



# COMUNE DI PISTOIA

**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E PROMOZIONE  
SPORTIVA**

*U.O. Lavori Pubblici e Patrimonio*

## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE**

**N° proposta:**  
2394

**NUMERO D'ORDINE**  
**Registro Generale**

**2306**

del

**27/11/2024**

### **OGGETTO:**

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITÀ  
IMMOBILIARE DI PIAZZA DUOMO 15 .  
APPROVAZIONE**

## LA DIRIGENTE

### **Richiamate**

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 18/12/2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024/2026;

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 151 del 20/12/2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziaria 2024/2026;

la deliberazione G.C. n. 26 del giorno 31 Gennaio 2024 è stato approvato il PEG, Piano Esecutivo di Gestione "Finanziario" 2024/2026;

la Deliberazione di G.C. n. 102 del 15/04/2024, immediatamente esecutiva con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026

### **Premesso**

che il Comune di Pistoia è proprietario dell'unità immobiliare ubicata in Pistoia, Piazza Duomo, 15, meglio identificata catastalmente al NCEU Comunale, Foglio 222 particella 548 sub. 13 cat C/1 (descrizione negozi e botteghe) situata all'interno della ex-Chiesa di Santa Maria Cavaliera, il tutto come indicato nella planimetria allegata al presente atto;

che l'immobile, di interesse culturale è oggetto di tutela ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004;

che l'immobile, non essendo destinato a fini istituzionali dell'Amministrazione comunale, costituisce bene patrimoniale disponibile e può, perciò, essere assegnato in godimento a terzi tramite contratti di diritto privato;

che il patrimonio immobiliare della Pubblica Amministrazione costituisce il mezzo con cui essa consegue risorse economiche utili a realizzare finalità istituzionali ed obiettivi di interesse generale meritevoli di tutela e sostegno;

### **Considerato**

che "i contratti di locazione dei beni patrimoniali possono essere rinnovati per una sola volta, per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto assegnatario qualora sia previsto dalla norma o dal provvedimento originario di assegnazione" (art. 25 "Regolamento per la Gestione del Patrimonio immobiliare" approvato con Deliberazione C.C. 22.07.2019 n. 97);

che il vigente contratto di locazione commerciale dell'immobile, essendo stato stipulato nel dicembre 2012 per un periodo di 6 anni e prorogato per i successivi 6, non può essere ulteriormente rinnovato;

### **Evidenziato**

che l'assegnazione di un bene pubblico deve avvenire a seguito di un procedimento ad evidenza pubblica stante quanto disposto:

- dall'art. 3 del R.D. n. 2240 /1923 (Nuove disposizioni sull'Amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato);
- dall'art. 37, comma 1, del regolamento di Contabilità generale dello Stato (R.D. n. 827/1924);
- dall'art. 1 del D.lgs. 36/2023: "Il principio del risultato costituisce attuazione, nel settore dei contratti pubblici, del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità. Esso è perseguito nell'interesse della comunità e per il raggiungimento degli obiettivi dell'Unione europea";
- dai principi comunitari;

### **Considerato**

che in tema di concessioni di beni pubblici economicamente contendibili il Consiglio di Stato ha costantemente affermato la possibilità di affidamento a privati solo ad esito di una procedura comparativa ad evidenza pubblica (Consiglio di Stato 25 gennaio 2005 n. 168, Consiglio di Stato 21 maggio 2009 n. 3145, Consiglio di Stato 25 febbraio 2013 n.5, Consiglio di Stato 23 novembre 2016 n. 4911, Consiglio di Stato 31 gennaio 2017 n. 394) tra più soggetti interessati all'utilizzo del bene e con criteri di assegnazione prestabiliti ( TAR Lombardia 17 ottobre 2017 n. 1871);

che nel parere n. 1241 del 10 maggio 2018 (*Commissione Speciale*) il Consiglio di Stato ha ribadito che ai contratti di alienazione e di locazione della P.A. nella qualità di locatore si applicano i principi generali di pubblicità e concorrenza e che, conseguentemente, l'iter procedimentale che li concerne deve essere improntato al rispetto dei principi generali dell'attività amministrativa di cui all'art 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241;

**Richiamato** il "Regolamento per la Gestione del patrimonio immobiliare" approvato con Deliberazione C.C. 22/07/2019 n. 97 ed in particolare:

- art.1: "l'amministrazione e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune è attuata nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, di trasparenza e di razionalizzazione delle risorse, e dei principi generali contenuti nelle leggi statali e nello Statuto del Comune" ed ancora " la gestione dei beni immobili di proprietà comunale deve salvaguardare 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 degli scopi ai quali sono stati destinati";
- art. 5: "i beni disponibili del Comune possono essere assegnati a terzi tramite contratti di diritto privato";
- art. 25: "i contratti di assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili non si rinnovano mai tacitamente e possono eventualmente essere rinnovati, in favore del soggetto assegnatario, per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito";
- art. 33: "per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale, ove non stabilito diversamente dalla legge e da altri regolamenti del Comune aventi carattere di specialità si procede alla scelta del contraente con procedura ad evidenza pubblica";

**Precisato che** con deliberazione di G.C. n. 380 del 25/11/2024 l'organo esecutivo ha inteso concedere in locazione l'unità immobiliare a destinazione commerciale di Piazza Duomo,15, Pistoia, stabilendo la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica sia riservata a persone fisiche o giuridiche, in possesso dei requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione e per esercitare attività di carattere commerciale, tipologia bar/ristorazione;

### **Dato atto**

che tracciando la distinzione tra contratto di "concessione di servizio" e "locazione" di immobile di proprietà comunale il Consiglio di Stato ha stabilito che: "soltanto la disponibilità contrattuale di locali per un periodo di tempo determinato può qualificarsi come locazione in senso proprio. Di contro tale situazione non ricorre

allorché la detenzione sia strettamente collegata ad un servizio che concretizza una serie di prestazioni nient'affatto "accessorie" o "complementari" ( sentenza Sez. V, 22/08/2023 n. 7915)";

che pertanto con la concessione in locazione di un proprio immobile a terzi l'Amministrazione comunale si limita ad offrire la disponibilità di locali dietro pagamento di un canone senza prevedere collateralmente prestazioni di altro genere;

**Rilevata** per quanto precisato la necessità di indire una procedura di selezione tra i potenziali contraenti al fine di garantire il rispetto dei principi generali su elencati;

### **Atteso**

che l'avviso pubblico precisa le condizioni generali della locazione , i soggetti ( persone fisiche e giuridiche, società, imprese individuali) che possono presentare istanza di partecipazione all'assegnazione in godimento del bene, purché per esercitare attività di carattere commerciale, tipologia bar/ristorazione;

che i requisiti di onorabilità e professionali per partecipare al bando nonché i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione;

### **Evidenziato**

che l'avviso pubblico,allegato alla presente determinazione precisa, in particolare:

- la durata contrattuale;
- la modalità di presentazione;
- la destinazione d'uso dell'immobile e la tipologia di attività da insediarvi;
- gli oneri a carico del locatario;

### **Preso atto**

della necessità di provvedere all'approvazione degli atti di seguito elencati :

- All.1 - Avviso pubblico contenente gli elementi essenziali della procedura nonché i requisiti necessari per la partecipazione al bando;
- All.2 – Modello di presentazione della domanda;

### **Dato atto**

che i soggetti coinvolti nell'istruttoria del procedimento e nell'emanazione del presente provvedimento hanno preventivamente dichiarato di non versare in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, consapevoli degli obblighi di cui all'art 6 bis della Legge 241/1990 e della vigente sezione anticorruzione del PIAO in vigore , nonché degli obblighi dichiarativi di cui al D.P.R. 62/2013;

### **Visto**

- il Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;
- l'articolo 58 dello Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con Delibera G.C. n. 4 del 20/01/2014, in ultimo modificato con Delibera G.C. n. 1 del 13/01/2021;

- il “Regolamento per la gestione del Patrimonio Immobiliare” approvato con Delibera C.C. 22/07/2019 n. 97

**Visto** il Decreto del Sindaco n.162 del 17/10/2022 di conferimento della direzione del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva alla sottoscritta, Ing. Francesca Nobili;

#### **DETERMINA**

1. **Di approvare** gli atti di seguito elencati:
  - All.1 - Avviso pubblico per la partecipazione alla procedura di assegnazione dell'unità immobiliare di Piazza Duomo 15;
  - All.2 – Modello presentazione dell'istanza di partecipazione.
2. **Di dare atto** che l'assegnazione in locazione ha durata di 6 anni con possibilità di rinnovo per ulteriori sei, decorrenti dalla sottoscrizione.
3. **Di dare atto che** il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva.
4. **Di dare atto** che la spesa necessaria alla registrazione del contratto sarà impegnata con successivo atto all'esito della procedura di selezione al cap. 01051.02.231701000 del bilancio corrente .
5. **Di attestare** che all'emanazione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi del D.P.R. 62/2013 nonché di quanto stabilito dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione contenente il Piano per la Trasparenza.
6. **Di inoltrare** il presente provvedimento, munito di tutti gli allegati, ai sensi di quanto disposto dall'art. 33 del vigente Regolamento di Contabilità, al Servizio Finanziario e Controllo Aziende Partecipate.
7. **Di dare atto** che il presente provvedimento ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione del visto di regolarità contabile con attestazione di copertura finanziaria reso ai sensi dell'art. 151 c. 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
8. **Di trasmettere** in via informatica il presente atto alla Segreteria Generale per la dovuta affissione all'Albo Pretorio dell'Amministrazione comunale al fine della generale conoscenza.
9. **Di dare atto** che l'avviso pubblico di cui alla presente determinazione sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'ente, all'Ufficio Relazioni con il pubblico, sul sito internet del Comune di Pistoia (<http://www.comune.pistoia.it/il-comune/avvisi-sul-patrimonio-immobiliare>) sul sito istituzionale del Comune .

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010 .

IL DIRIGENTE  
FRANCESCA NOBILI