



## **Determinazione Dirigenziale**

### **SERVIZIO PROVVEDITORATO UFFICIO APPALTI, CONTRATTI E ASSICURAZIONI**

**Oggetto: PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE "AVE GRATIA PLENA MINOR" DA ADIBIRE AD USO OSTELLO PER LA GIOVENTÙ**

#### **Il Dirigente**

**Premesso che:**

- il Comune di Salerno è proprietario di un complesso immobiliare denominato "*Ave Gratia Plena Minor*", sito in Salerno in Via dei Canali n. 12, meglio individuato nella relazione tecnico-estimativa in atti, sul quale grava un vincolo culturale ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004, in quanto dichiarato di importante interesse archeologico dal Ministero per i beni culturali ed ambientali – Soprintendenza Archeologica di Salerno (nota Prot. n. 16446 del 6.10.1989);
- la suddetta struttura è stata affidata in comodato d'uso gratuito all'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù (A.I.G.) per la durata di nove anni (cfr. delibere di G. C. nn. 46/2001, 908/2001 e 1213/2001), con rinnovo per un ulteriore periodo di nove anni (cfr. delibera di G. C. n. 724 del 18.6.2010) ed è stata destinata ad uso di "Ostello per la Gioventù", rientrando nella disponibilità dell'Ente a far data dal 15.11.2021;
- nell'ottica di favorire lo sviluppo culturale e turistico del Comune di Salerno, si rende necessario dare seguito alla gestione di una struttura ricettiva extralberghiera che offra esclusivamente soggiorno e pernottamento, per periodi limitati di tempo, prevalentemente ai giovani e agli accompagnatori di gruppi di giovani, con finalità di turismo sociale, sportivo e religioso.

**Vista** la delibera di Giunta Comunale n. 105 del 20.04.2022 con la quale è stato fornito indirizzo a questo Servizio Provveditorato di indire – a valle di tutte le attività tecniche propedeutiche - una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in locazione, ai sensi della Legge n. 392/1978, della struttura di che trattasi, per la durata di nove anni, rinnovabile, ricorrendone le condizioni, una sola volta come da legge, da destinare ad uso esclusivo di "Ostello per la Gioventù", con possibilità per l'Ente di riservarsi l'utilizzo del cortile interno per almeno 30 giorni all'anno per iniziative proprie e/o patrocinate.

**Considerato che:**

- il complesso immobiliare necessita di attività di allineamento catastali, le cui spese, a carico del conduttore, potranno essere scomutate dal canone di locazione fino all'importo massimo di euro 2.500,00;
- l'immobile necessita, altresì, di interventi di manutenzione straordinaria, le cui spese, a carico del conduttore, potranno essere scomutate dal canone di locazione secondo le modalità indicate negli atti di gara, previa verifica e controllo dei lavori eseguiti da parte del Servizio Manutenzione Patrimonio Edilizio, fino all'importo massimo di euro 426.644,40, come da computo metrico estimativo depositato agli atti (prot. n. 141982 del 24.05.2022). A tale importo, comprensivo di ogni ulteriore onere correlato alle lavorazioni oggetto di scomputo, deve applicarsi un ribasso del 20% pari alla media dei ribassi praticati nell'ultimo biennio per lavori analoghi realizzati in appalto dal Comune e, pertanto, l'importo massimo scomutabile è di euro 341.315,52;

- trattandosi di un complesso immobiliare sottoposto a vincolo culturale, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinato ad autorizzazione della Soprintendenza competente ex art. 21 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- è necessario procedere alla scelta del nuovo affidatario tramite una procedura di asta pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, al fine di affidare l'immobile in locazione ad uso di "Ostello per la Gioventù", ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392 ss.mm.ii.;
- il canone annuo di locazione posto a base d'asta è di euro 152.674,68, oltre IVA se dovuta, come determinato sulla base di valutazione tecnico-estimativa depositata agli atti;
- l'asta pubblica sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi dell'art. 73 lett c) R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii., con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia ad importo più elevato e raggiunga almeno il canone posto a base di gara;
- saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta e si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso; in caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. citato;
- il canone annuo di locazione, come determinato in sede di gara, sarà corrisposto in rate mensili anticipate, secondo le modalità indicate nello schema di contratto depositato in atti, a decorrere dal termine di conclusione dei lavori e, comunque, non oltre 6 mesi dall'avvio degli stessi qualora non siano conclusi nei termini per cause non imputabili al Locatore.

**Dato atto** che saranno ammessi a partecipare alla gara:

- A) le imprese, in forma singola o associata, nonché le società di persone, capitali o cooperative, iscritte nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'esercizio di attività turistico-ricettive;
- B) le organizzazioni operanti senza scopo di lucro nel settore del turismo sociale e giovanile che svolgano attività commerciale, anche se in misura non prevalente, dotate di partita I.V.A ed iscritte al R.E.A., purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva;
- C) gli enti pubblici e gli enti di carattere morale o religioso che svolgano attività commerciale, anche se in misura non prevalente, dotati di partita I.V.A. ed iscritti al R.E.A.

I concorrenti dovranno possedere un fatturato minimo di euro 250.000,00 annui, riferito al triennio precedente alla pubblicazione dell'Avviso d'asta (2019-2020-2021), oltre che i requisiti di carattere generale e speciale previsti negli atti di gara;

**Ritenuto** di approvare l'avviso d'asta con relativi allegati – agli atti dell'ufficio – da pubblicarsi integralmente sul sito istituzionale dell'Ente e, per estratto:

- all'Albo Pretorio del Comune di Salerno;
- all'Albo Pretorio della Provincia di Salerno;
- a mezzo affissione di manifesti;
- con spedizione a mezzo e-mail all'Agenzia del Demanio, alle associazioni territoriali (Confindustria Salerno, Confcommercio Campania, Confcommercio Salerno, Federalberghi, API, Confcooperative, C.C.I.A.A. di Salerno, ANCE Salerno, ANCE Campania, Ordine Dottori Commercialisti Salerno, Ordine dottori commercialisti Campania, Ordine Ingegneri Salerno, Ordine Architetti Salerno, Codacons Salerno, Federconsumatori Provincia Salerno, ASI, Università degli Studi di Salerno UNISA, Confartigianato Salerno, Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Sala Consilina, Vallo della Lucania e Nocera, Confapi ass. piccole e medie imprese; Provincia di Salerno; Regione Campania);
- sui quotidiani (di cui uno a tiratura nazionale ed uno a tiratura locale);

**Ritenuto**, altresì, che la spesa presumibile per la pubblicazione della procedura di gara di euro 1.000,00 farà carico sull'impegno n. 85/2022;

**Visti:**

- il Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 - Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato;
- il Regio Decreto 23 maggio 1924, n., 827 - Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- la Legge n. 392/1978 – Disciplina delle locazioni di immobili urbani;
- la legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17;
- il decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
- l'art. 95 dello Statuto comunale;
- il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- l'art. 107 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, relativo alle competenze dei dirigenti;
- l'art. 183 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, concernente l'assunzione di impegni di spesa;
- il Decreto legislativo 30 marzo 2011, n. 165, ed in particolare l'articolo 4 riguardante gli adempimenti di competenza dirigenziale;
- la relazione tecnica (prot. n. 141976 del 24.05.2022) e il computo metrico estimativo (prot. n. 141982 del 24.05.2022) redatti dal Servizio Manutenzione Patrimonio Edilizio in data 17.05.2022;

**Dato atto** che con la firma della presente determinazione si attesta la regolarità tecnico-amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, introdotto con legge 7 dicembre 2012, n. 213;

### **DETERMINA**

1. La premessa è parte integrata e sostanziale della presente determinazione.

2. **Indire** un'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73 lettera c) R.D. n. 827/1924, per la locazione dell'edificio "Ave Gratia Plena Minor", sito in via dei Canali n. 12, da adibire ad uso esclusivo di "Ostello per la Gioventù", al canone annuo a base d'asta di euro 152.674,68, oltre IVA se dovuta, per la durata di anni nove, con divieto di rinnovo tacito alla seconda scadenza novennale e l'eventuale diniego alla prima scadenza novennale nel rispetto della previsione di cui all'art 29 comma 1 lett. b ) della legge n. 392/1978, con la precisazione che l'Ente si riserva l'uso del cortile interno per almeno trenta giorni all'anno, per iniziative proprie o patrocinate, previo preavviso al conduttore di almeno tre giorni.

3. **Dare atto** che saranno ammessi a partecipare alla gara:

A) le imprese, in forma singola o associata, nonché le società di persone, capitali o cooperative, iscritte nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'esercizio di attività turistico-ricettive;

B) le organizzazioni operanti senza scopo di lucro nel settore del turismo sociale e giovanile che svolgano attività commerciale, anche se in misura non prevalente, dotate di partita IVA ed iscritte al REA, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva;

C) gli enti pubblici e gli enti di carattere morale o religioso, che svolgano attività commerciale, anche se in misura non prevalente, dotati di partita I.V.A. ed iscritti al R.E.A..

I concorrenti dovranno possedere un fatturato minimo di euro 250.000,00 annui, relativo al triennio precedente alla pubblicazione dell'avviso d'asta (anni 2019-2020-2021), oltre che i requisiti di carattere morale e professionale richiesti negli atti di gara.

4. **Stabilire** che i costi per la predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica e per le attività di allineamento catastali saranno sostenuti dal conduttore, il quale potrà richiederne lo scomputo dal canone di locazione fino all'importo massimo rispettivamente di euro 200,00 e di euro 2.500,00.
5. **Stabilire** che i costi di manutenzione straordinaria, indispensabili per la piena fruibilità della struttura, saranno sostenuti dal conduttore, il quale potrà richiederne lo scomputo dai canoni di locazione, secondo le modalità indicate negli atti di gara, previa verifica e controllo dei lavori eseguiti e della documentazione a supporto da parte del Servizio Manutenzione Patrimonio Edilizio, fino a concorrenza massima di € 426.644,40, come da computo metrico estimativo redatto dai tecnici del medesimo Servizio e depositato in atti. A tale importo, comprensivo di ogni ulteriore onere correlato alle lavorazioni oggetto di scomputo, deve applicarsi un ribasso del 20%, pari alla media dei ribassi praticati nell'ultimo biennio per lavori analoghi realizzati in appalto dal Comune e, pertanto, l'importo massimo scomputabile è di euro 341.315,52.
6. **Stabilire** che il canone annuo di locazione, come determinato in sede di gara, sarà corrisposto in rate mensili anticipate, secondo le modalità indicate nello schema di contratto in atti, a decorrere dal termine di conclusione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile e, comunque, non oltre sei mesi dall'avvio dei lavori qualora gli stessi non siano conclusi nei termini per cause non imputabili al Locatore.
7. **Approvare** l'avviso d'asta, i modelli di domanda e offerta economica, lo schema di contratto, il modello per la richiesta di rimborso della garanzia provvisoria, il modello privacy, conservati agli atti d'ufficio.
8. **Stabilire** di procedere alla pubblicazione degli atti di cui al precedente punto secondo le indicazioni riportate in narrativa.
9. **Dare atto** che il Responsabile Unico del Procedimento è la dott.ssa Marina Buonavita.
10. **Dare atto**, altresì, che la spesa presunta di € 1.000,00 (IVA inclusa) per le pubblicazioni farà carico sull'impegno n. 85/2022.
11. **Inoltrare** la presente determinazione alla Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Salerno e Avellino per quanto di competenza.
12. **Inoltrare** la presente determinazione al Segretario Generale per l'acquisizione alla raccolta dei provvedimenti dell'Ente ed alla Ragioneria per quanto di competenza.

Il Dirigente  
**ANNALISA DEL POZZO**