



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000026 del 28/07/2016

Area / Servizio
**Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)**

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)
Proponente **Ubezio-Mariani**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. ____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Immobile di proprietà comunale denominato “Mercato Coperto” sito in Novara, Viale Dante Alighieri “Prime Tre Campate”. Indizione 2° Esperimento Asta Pubblica per l’alienazione del diritto di usufrutto trentennale per unico lotto / o per lotti separati. Determinazione a contrarre.

Allegati: SI NO n° _____

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Richiamati i seguenti atti:

✓ la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 29.04.2014, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il Piano delle Alienazioni Immobiliari triennio 2014-2016 e che tra i beni compresi nel suddetto Piano era prevista, alla scheda B3, l’alienazione della porzione del Mercato Coperto (tre campate) di Viale Dante Alighieri, immobile di proprietà comunale censito al NCT foglio 163 mappale 10345/parte per una superficie complessiva netta di mq. 1.845,00;

✓ la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 30.03.2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Novara 2015-2017 nel quale, alla scheda n. 2B dell’Allegato A) dell’annualità 2015, compare nuovamente l’alienazione del diritto di usufrutto trentennale del plesso immobiliare sopra citato;

✓ la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 dell’8.4.2016, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del Piano Triennale delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2016-2018 ove, alla Scheda 1B, viene confermata l’alienazione del diritto di usufrutto trentennale dell’immobile più volte menzionato;

✓ la deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 18.03.2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati formulati indirizzi operativi per la cessione del diritto di usufrutto dello stesso immobile per il periodo di 30 anni a favore del soggetto economico individuato mediante procedura ad evidenza pubblica;

Richiamati ulteriormente:

- la determinazione dirigenziale a contrarre n. 65 del 20.04.2015, esecutiva ai sensi di legge,

- l'avviso pubblico prot. n. 25370 RI 09/4074 del 21.04.2015 con il quale è stata indetta un'asta pubblica secondo i disposti delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta secondo il metodo dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, come previsto dall'art. 13 comma 3° lett. b) del Regolamento Comunale di Alienazione degli Immobili Disponibili del Patrimonio del Comune di Novara, per un importo a base d'asta di €. 977.600,00;

Viste le determinazioni dirigenziali n. 34 del 17.07.2015 e n. 42 del 2.10.2015, esecutive ai sensi di legge, con le quali veniva, rispettivamente, ❶ prorogata alla data del 30.09.2015 la presentazione delle offerte dell'esperimento dell'asta pubblica per l'alienazione del diritto di usufrutto trentennale della porzione dell'immobile Prime Tre Campate "Mercato Coperto" e ❷ dichiarato, in quanto non sono state presentate offerte in tempo utile, quale esito del primo esperimento relativo all'avviso pubblico prot. n. 25370/2015 "**la gara deserta**";

Atteso che con la deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 27.4.2016, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "*Immobile di proprietà comunale denominato "Mercato Coperto" sito in Novara, Viale Dante Alighieri - Determinazioni in merito alle Prime Tre Campate e conseguenti Linee di indirizzo*", che si allega agli atti costituenti la procedura concorsuale in quanto documento complementare degli stessi, è stato disposto di:

1. procedere all'alienazione del diritto di usufrutto trentennale della porzione " Prime Tre Campate" prioritariamente per un unico lotto ed, in caso di mancata offerta, anche per lotti separati, a condizione che l'offerta tecnica di questi ultimi dimostri che il/i lotto/i, così come individuato/i dall'offerente, sottenda/no tutti i sotto descritti requisiti:

a) consentire l'indipendenza dei medesimi con riferimento alle intere tre campate relativamente agli accessi, alle vie di fuga, alle reti impiantistiche, ai servizi, etc.;

b) essere delimitati sulla partitura delle tre arcate, salvo l'appartenere della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il primo ad un lotto e la creazione di eventuali filtri comuni adiacenti agli ingressi;

c) prevedere l'appartenenza del locale seminterrato o a un singolo lotto o a più lotti separati con, in quest'ultimo caso, una tripartitura con corridoio distributivo;

d) prevedere altresì la continuità dell'intervento di recupero del plesso già avviato con la sistemazione delle cinque campate ed il conseguente trasferimento del Mercato Coperto;

2. conferire mandato al Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Commercio di predisporre e modificare l'avviso, e di conseguenza i documenti tecnici ad esso correlati, in precedenza pubblicato procedendo all'indizione di una nuova gara pubblica;

Vista e richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 211 del 28.07.2016, esecutiva ai sensi di legge, allegata agli atti costituenti la procedura concorsuale in quanto documento complementare degli stessi, con la quale è stata modificata la ripartizione dei lotti, contenuta nella precedente DGC 141/2016, con l'inserimento dei lotti D e Dbis, così come meglio individuato nella relazione tecnica facente parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo stesso;

Ritenuto pertanto di indire il **2° Esperimento** di Asta Pubblica, al fine di dare attuazione a quanto previsto dalle citate deliberazioni di Giunta Comunale n. 141 del 27.4.2016 e n. 211 del 28.07.2016, secondo i combinati disposti:

- delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, 2° comma, del R.D. 23.5.1924 n. 827 di approvazione del "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*";

- nonché dell'art. 13 comma 3 lettera b) del vigente regolamento Comunale di Alienazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Novara, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 171 del 22.09.1998 e ss.mm. ed ii. e successivamente modificato, da ultimo con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 18.12.2013;

secondo il metodo dell'offerta complessivamente più vantaggiosa che contempererà la somma dei punteggi dell'offerta economica con quelli dell'offerta tecnica;

Visti gli atti costituenti la procedura concorsuale, all'uopo predisposti dal Servizio Governo del Territorio e Commercio per effetto degli indirizzi di cui alle deliberazioni sopra citate, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale e che si riassumo in :

- Allegato alla DGC 141/2016 <Suddivisione in lotti distinti>;
- Allegato alla DGC 211/2016 <Suddivisione in lotti distinti – Integrazione>
- Avviso pubblico;
- Disciplinare di Gara;
- Schema di contratto;
- Schema di contratto patto riservato dominio;
- Modello A Domanda e autodichiarazione;
- Mod. A2.1 Dichiarazioni Amministratori e Direttori Tecnici;
- Mod. A2.2 Dichiarazione Procuratore;
- Mod. B Offerta;
- Mod. C Manleva;
- Relazione di stima di parte dell'area del mercato coperto <Agenzia delle Entrate mar. 2015>;
- Relazione – Linee Guida per la riqualificazione e gestione della porzione immobiliare;
- Elaborati grafici <tavole> da n. 1 a n. 7;

e riconosciuti gli stessi meritevoli di approvazione in quanto rispondenti alle esigenze del Servizio e agli intendimenti dell'Amministrazione, disciplinanti i contenuti e le modalità di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica di alienazione del diritto di usufrutto della porzione dell'immobile;

Dato atto che ai sensi dell'art. 53 comma 1 e seguenti del D.Lgs. 165/2001 e ss.mm. ed ii. e dell'art. 6 bis della L. n. 241/90 e ss.mm ed ii., non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto d'interesse in relazione all'adozione ed alla sottoscrizione del presente atto;

Precisato che la presente determinazione acquista immediata efficacia ed esecutività con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

Acquisito il visto di regolarità contabile, come risulta dall'apposita annotazione a margine della presente;

Precisato altresì che alla presente determinazione verrà data pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Novara (home-page – link utili “vendita beni immobili” e “bandi di gara”);

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 s.m.i.;

DETERMINA

per quanto in preambolo enunciato e qui interamente richiamato:

1. di indire, in attuazione di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 27.4.2016 e successiva integrazione DGC n. 211 del 28.7.2016, esecutive ai sensi legge, con riferimento ai combinati

disposti degli artt. 6, 13 e 17 del vigente Regolamento Comunale di alienazione degli immobili disponibili del patrimonio comunale, il 2° **Esperimento** di Asta Pubblica per l'alienazione del diritto di usufrutto trentennale dell'immobile sopra citato secondo i combinati disposti:

- delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, 2° comma, del R.D. 23.5.1924 n. 827 di approvazione del “ *Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*”;
- nonché dell'art. 13 comma 3 lettera b) del vigente regolamento Comunale di Alienazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Novara, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 171 del 22.09.1998 e ss.mm. ed ii. e successivamente modificato, da ultimo con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 18.12.2013,

secondo il metodo dell'offerta complessivamente più vantaggiosa che contempererà la somma dei punteggi dell'offerta economica con quelli dell'offerta tecnica, ponendo quale base d'asta un valore pari a:

LOTTO UNICO - Importo a base d'asta dell'offerta economica € 977.600,00;

LOTTO “A” - Importo a base d'asta dell'offerta economica € 517.678,00;

LOTTO “B” - Importo a base d'asta dell'offerta economica € 226.782,00

LOTTO “C” –Importo a base d'asta dell'offerta economica € 750.818,00

LOTTO “D” – Importo a base d'asta dell'offerta economica € 464.691,00;

LOTTO “A/bis” - Importo a base d'asta dell'offerta economica € 402.167,00;

LOTTO “B/bis” - Importo a base d'asta dell'offerta economica € 284.537,00;

LOTTO “C/bis” - Importo a base d'asta dell'offerta economica € 635.308,00;

LOTTO “D/bis” – Importo a base d'asta dell'offerta economica € 579.672,00.

e determinando il periodo massimo entro il quale formulare la propria offerta in giorni 75 naturali e continuativi dalla data di pubblicazione dell'avviso;

2. di dare atto che l'alienazione del diritto di usufrutto di che trattasi avverrà prioritariamente per un unico lotto ed, in caso di mancata offerta, anche per lotti separati, a condizione che l'offerta tecnica di questi ultimi dimostri che il/i lotto/i, così come individuato/i dall'offerente, sottenda/no tutti i sotto descritti requisiti:

a) consentire l'indipendenza dei medesimi con riferimento alle intere tre campate relativamente agli accessi, alle vie di fuga, alle reti impiantistiche, ai servizi, etc.;

b) essere delimitati sulla partitura delle tre arcate, salvo l'appartenere della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il primo ad un lotto e la creazione di eventuali filtri comuni adiacenti agli ingressi;

c) prevedere l'appartenenza del locale seminterrato o a un singolo lotto o a più lotti separati con, in quest'ultimo caso, una tripartitura con corridoio distributivo;

d) prevedere altresì la continuità dell'intervento di recupero del plesso già avviato con la sistemazione delle cinque campate ed il conseguente trasferimento del Mercato Coperto;

3. di approvare lo schema di avviso d'asta pubblica 2° Esperimento e relativi allegati e lo schema di disciplinare di gara 2° Esperimento concernenti il suddetto bene, all'uopo predisposti dal Servizio Governo del Territorio e Commercio per effetto degli indirizzi contenuti negli atti deliberativi in precedenza citati;

4 di dare atto che gli atti costituenti la procedura concorsuale:

- Allegato alla DGC 141/2016 <Suddivisione in lotti distinti>;
- Allegato alla DGC 211/2016 <Suddivisione in lotti distinti – Integrazione>
- Avviso pubblico;
- Disciplinare di Gara, che si compone di n. 11 articoli;
- Schema di contratto;

- Schema di contratto patto riservato dominio;
- Modello A Domanda e autodichiarazione;
- Mod. A2.1 Dichiarazioni Amministratori e Direttori Tecnici;
- Mod. A2.2 Dichiarazione Procuratore;
- Mod. B Offerta;
- Mod. C Manleva;
- Relazione di stima di parte dell'area del mercato coperto <Agenzia delle Entrate mar. 2015>;
- Relazione – Linee Guida per la riqualificazione e gestione della porzione immobiliare;
- Elaborati grafici <tavole> da n. 1 a n. 7;

nonché le deliberazioni di GC 141/2016 e 211/2016, si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

5. di stabilire che il predetto avviso verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio on-line del Comune e sul sito Internet istituzionale dell'Ente (home-page, link utili “vendita beni immobili” e “bandi di gara”), e che dell'asta pubblica 2° Esperimento verrà altresì data comunicazione mediante l'affissione di manifestati murari sul territorio comunale, su giornali e quotidiani a diffusione nazionale e locale e con ogni ulteriore mezzo utile alla maggiore diffusione della notizia, dando atto che, a norma di quanto previsto dall'art. 8, comma 5° del vigente Regolamento Comunale per le alienazioni, la relativa spesa sarà posta a carico dell'acquirente;

6. di stabilire il periodo di pubblicazione dell'avviso de quo in 75 giorni naturali e consecutivi;

7. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso ordinario entro 60 giorni dalla pubblicazione al Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte ai sensi del D. Lgs. 2/7/2010 n. 104 e ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ai sensi del DPR n. 1199/1971;

8. di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione dell'impegno di spesa.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maurizio FODDAI

E' parte integrante della determinazione dirigenziale

n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000026 del 28/07/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:
Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 28.07.2016

IL DIRIGENTE SERVIZIO – RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Maurizio FODDAI

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	Data	Il Dirigente
<u>Riservato al Servizio Finanziario</u> IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO Presa conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE attestante la copertura finanziaria al		

Attività – Azione		
Nessuna Attività		
Nessuna Azione		

Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Non soggetta a visto contabile	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.	
Data	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
_____	_____