



Comune di Cassino

**Proposta nr. 1626 Del 06/07/2023 -
Num. settoriale 560**

Determinazione nr. 1569 del 06/07/2023

AREA TECNICA

Programmazione e Gestione Opere Pubbliche- Espropri, Affrancazioni - Usi Civici

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE PISCINA COMUNALE. AVVISO PUBBLICO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SESSANTENNALE DELL'IMMOBILE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE VERBALI DI GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

VISTO la Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 13.05.2021 di "ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione e altri beni Piano triennale 2021/2023" in cui è inserito l'immobile costituito dal fabbricato non ultimato, destinato a "Piscina Comunale", e relativa area di pertinenza sito in Via Appia (identificato in catasto al Foglio n.35 part.lle nn. 1186 e 1180 (ex Foglio n. 35 mapp. nn. 245, 195, 250, 353, 40/p, 352/p, 493/p, 249/p e 248/p) originariamente destinato a "Piscina Comunale", ancora allo stato rustico (completo nelle sole strutture in c.a.) e abbandonato da circa 30 anni, con riconversione sempre di uso pubblico e specificatamente, "Cinema Multisala/Auditorium;

DATO ATTO che in esecuzione della predetta delibera;

- l'Area Tecnica ha redatto la Perizia di Valutazione dell'immobile in Via Appia Nuova snc, in data 06.06.2021, ai fini di alienazione con la quale è stato quantificato il valore del cespite destinato alla vendita, pari ad € 562.786,84 oltre IVA;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 12.08.2021 è stato approvato il "bando di alienazione di beni immobili comunali a mezzo di asta pubblica - I incanto;

RILEVATO che:

- l'asta - I incanto", pubblicata il 19.08.2021, è andata deserta, giusto avviso esito di gara in atti al prot. 46450 del 13.09.2021;
- in considerazione dell'andamento del mercato e del vincolo di destinazione all'immobile è stata applicata una riduzione del prezzo, del 20% sul valore di cui alla perizia di stima, in € 450.229,47 e ripubblicata l'asta;
- anche l'asta - II incanto, pubblicata il 13.09.2021, è andata deserta giusto avviso esito di gara in atti al prot. 24533 del 26.04.2023;

CONSIDERATO che l'Ente intende riqualificare il bene ai fini dell'interesse pubblico a favore della collettività anche avvalendosi di fondi privati ai fini della valorizzazione dello stesso e che le procedure attuate non hanno portato al risultato atteso;

VISTO:

- la nota, in atti al prot. n. 43920 del 21.07.2022, del Dirigente dell'Area Tecnica di richiesta di supporto legale per la definizione di un iter

amministrativo al fine di raggiungere l'obiettivo, di questa Amministrazione, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale 117/2022 e Giunta Comunale n. 84/2023;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 296 del 21.07.2022 di nomina del Prof. Avv. Alfredo Contieri per la valutazione delle ragioni giuridiche e definizione di un iter amministrativo per la valorizzazione dell'immobile "Piscina Comunale" con riconversione sempre di uso pubblico e specificatamente, "Cinema Multisala/Auditorium;
- la Determina Dirigenziale n. 1522 del 23.07.2022 di affidamento dell'incarico legale al Prof. Avv. Alfredo Contieri;

VISTO il parere legale trasmesso dal Prof. Avv. Alfredo Contieri, con nota in atti al prot. n. 72823 del 28.10.2022, sulle procedure di affidamento a terzi del predetto fabbricato non ultimato, inserito nel Piano Alienazioni - Elenco degli Edifici Comunali posti in vendita, nel quale si evidenzia che dopo due procedure di evidenza pubblica andate deserte, se l'Ente dovesse procedere ulteriormente all'alienazione dell'immobile dovrebbe porre a base d'asta una cifra di gran lunga inferiore al valore originariamente stimato dell'immobile ed è, pertanto, opportuno individuare una modalità alternativa della rifunzionalizzazione dell'immobile, da destinare a "Cinema Multisala", e la possibilità che il bene venga utilizzato per i fini di interesse generale, con conseguente ritorno dello stesso nel patrimonio dell'Ente una volta terminato l'affidamento del privato;

VISTO la Delibera di Giunta Comunale n. 166 del 26.04.2023 di:

- presa d'atto della documentazione trasmessa dal Prof. Avv. Alfredo Contieri;
- approvazione per l'immobile comunale "Piscina comunale" da destinare a "Cinema Multisala" la concessione del diritto di superficie sessantennale, con valore minimo di € 80.932,16 e massimo di € 120.642,93 oltre IVA, a mezzo di asta pubblica e aggiudicazione con il criterio del maggior rialzo sul canone posto a base d'asta;
- revoca della Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 12.08.2021;

VISTO la Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10.05.2023 di "ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione e altri beni. Piano triennale 2023/2025" in cui è sempre inserito l'immobile costituito dal fabbricato non ultimato, destinato a "Piscina Comunale" e relativa area di pertinenza sito in Via Appia;

VISTO la relazione tecnico-economica redatta dall'Ing. Mario Lastoria Dirigente dell'Area Tecnica del 16.05.2023 con la quale viene fissato in € 120.642,93 oltre IVA il valore sessantennale del diritto di superficie dell'immobile costituito dal fabbricato non ultimato "Piscina Comunale" da porre a base d'asta;

CONSIDERATO che la cessione dell'immobile in oggetto comporta il mantenimento della nuda proprietà a carico del Comune di Cassino;

VISTO la Determina Dirigenziale n. 1197 del 18.05.2023 di approvazione dell'avviso pubblico - "Cessione del diritto di superficie sessantennale dell'immobile comunale "Piscina Comunale" a mezzo di asta pubblica";

DATO ATTO che:

- l'avviso pubblico, prot. 29585 del 19.05.2019, è stato pubblicato all'albo pretorio e all'amministrazione trasparente del Comune di Cassino in data 19.05.2023 per giorni 30;
- il termine ultimo per la presentazione delle istanze è stato fissato per il giorno 19.06.2023;

VISTO la nomina della commissione di gara, in atti al prot. n. 36521 del 20.06.2023;

VISTO il verbale della commissione del 22.06.2023 di proposta di aggiudicazione provvisoria nei confronti della società MA.FIN srl, con sede legale in Formia (LT)

in Via Del Mercato Nuovo 46, che ha offerto il rialzo incondizionato del 1,13% che, applicato all'importo soggetto a rialzo, determina l'importo netto del canone del diritto di superficie sessantennale in € 122.006,20 oltre IVA;

RISCONTRATO la regolarità della procedura per l'aggiudicazione dell'asta pubblica;

DATO ATTO che tutte le spese afferenti la stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario;

RITENUTO dover approvare il verbale di gara ed aggiudicare definitivamente l'asta pubblica;

ACCERTATO:

- di non incorrere in alcune delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione;
- di non trovarsi in conflitto di interesse in relazione all'oggetto, con riferimento alla normativa vigente, in particolar modo con quella relativa alla prevenzione della corruzione;
- che, ai sensi dell'art. 9, c. 2, del D.L. 78/2009, il programma dei pagamenti conseguenti al presente atto è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 23/2021 del 29.12.2021 di conferma, tra l'altro, dell'incarico di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cassino, ai sensi dell'art. 110 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 nonché di datore di Lavoro del Comune di Cassino ai sensi del D.Lgs n. 81/2018 e smi;

VISTO il D.lgs. n. 118/2001 modificato ed integrato dal D.lgs. n. 126/2014, di riordino e di riforma della contabilità pubblica, dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali ed organismi strumentali;

VISTO gli artt. 107, 109 e 110 del TUEL - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

VISTO il D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e il Regolamento di attuazione;

VISTO lo Statuto Comunale;

D E T E R M I N A

1. **RITENERE** che le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale di questa determinazione;
2. **APPOVARE** il verbale in premessa indicato dal quale risulta la proposta di aggiudicazione nei confronti della società MA.FIN srl che ha offerto il rialzo incondizionato del 1,13%;
3. **AGGIUDICARE DEFINITIVAMENTE** l'asta pubblica "Cessione del diritto di superficie sessantennale dell'immobile comunale "Piscina Comunale"" alla società MA.FIN srl, con sede legale in Formia (LT) in Via Del Mercato Nuovo 46, per un importo, a lordo del rialzo incondizionato unico del 1,13% offerto, di € 122.006,20 oltre € 24.401,24 per IVA 22% e, quindi, per complessivi € 146.407,44;
4. **DARE ATTO** che il contratto di cessione del diritto di superficie sessantennale venga stipulato in forma pubblica amministrativa e che tutte le spese afferenti la stipula e registrazione dello stesso sono a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione;
5. **ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000;
6. **DARE ATTO** dell'assenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi dei firmatari del presente atto, ai sensi delle prescrizioni del codice di comportamento e della legge anticorruzione.
7. **RISERVARSI** ogni utile, successivo adempimento, al fine di garantire, comunque, l'espletamento della procedura di che trattasi;

8. **DARE ATTO** che il presente provvedimento diventa esecutivo all'atto dell'apposizione del visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Dott. Ing. Mario Lastoria



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 1626**

Settore Proponente: **AREA TECNICA**

Ufficio Proponente: **Programmazione e Gestione Opere Pubbliche- Espropri, Affrancazioni - Usi Civici**

Oggetto: **VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE PISCINA COMUNALE. AVVISO PUBBLICO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SESSANTENNALE DELL'IMMOBILE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE VERBALI DI GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Nr. adozione settore: **560** Nr. adozione generale: **1569**

Data adozione: **06/07/2023**

Visto Tecnico

Ufficio Proponente (Programmazione e Gestione Opere Pubbliche- Espropri, Affrancazioni - Usi Civici)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime visto FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 06/07/2023

Il Responsabile di Settore

Ing. Mario Lastoria

Visto Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 151, comma 4, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere NON NECESSARIO.

Sintesi parere: VISTO NON NECESSARIO

Data 10/07/2023

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Monica Tallini



Comune di Cassino

SEGRETERIA GENERALE

Ufficio Copie

Determinazione nr. 1569 del 06/07/2023

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE PISCINA COMUNALE. AVVISO PUBBLICO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SESSANTENNALE DELL'IMMOBILE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE VERBALI DI GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Della determinazione di cui sopra, nel rispetto dell'art. 32 della legge 18/06/2009. N.69 e s.m.i., viene pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio on-line visibile sul sito istituzionale del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi dalla data odierna.

Cassino li 11/07/2023

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Monica TALLINI