



COMUNE DI GAIRO

Provincia di Nuoro

Via della Libertà, 7 - 08040 Gairo (NU) | Tel. 0782/760001
www.comune.gairo.og.it | protocollo@pec.comune.gairo.og.it

Area Amministrativa e Socio-Culturale

Determinazione n. 300 del 04/08/2022

Proposta di settore n. 136 del 01/08/2022

Oggetto: Indizione procedura di asta pubblica per l'affidamento in locazione dell'Impianto di distribuzione di carburante in via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale) - Approvazione bando di gara e allegati

Il Responsabile del Servizio

Premesso che il Comune di Gairo è il titolare delle autorizzazioni all'esercizio dell'impianto di distribuzione di carburanti, anch'esso di proprietà comunale, costituito da uno o più apparecchi per l'erogazione di carburanti con serbatoi, sita in via Nazionale;

Che l'amministrazione comunale intende:

- garantire alla popolazione un servizio essenziale come quello di distribuzione di carburanti per il trasporto di beni e persone;
- predisporre un bando per la gestione, manutenzione straordinaria e ordinaria dell'impianto fisso di distribuzione di carburanti, nonché il relativo servizio di distribuzione di carburanti, compresa la realizzazione di eventuali opere ad esso strumentali e le attività accessorie che integreranno i servizi di competenza dell'impianto stesso;

Che, a tal fine, ha già pubblicato in data:

1. 15.04.2021 in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17.03.2021, di Giunta Comunale n. 27 del 17.03.2021 ed alla determinazione n. 84 del 15/04/2021 del Responsabile d'Area. In tale bando il canone è stato indicato in € 16.910,00 annuali per una durata di venti anni ed è stato altresì previsto che, in ragione dell'investimento privato necessario al ripristino della funzionalità e alla messa a norma dell'impianto, detto canone venisse scomputato da tale investimento fino ad un massimo di € 97.000. Il partecipante avrebbe dovuto dimostrare una capacità economico-finanziaria attraverso la presentazione di idonee dichiarazioni, rese da istituti di credito o primarie compagnie assicurative, comprovanti la capacità di spesa per un importo pari a € 140.000,00;
2. 01.06.2021 in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 31.05.2021, di Giunta Comunale n. 49 del 31.05.2021 ed alla determinazione n. 137 del 01.06.2021 del Responsabile d'Area e prorogato in data 23.06.2021 in esecuzione della determinazione n. 155 del 24.06.2021 del Responsabile d'Area. In tale bando il canone è stato rivisto al ribasso ed indicato in € 7.200,00 annuali per una durata di venti anni ed è stato altresì previsto che, in ragione dell'investimento privato necessario al ripristino della funzionalità e alla messa a norma dell'impianto, detto canone venisse scomputato da tale investimento fino ad un massimo di € 97.000. Il partecipante avrebbe dovuto dimostrare una capacità economico-finanziaria pari al 50% dell'importo necessario per realizzare quanto dichiarato nella Relazione Tecnico Gestionale per la manutenzione ordinaria e straordinaria per la messa in attività della Stazione di Servizio;

3. che, purtroppo, tutti i bandi sono andati deserti nonostante le condizioni economiche siano state sulla scorta di quanto rilevato nell'elaborazione tecnica fornita al Comune da un team di professionisti che ha lavorato al Piano Economico Finanziario;
4. pertanto, l'Amministrazione Comunale ha intenzione di pubblicare un nuovo bando per la gestione in locazione, manutenzione straordinaria e ordinaria dell'impianto fisso di distribuzione di carburanti, nonché il relativo servizio di distribuzione di carburanti, compresa la realizzazione di eventuali opere ad esso strumentali e le attività accessorie che integreranno i servizi di competenza dell'impianto stesso (Stazione di Servizio Comunale);

Che con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 05.10.2021, preso atto dell'esito delle precedenti gare ad evidenza pubblica, sono state modificate, aggiornate ed approvate le linee di indirizzo e le modalità esplicative della Gara per l'affidamento della gestione in locazione dell'Impianto di Carburante via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale);

CHE con la deliberazione della Giunta comunale n. 95 del 06/10/2021 recante: "Linee di indirizzo relative all'affidamento in locazione dell'Impianto di distribuzione di carburante via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale). Adozione schema di Bando e relativi allegati", con la quale è stato disposto di incaricare il Responsabile dell'Area interessata all'attivazione della procedura di affidamento in locazione del Servizio di gestione della Stazione di Servizio Comunale, mediante gara a evidenza pubblica con il criterio del maggior rialzo secondo seguenti modalità

1. **Oggetto della gara:** Affidamento in locazione del Servizio di gestione della Stazione di Servizio Comunale, mediante gara a evidenza pubblica con il criterio del maggior rialzo;
2. **Canone di locazione:** l'importo mensile del canone locazione posto a base di gara è determinato in € 200,00 (duecento euro/00). Il canone di locazione che il soggetto o i soggetti locatari dovranno pagare all'Amministrazione Comunale, soggetto a rialzo in sede di gara, potrà essere suscettibile ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, sulla base del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati;
3. **Durata della locazione:** la Locazione ha una durata di 20 (venti) anni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 10 (dieci);
4. **Condizioni relative al contratto:** Il contratto sarà strettamente personale e rilasciato esclusivamente al soggetto avente titolo; è vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, se non ammessa per legge e previa autorizzazione da parte del Comune. Le opere edilizie e gli interventi sugli impianti, necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto, potranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio competente in materia di manutenzioni e computate dal canone di locazione, secondo quanto indicato di seguito;
5. **Destinazione delle strutture:** il locatario dovrà sfruttare economicamente l'area, gli impianti e le strutture oggetto di assegnazione attraverso lo svolgimento di attività di Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione - Codice ATECO 2007 47.30.00 e attività connesse;
6. **Condizioni e requisiti generali per la partecipazione alla gara:** può partecipare qualunque soggetto interessato sia essa persona fisica che giuridica, in particolare tutti gli operatori economici e soggetti interessati in possesso dei requisiti di ordine generale, morale e che comunque non si trovino in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione che svolgono o intendano svolgere attività di Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione - Codice ATECO 2007 47.30.00 e attività connesse.
7. **Soggetti ammessi alla gara:** persone fisiche ed operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata;
8. **Requisiti di idoneità professionale:** al fine di assicurare l'affidabilità dell'offerta ed affidare compiti fondamentali a soggetti di cui sia accertata la relativa capacità in termini adeguati alle esigenze sottese all'interesse pubblico perseguito, i concorrenti devono avere, a pena di esclusione, il possesso di almeno uno dei seguenti requisiti di idoneità professionale:

Essere iscritti, o impegnarsi ad iscriversi entro 30 giorni dall'aggiudicazione della gara, alla CCIAA o ad analogo registro dello stato aderente all'U.E., per oggetto di attività analogo e coerente a quello del contratto;

Iscrizione, in caso di cooperativa o di consorzi di cooperative, all'Albo regionale da cui risulti specificatamente l'esercizio dell'attività oggetto della gara;

Iscrizione ad altri registri ed albi equiparabili ai precedenti, previsti e disciplinati dall'ordinamento vigente.

9. **Procedura di gara:** l'affidamento della locazione a favore di chi avrà offerto il massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta.
10. **Cauzioni:** l'offerta dei concorrenti deve essere corredata, a pena di esclusione, da cauzione provvisoria, denominata garanzia provvisoria pari al 2% del canone annuale previsto **per tutta la durata della locazione** e da una fideiussione a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di rilascio per un importo pari a 100 giorni di ritardo.
12. **Benefit e agevolazioni proposte al locatario:** il conduttore, dovrà procedere, a sua cura e spese, all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria dell'impianto. Le spese sostenute dal conduttore sono scomputabili dal canone di locazione ventennale offerto in sede di gara per un importo massimo pari al valore del canone da corrispondere nei 20 anni di locazione (esempio: se il canone mensile fosse pari a 100,00 euro, l'importo massimo delle spese scomputabili dal canone di locazione ventennale sarebbe pari a: 100,00 euro (canone mensile)*12 (mesi)*20 (anni locazione) = 24.000,00 euro).
Il conduttore dovrà garantire il riavvio, a norma, dell'impianto di distribuzione di carburanti entro 12 mesi dalla stipula del contratto o entro il minor termine offerto in sede di gara, pena la risoluzione di diritto del contratto e l'obbligo di restituzione del bene entro trenta giorni dalla comunicazione del Comune di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, prevedendo, altresì, una penale pari a € 100,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna oltre il trentesimo.
13. **Pagamento del canone di locazione:** per la Locazione dell'impianto di carburante sarà previsto un canone di locazione annuale che il Conduttore dovrà corrispondere direttamente alla Amministrazione Comunale con cadenza annuale anticipata, secondo le modalità che saranno opportunamente previste nel contratto di locazione dei locali e degli spazi. L'Amministrazione Comunale emetterà al conduttore regolare fattura dell'importo del certificato del canone di locazione oltre l'IVA al 22% che il Conduttore dovrà liquidare entro 30 giorni dalla data della fattura. Ove il Conduttore ritardi il pagamento del canone per cause alla stessa imputabili, si procederà all'applicazione degli interessi legali di mora.
14. **Cauzione provvisoria:** agli offerenti è richiesta una cauzione provvisoria, pari al 2% del canone annuale previsto per tutta la durata della locazione.
15. **Cauzione definitiva:** è richiesta all'aggiudicatario una garanzia fideiussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 pari al pari al 10% del canone annuale previsto per tutta la durata della locazione che tenga indenne il Comune dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Considerato Che è intenzione dell'Amministrazione Comunale garantire alla popolazione un servizio essenziale come quello di distribuzione di carburanti per il trasporto di beni e persone, con urgenza e nel minor tempo possibile, avviando il suddetto servizio affidando la gestione in locazione dell'area, la manutenzione straordinaria e ordinaria dell'impianto fisso di distribuzione di carburanti compresa la realizzazione di eventuali opere strumentali e attività accessorie anche a costo di rinunciare all'incameramento di gran parte del canone;

Che, tale obiettivo, sicuramente preferibile rispetto all'attuale situazione in cui l'impianto è fermo e inutilizzato e non sta garantendo un importante servizio per la cittadina di Gairo e i paesi limitrofi;

Ritenuto opportuno procedere, pertanto, all'approvazione del bando di gara per l'affidamento in locazione dell'Impianto di distribuzione di carburante via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale) di cui sopra,

che verrà reso pubblico all'Albo Pretorio on line dell'Amministrazione Comunale e sul sito internet dell'Ente.

Richiamato il D. Lgs. n. 267/2000 ed, in particolar modo, l'art. n. 192 che prescrive l'adozione di un'apposita 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.

Visti:

il R.D. 18.11.1923 n. 2440;

il R.D. n. 827/1924;

il Decreto legislativo 18.04.2016, n. 50, in particolare gli artt. n. 4 e 29;

Visto l'art. 9 comma 1, lett. a), punto 2, del D.L. n° 78/2009 convertito con modificazioni nella Legge n°102 del 03/08/2009, che introduce l'obbligo a carico dei funzionari che adottano provvedimenti che comportano impegni di spesa di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

Vista la L. n. 190 del 06.11.2012 che reca Disposizioni in tema di Contrasto alla Corruzione ed alla illegalità nella Pubblica Amministrazione;

Dato atto che, ai sensi della Legge citata al punto precedente, non sussistono situazioni di conflitto di interesse con i Soggetti interessati al procedimento di cui all'oggetto e per i quali è fatto obbligo espresso di astenersi ai Dirigenti, ai Capo Settore, ai Titolari di Posizioni Organizzative, ai Funzionari, agli Istruttori Direttivi, ai Responsabili di Procedimento dall'adottare pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali, nonché il provvedimento finale, segnalando, con propria dichiarazione, ogni situazione di conflitto, anche potenziale;

Visto il vigente regolamento degli Uffici e dei Servizi;

Accertata la regolarità e la correttezza dell'atto ai sensi del Regolamento Comunale sui controlli interni;

Preso atto che:

con deliberazione del consiglio comunale n. 4 del 17.01.2022 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione dell'Ente;

con deliberazione del consiglio comunale n. 5 del 17.01.2022 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2022/2024 e i relativi allegati;

Tutto ciò premesso e considerato;

DETERMINA

1. Di procedere, per le motivazioni indicate in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate, alla indizione di nuova procedura aperta di gara, per l'Affidamento in locazione dell'Impianto di distribuzione di carburante via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale) a Gairo;
2. Di stabilire che l'aggiudicazione sarà effettuata mediante gara a evidenza pubblica con il criterio del maggior rialzo, con aggiudicazione al miglior offerente;
3. Di approvare il testo del bando di gara e i relativi allegati, per l'Affidamento in locazione dell'Impianto di distribuzione di carburante via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale), allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

4. Di rinviare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili connessi alla gara e all'aggiudicazione e propedeutici alla stipula dei contratti di locazione, ivi compreso l'accertamento d'entrata per il corrispettivo degli immobili aggiudicati;
5. Di stabilire che:
 - l'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta con il maggior rialzo;
 - eseriti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva;
 - il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio AA.GG;
 - di dare atto che il presente provvedimento ha efficacia immediata e viene trasmesso in formato elettronico all'ufficio protocollo che provvederà alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per almeno 25 giorni ai fini della conoscenza generale;
6. Di provvedere a far pubblicare il bando di gara per l'Affidamento in locazione dell'Impianto di distribuzione di carburante via Nazionale (Stazione di Servizio Comunale) all'Albo Pretorio on line dell'Amministrazione Comunale e sul sito internet dell'Ente;
7. Di dare, infine, atto che si provvederà, con separato provvedimento, alla nomina della Commissione giudicatrice che procederà alla valutazione delle offerte sulla base delle prescrizioni di cui al Bando suddetto.

Il Responsabile del Procedimento
LORRAI ROSALBA

Il Responsabile del Servizio
LORRAI SERGIO

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio Finanziario

esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile e attestazione della copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 147 bis, c. 1, e dell'art. 151, c. 4, del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.

Gairo, 04/08/2022

Il Responsabile del Servizio Finanziario
CONTU LUISA PAOLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio informatico del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi a decorrere dal **04/08/2022**.

Gairo, 04/08/2022

Il Responsabile della Pubblicazione
LORRAI ROSALBA

ATTESTAZIONE DI COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale informatico, firmato digitalmente, realizzata ai sensi dell'art. 23 bis del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, della Determina generica n. **300** del **04/08/2022**. Gli originali del presente atto sono conservati negli archivi informatici dell'Ente.

Il Responsabile del Servizio
LORRAI SERGIO