, sito in Curinga centro via Maggiore Perugino, con vincolo di destinazione d'uso a casa di riposo per anziani denominata “Cav. Sebastiano Perugino” - periodo di anni sei, rinnovabile alla scadenza;

DI APPROVARE i seguenti allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- Avviso Pubblico - Disciplinare di gara per l'affidamento in locazione di immobile di proprietà del comune di Curinga con destinazione d'uso casa di riposo per anziani denominata “cav. Sebastiano Perugino” - periodo di anni sei, rinnovabili alla scadenza, in cui sono declinati i requisiti, le modalità ed i termini di partecipazione alla procedura di cui trattasi ;
- Istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva (All. A);
- Modello offerta economica (All. B);
- Modello attestazione di sopralluogo (All. C) ;
- Patto di integrità (All.D);
- Informativa Privacy (All.E)
- Determinazione costo locazione e planimetrie.

DI DEMANDARE a successivo provvedimento la nomina della Commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte in conformità a quanto previsto nell'avviso di gara allegato, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte;

DI STABILIRE che per partecipare alla procedura in oggetto, gli interessati, sussistendone i requisiti, dovranno far pervenire domanda di partecipazione tramite la piattaforma telematica “Tuttogare”, nei termini, nelle condizioni e con le modalità previste dall'Avviso di selezione;

DI PROCEDERE alla pubblicazione dell'Avviso di selezione, unitamente ai suoi allegati:

- sulla piattaforma telematica "Tuttogare", all'Albo Pretorio comunale on line del Comune di Curinga e in "Amministrazione trasparente" nella sezione "Bandi di Gara e Contratti" ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. n. 33/2013;

;

DI DARE ATTO che vengono assegnati ai partecipanti alla procedura di cui in oggetto 30 giorni per la presentazione delle istanze di partecipazione a decorrere dalla pubblicazione dell'allegato avviso;

DI PRECISARE che il valore dell'affidamento è commisurato al canone concessorio di locazione di € 26.520,00 annui, soggetto a rialzo in fase di gara, da corrispondere all'Ente per il periodo di concessione di 6 anni, rinnovabile alla scadenza;

DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento è individuato nella sottoscritta Dott.ssa Maria Sgromo in qualità di responsabile dell'Area Amministrativa /Affari Generali dell'Ente;

DI DARE ATTO, altresì, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1, c.9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del responsabile del presente procedimento;

DI ACCERTARE, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile, di cui all'art. 147-bis, c.1 del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

DI NOTIFICARE il presente atto agli Enti e ai soggetti interessati per la presa d'atto e le attività di divulgazione;

DI TRASMETTERE copia della presente determinazione, per quanto di competenza, all'Ufficio di Segreteria per la relativa pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e al Responsabile del Servizio Finanziario per l'apposizione del parere di Regolarità Contabile, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del T.U. 18/08/2000 n. 267;

DI DARE ATTO che avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale innanzi al TAR Calabria, Catanzaro, entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione.

Il RESPONSABILE DELL'AREA

f.to **Dott. ssa Maria Sgromo**

SERVIZIO FINANZIARIO

VISTO: Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa ai sensi dell'art. 153 , comma 5 del D. L. vo 18 agosto 2000, n° 267 e s. m. i. , n° 267 e s. m. i.

Curinga, *10/01/2025*

Il Responsabile dell'Area Finanziaria

F.to Dott. Cosimo Forgione

PUBBLICAZIONE

La presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente in data **ODIERNA** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Curinga, *10/01/2025*

Il Responsabile dell'Albo

F.to Antonio Bianca

E' copia conforma all'originale

Curinga, *10/01/2025*

Il Segretario Comunale

Dott. Antonio Grutteria