



Comune di Porto Torres

Area organizzazione, programmazione, bilancio, patrimonio, tributi e politiche del personale

Determinazione del Dirigente

N. 242 / 2019 Data 12/02/2019

OGGETTO:

Utilizzo dei locali della Stazione Marittima. Determinazioni.

Il sottoscritto Dott. Franco Giuseppe Satta, Dirigente dell'Area organizzazione, programmazione, bilancio, patrimonio, tributi e politiche del personale (Settore demanio e patrimonio) in forza di Decreto Sindacale n. 4 del 10.01.2018;

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 23.06.2011 è stato approvato lo studio di fattibilità economico gestionale per la cessione in uso degli spazi ubicati all'interno della stazione marittima, delineando le attività da intraprendere al fine di garantire l'erogazione dei servizi essenziali per i passeggeri in transito;
- con deliberazione n. 17 del 30.01.2018, la Giunta ha deliberato - nelle more della definizione del nuovo studio di fattibilità economico gestionale per l'immobile comunale denominato "Stazione Marittima" e della conseguente indizione della procedura ad evidenza pubblica – A) la proroga della concessione dei singoli box alle Compagnie Marittime, B) la predisposizione di un avviso pubblico per manifestazione di interesse, in modo non vincolante per l'Ente, finalizzato all'espletamento di una indagine esplorativa al fine di individuare soggetti/operatori economici eventualmente interessati per la concessione e gestione dell'intero immobile;
- in esecuzione della predetta deliberazione n. 17 del 30.01.2018, si è provveduto a pubblicare - in data 27 Aprile 2018 – il conseguente avviso pubblico per presentare le possibili manifestazioni di interesse entro il 22 maggio 2018;
- a seguito dell'avviso succitato sono pervenute due manifestazioni di interesse da parte di operatori economici interessati alla concessione e gestione dell'intero immobile, e che, in conseguenza di tali proposte, appare necessario procedere con la pubblicazione dell'avviso pubblico per la concessione di valorizzazione del bene comunale in trattazione, previa definizione della problematica inerente la piena titolarità del terreno sul quale insiste la Stazione Marittima;
- con la deliberazione di Giunta n. 89 del 05.06.2018, avente per oggetto utilizzo dei locali della Stazione Marittima, si è deliberato di procedere alla concessione transitoria, mediante indizione di procedura ad evidenza pubblica, dei tre locali (box) ancora nella disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- in esecuzione della predetta deliberazione n. 89/2018 si è proceduto a pubblicare il relativo avviso pubblico e la cui gara è andata deserta;

- con la delibera di Giunta Comunale n. 121 del 19.07.2018, è stato formulato - nelle more dell'espletamento delle procedure sottese alla concessione di valorizzazione dell'intera struttura - apposito atto di indirizzo per l'*Utilizzo del locale adibito a bar presso la Stazione Marittima* mediante possibile concessione transitoria degli stessi locali fino al 31.12.2018;
- al fine di dare piena ed integrale attuazione alla predetta deliberazione n. 121/2018 è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica - con scadenza 31.07.2018 - del locale adibito a bar presso la Stazione Marittima senza ricevere, tuttavia, alcun offerta;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 20.12.2018 è stata approvata l'acquisizione degli immobili siti in Porto Torres, ed identificati in Catasto Fabbricati con Foglio 4, Part.: 109, 1608 (ex 107 e 108), ed in Catasto Terreni con Foglio 4, Mappali 24, 1597 (ex 12/parte), 1598 (ex 12/parte), 1599 (ex 12/parte) e 1609 (ex 12/parte), di proprietà della Soc. Rete Ferroviarie Italiane S.p.A., su cui insiste l'immobile della Stazione Marittima;
- con propria Determinazione n. 2561 del 28/12/2018, è stata impegnata, a favore di RFI S.p.A., la somma complessiva di € 805.200,00 (660.00,00 + IVA al 22%) per l'acquisizione degli immobili siti in Porto Torres, ed identificati in Catasto Fabbricati con Foglio 4, Part.: 109, 1608 (ex 107 e 108), ed in Catasto Terreni con Foglio 4, Mappali 24, 1597 (ex 12/parte), 1598 (ex 12/parte), 1599 (ex 12/parte) e 1609 (ex 12/parte);
- sulla base degli atti sopra richiamati appare evidente che è intendimento del Comune di Porto Torres voler procedere all'acquisizione dei beni facenti parte del Lotto "2" che ancor oggi sono di proprietà della Soc. Rete Ferroviarie Italiane S.p.A., ed il cui valore definitivo verrà stabilito in funzione della verifica di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio;
- in relazione al contenuto di cui alla succitata deliberazione consiliare n. 70/2018, è in corso, tra i legali delle rispettivi parti, la definizione di un contratto preliminare relativo all'acquisto da parte del Comune di Porto Torres, degli immobili siti in Porto Torres, ed identificati in Catasto Fabbricati con Foglio 4, Part.: 109, 1608 (ex 107 e 108), ed in Catasto Terreni con Foglio 4, Mappali 24, 1597 (ex 12/parte), 1598 (ex 12/parte), 1599 (ex 12/parte) e 1609 (ex 12/parte);

RILEVATO che con deliberazione di C.C. n. 14 del 10.05.2018 è stato approvato, unitamente al bilancio di previsione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari -annualità 2018 -2020 in cui è prevista la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare della Stazione Marittima;

DATO ATTO che all'interno dell'immobile denominato Stazione Marittima sono presenti dei concessionari (n. 4 Compagnie di Navigazione e 1 Autonoleggio) con contratti di concessione per i quali si rende opportuno prevedere una regolamentazione univoca in vista del predetto bando ad evidenza pubblica;

CONSIDERATO che la Stazione Marittima è destinata al perseguimento di finalità di interesse pubblico, per l'accoglienza e l'assistenza dei passeggeri in imbarco, sbarco ed in transito, tale per cui è essenziale garantire la fruizione del bene durante la fase di conclusione della procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei citati atti di indirizzo e delle determinazioni dirigenziali conseguenti;

ACCLARATO che la gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali gli immobili stessi sono stati destinati;

RIMARCATO al riguardo che l'atto di disposizione di un bene appartenente al patrimonio pubblico deve tener conto dell'obbligo di assicurare una gestione economica del bene stesso, in modo da aumentarne la produttività in termini di entrate finanziarie; obbligo che rappresenta una delle forme di attuazione, da parte delle Pubbliche Amministrazioni, del principio costituzionale di buon andamento (art. 97 Cost.) del quale l'economicità della gestione amministrativa costituisce il più importante corollario;

ATTESO quindi che l'Amministrazione comunale intende dare un adeguato supporto all'accoglienza dei passeggeri in transito presso la stazione marittima, incrementando i servizi offerti all'interno della struttura mediante l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica per la concessione di tutti i box disponibili - compreso il locale destinato all'attività di ristorazione secondo le linee di indirizzo - già formulate negli atti citati in premessa;

CONSIDERATO preminente l'interesse pubblico alla continuità nell'erogazione del servizio al fine di assicurare adeguata assistenza ai passeggeri;

VISTO il parere AG 33/13 del 16 maggio 2013 dato dall'AVCP circa la c.d. "proroga tecnica", e rilevato che tale parere - ancorché riferito ad ipotesi di affidamento di servizi e non già alla concessione di immobili - evidenzia il principio in base al quale l'eventuale proroga *"può trovare la sua giustificazione teorica nel principio di continuità dell'azione amministrativa, di cui all'art. 97 della Costituzione e, più precisamente, discende dal bilanciamento tra il suddetto principio ed il principio comunitario di libera concorrenza"*, restringendo, peraltro, tale possibilità *"a casi limitati ed eccezionali nei quali, per ragioni obiettivamente non dipendenti dall'Amministrazione, vi sia l'effettiva necessità di assicurare precariamente il servizio nelle more del reperimento, con le ordinarie procedure, di un nuovo contraente"*;

RILEVATO che secondo l'orientamento della prevalente giurisprudenza (Cass., sez. III, 3 agosto 2004, n. 14808, m. 577230, Cass., sez. I, 26 ottobre 2007, n. 22537, m. 599722), in forza della interpretazione data all'art. 17 del R.D. n. 2440 del 1923, i contratti della pubblica amministrazione richiedono la forma scritta *ad substantiam*, «accompagnata dalla unicità del testo documentale»;

RITENUTO, nelle more della sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento dei beni da stipularsi con la Soc. R.F.I. SpA, di dover nel frattempo procedere con:

- 1) la proroga dei contratti di concessione già sottoscritti con gli operatori economici presenti all'interno della struttura, stabilendo la data del 31/12/2019 quale nuovo termine di scadenza dei vari contratti di concessione dei box, rimanendo fatta salva la facoltà di possibile revoca del contratto di concessione con l'obbligo di preavviso di mesi 6 (sei);
- 2) l'attivazione della procedura ad evidenza pubblica tesa alla possibile concessione in valorizzazione dell'intero immobile comunale denominato "Stazione Marittima", tenendo conto anche delle risultanze dell'indagine esplorativa sopra citata;

ATTESO che, per quanto sopra espresso, occorre procedere all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per la concessione dei locali (nello stato di fatto di diritto in cui si trovano) da effettuarsi mediante aggiudicazione in favore del concorrente che presenterà l'offerta migliore in rialzo rispetto al valore a base d'asta, ponendo, altresì, a carico del concorrente qualsiasi onere per l'avvio della propria attività commerciale, nonché gli oneri per la stipulazione e registrazione del contratto;

DATO ATTO che il valore unitario a base d'asta per la concessione dei locali è quello stabilito nella quotazione riportata nella relazione di fattibilità approvata con Deliberazione di Giunta n. 97 del 23.06.2011, con aggiornamento secondo gli indici ISTAT;

VISTI:

- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, che prescrive l'adozione di preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato e le ragioni che ne sono alla base;
- l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 il quale stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000:

- l'oggetto dei contratti è la concessione transitoria dei locali (box) siti nella "Stazione Marittima", ancora nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, così come meglio individuati nella planimetria allegata al presente provvedimento;
- il fine perseguito è quello della concessione transitoria (nello stato di fatto di diritto in cui si trovano) di locali comunali nelle more dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica tesa alla concessione di valorizzazione dell'intero immobile comunale denominato "Stazione Marittima";
- la scelta del contraente deve avvenire mediante procedura ad evidenza pubblica con il metodo dell'offerta in busta chiusa da confrontarsi con la base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c), del R.D. 23/05/1924, n. 827 e s.m.i., con aggiudicazione del contratto al soggetto che presenterà la miglior offerta economica con prezzo migliore, o almeno pari, a quello fissato nell'avviso pubblico;
- le ragioni di tale scelta sono quelle di utilizzare lo strumento di gara più agile ammesso dalle disposizioni in materia di contratti pubblici applicabili alla fattispecie, favorendo la più ampia partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati anche in considerazione della natura dei beni e della necessità di trovare loro una rapida concessione;
- ai sensi della normativa vigente, i contratti per la concessione transitoria saranno stipulati nella forma della scrittura privata;

DATO ATTO, altresì, che l'importo del contratto verrà determinato in seguito alla presentazione delle offerte economiche rispetto al canone a base d'asta, oltre IVA se dovuta;

RITENUTO di dover approvare gli avvisi allegati (Allegato "A ed Allegato "B") al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per poter procedere alla concessione dei beni innanzi indicati;

RITENUTO necessario e sufficiente, in rapporto alla tipologia dell'asta pubblica in trattazione, dare pubblicità dei predetti avvisi mediante pubblicazione, in versione integrale compresa la modulistica, sul sito internet istituzionale dell'Ente presso la sezione "Albo Pretorio" e presso la sezione "Bandi di gara e contratti";

RITENUTO che le funzioni di Responsabile del Procedimento debbano essere attribuite alla D.ssa Francesca Stacca;

VISTI:

- lo Statuto di Autonomia;
- il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 267/2000;
- l'articolo 24 del Regolamento di Contabilità;

DETERMINA

1. per i motivi e sulla base dei presupposti meglio riportati in parte narrativa e da intendersi qui integralmente trascritti, di stabilire che nelle more dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica tesa alla concessione di valorizzazione dell'intero immobile comunale denominato "Stazione Marittima", si proceda secondo quanto di seguito specificato:
 - a) alla proroga fino al 31/12/2019 dei contratti relativi alla concessione dei box in uso alle Compagnie di Navigazione, così come meglio precisato in parte narrativa, precisando che a tal fine risulterà sufficiente l'accettazione - da parte dei rappresentanti legali dei vari concessionari - della determinazione di proroga adottata dall'Ente, fatta salva la facoltà di possibile revoca del contratto di concessione con l'obbligo di preavviso di mesi 6 (sei);
 - b) alla concessione transitoria fino al 31/12/2019, da effettuarsi mediante indizione di procedura ad evidenza pubblica, del locale da adibire a ristoro Bar e dei tre locali box siti nella stazione marittima;
2. di approvare, relativamente alla lettera b) del precedente punto 1, i seguenti avvisi pubblici:
 - a) *"Avviso pubblico per la concessione transitoria, mediante indizione di procedura ad evidenza pubblica, di tre locali (box) siti nella Stazione Marittima di proprietà del Comune di Porto Torres"*, di cui all'Allegato "A" al presente provvedimento e del quale ne costituisce parte integrante e sostanziale;
 - b) *"Avviso pubblico per la concessione transitoria del locale adibito a bar presso la Stazione Marittima"*, di cui all'Allegato "B" al presente provvedimento e del quale ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire - relativamente agli avvisi pubblici di cui al precedente punto 2) - che l'aggiudicazione della concessione sarà effettuata in favore del concorrente che presenterà l'offerta migliore in rialzo rispetto al valore del canone posto a base d'asta, precisando che saranno poste a carico dello stesso soggetto gli oneri per la stipulazione e registrazione del contratto;
4. di stabilire per il giorno **19 marzo 2019, entro le ore 12,00**, il termine per il ricevimento delle istanze relative gli avvisi pubblici di cui al precedente punto 2);
5. di dare atto che le spese per la stipula dei contratti inerenti agli avvisi pubblici di cui al precedente punto 2), ed ogni onere ad esso conseguente anche per la registrazione del contratto, sono a carico esclusivo del privato interessato;
6. di attestare, per il presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica attestante la correttezza dell'azione amministrativa;
7. di dare atto che le somme di cui alla presente determinazione derivanti dalla concessione, verranno accertate con successivo atto;
8. di disporre la registrazione del presente atto nel registro unico delle determinazioni dell'Ente e la conseguente pubblicazione all'albo pretorio;
9. di disporre la pubblicazione della presente determinazione, e del relativo avviso pubblico in allegato, oltre che presso la sezione "Albo Pretorio" del sito internet istituzionale dell'Ente, anche presso la sezione "Bandi di gara e contratti".

IL RESPONSABILE DELL' AREA ORGANIZZAZIONE,
PROGRAMMAZIONE, BILANCIO, PATRIMONIO, TRIBUTI E
POLITICHE DEL PERSONALE,
(Dott. Franco Giuseppe Satta)

ALLEGATI

- **avviso tre locali** (impronta:

7CD32A5D77533889C5A3FBA89D4439104C683DFD7B19C960AFEB9B454A470DDD)

- **avviso bar** (impronta: 91374AE8ABB16141C9798A31B7F357E7C632756BD809130A82D4EEB44004F57B)