



**Città di Trani**  
*Medaglia d'Argento al Merito Civile*  
**Provincia Barletta Andria Trani**

**AREA LAVORI PUBBLICI**  
**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. SETTORIALE 3**  
**N. GENERALE 9 DEL 10/01/2023**

**OGGETTO: NUOVA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN  
LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE  
DENOMINATO LA TERRAZZA SUL MARE. APPROVAZIONE BANDO DI GARA E  
ALLEGATI.**



**Città di Trani**  
**Medaglia d'Argento al Merito Civile**  
**Provincia Barletta Andria Trani**

**AREA LAVORI PUBBLICI**  
**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. SETTORIALE 3**  
**DEL 10/01/2023**

**OGGETTO: NUOVA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO LA TERRAZZA SUL MARE. APPROVAZIONE BANDO DI GARA E ALLEGATI.**

**IL DIRIGENTE**

**VISTA** la proposta di provvedimento, predisposta dalla responsabile del provvedimento dott.ssa Giuseppina Palmieri, riconfermata integralmente senza modifiche;

**VISTI** il Decreto Sindacale n. 1456 del 14.1.2019 con il quale è stato attribuito al sottoscritto Ing. Luigi Puzziferri l’incarico di Dirigente della III Area L.L. P.P., nonché il Decreto sindacale n. 39 del 19.5.2022 con il quale sono stati confermati gli incarichi dirigenziali;

**VISTI:**

- l’art. 4, comma 2, del D. Lgs. n. 165/2001;
- l’art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

**PREMESSO**

- che con Determinazione Dirigenziale Area III - L.L.P.P. e Patrimonio n. 1256 del 29.8.2022 veniva indetta la procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione mediante il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, per l’affidamento in locazione di valorizzazione dell’immobile di proprietà comunale “La Terrazza sul Mare”, già “Pizzeria da Felice”, sito in Trani presso il Piazzale Marinai d’Italia, n. 4, identificato nel Catasto Fabbricati di Trani al fg. 26, p.lla 1260, sub. 2 e 3;
- che il bando di gara prot. gen. n. 55895 del 31.8.2022 e i relativi allegati, approvati con la suddetta Determinazione Dirigenziale, venivano pubblicati in data 31.8.2022 nella Sezione Amministrazione Trasparente “Bandi di gara e contratti” del sito istituzionale del Comune di Trani;
- che il termine per la presentazione delle offerte scadeva il giorno 31.10.2022 alle ore 12:00;

- che, entro il predetto termine di scadenza, non pervenivano offerte e che, pertanto, la gara andava deserta, giusta determinazione dirigenziale di presa d'atto Area III LL. PP. e Patrimonio n. 1905 del 9.12.2022;

#### **DATO ATTO**

- a) che tra gli interventi richiesti dal bando prot. n. 55895 del 31.8.2022 era previsto “*il rifacimento integrale del vano seminterrato con accesso da via Po, adibito a bagni pubblici con realizzazione minima di antibagno, bagno donne e bagno uomini, bagno accessibile ai portatori di handicap, rifacimento integrale degli impianti idrico sanitari ed elettrico, con allacci autonomi e indipendenti da quello della struttura, impianto per il superamento del dislivello dal piano marciapiede al piano di calpestio, intonaci, massetti, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, pitturazioni organi illuminati, recupero della scala di accesso e finiture*”;
- b) che la durata dei lavori era fissata in 365 giorni naturali e consecutivi e che l'allegato schema di contratto, all'art. 5, comma 6, stabiliva che: “*per il tempo necessario alla esecuzione dei lavori il canone annuo sarà pari al 25% del canone proposto e che per tutta la residua durata della locazione il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale*”;
- c) che il bando di gara stabiliva che “*il canone annuo offerto dovrà essere a pena di esclusione superiore a € 61.000,00*”, giusta valutazione tecnico-estimativa a firma dell'Ing. Davide Traversa;

**RAVVISATA** l'opportunità di procedere all'indizione di una nuova gara, previa adozione dei seguenti correttivi:

- quanto al punto sub a) eliminare, fra gli interventi obbligatoriamente richiesti e oggetto di valutazione, il rifacimento del locale adibito a bagni pubblici presente sul retro dell'immobile, prospiciente Via Po;
- quanto al punto sub b) prevedere lo scomputo totale del canone per il primo anno della locazione anche in ragione della congiuntura sfavorevole che l'intero tessuto economico sta attraversando, dovuta principalmente alla crisi energetica e ai connessi aumenti dei costi delle materie prime;
- quanto al punto sub c) ridurre il canone annuo posto a base di gara, alla luce delle considerazioni sopra esposte e, in ogni caso, in misura non superiore a un quarto, come previsto dall'art. 591, comma II, c.p.c., il cui disposto normativo si ritiene applicabile in via analogica, in ragione dell'assenza di una precisa disposizione che regolamenti il caso di specie;

#### **PRESO ATTO**

- che con nota prot. n. 83390 del 21.12.2021 il Sindaco del Comune di Trani, Avv. Amedeo Bottaro, in riscontro alla nota dell'Ufficio Patrimonio prot. n. 80368 del 9.12.2022, confermava la volontà di procedere alla variazione dei punti sub a), b) e c) e, in ordine allo stralcio dei bagni pubblici dagli interventi obbligatori di cui al punto sub a), formulava atto di indirizzo per la ristrutturazione degli stessi a spese dell'Amministrazione, per consentirne nuovamente l'utilizzo con la stessa finalità di bagni pubblici;
- che con nota prot. n. 228 del 3.1.2022 il Tecnico Valutatore, Ing. Davide Traversa, trasmetteva all'Ufficio Patrimonio la nuova valutazione tecnico-estimativa dell'immobile, nell'ambito della quale il più probabile valore di locazione di mercato veniva indicato nella misura pari a “€/anno 48.000, 00 in c.t.”, nonché la nuova scheda immobile, con l'omesso riferimento ai bagni pubblici, identificati catastalmente al fg. 26, p.lla 1260, subalterno 3;

#### **RICHIAMATI:**

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 10.3.2022 di approvazione del Piano delle

alienazioni e valorizzazioni immobiliari e, in particolare, l'allegato Elenco "B", riferito ai beni immobili da valorizzare e/o già valorizzati;

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.3.2022 di approvazione del Regolamento Comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- il Titolo IV, Capo I del suddetto Regolamento e, in particolare, l'art. 27.1 nella parte in cui sancisce che *"L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2011, nonché dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, può assegnare in concessione o in locazione di valorizzazione e utilizzazione, a fini economici e a titolo oneroso, gli immobili individuati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale"*;

#### **VISTI:**

- l'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001;
- l'art. 58, comma VI, del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008;

**CONSTATATO** che l'immobile denominato "La Terrazza sul mare", già "Pizzeria da Felice", sito in Trani presso il Piazzale Marinai d'Italia al civico n. 4 e censito nel Catasto di Trani al foglio 26, particella 1260, sub 2, è inserito nell'Elenco "B" del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni;

**RITENUTO** che la valorizzazione dell'immobile comunale "La Terrazza sul Mare", ai fini della sua riqualificazione, può attuarsi con lo strumento della locazione in favore di soggetti privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero e il riuso del bene comunale;

#### **RICHIAMATI:**

- l'art. 4 del D. Lgs. n. 50/2016 nella parte in cui prescrive, per l'affidamento dei contratti esclusi dall'ambito di applicazione oggettiva del codice, il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;
- l'art. 6.1 del Regolamento Comunale per la Gestione del patrimonio immobiliare secondo cui *"L'Amministrazione Comunale procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili afferenti al patrimonio dell'Ente, destinati a finalità economiche, individuando il contraente mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi comunitari di cui all'art. 4 del D. Lgs n.50/2016"*;
- l'art. 27.2 del già menzionato Regolamento, ai sensi del quale *"L'individuazione del conduttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, procedura aperta – asta pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi e con comprovata esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili"*;

#### **RITENUTO**

- di dover procedere, in ossequio al Regolamento Comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare vigente, all'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in locazione di valorizzazione dell'immobile "La Terrazza sul mare", di proprietà comunale, sito in Trani presso il Piazzale Marinai d'Italia, n. 4, identificato nel Catasto Fabbricati di Trani al fg. 26, p.lla 1260, sub. 2, sulla base degli elementi indicati nel bando di gara, allegato alla presente per farne parte integrante ed essenziale;
- di approvare il Bando integrale di gara, la scheda dell'immobile (Allegato I), la domanda di partecipazione (Allegato II), lo schema di contratto (Allegato III), le dichiarazioni sostitutive di

certificazione (Allegato IV), la dichiarazione di impegno (Allegato V), la proposta progettuale (Allegato VI), l'offerta economico-temporale (Allegato VII), l'esempio di PEF (Allegato VIII), la scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti (Allegato IX) e il modello sopralluogo (Allegato X), tutti parti integranti del presente provvedimento;

- di pubblicare il Bando integrale di gara con i relativi allegati sul sito <https://www.comune.trani.bt.it> nella sezione Bandi di Gara e Contratti;

**RICHIAMATA** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 23.02.2022 di *Rafforzamento misure di prevenzione della corruzione nel settore degli appalti pubblici del Comune di Trani. Approvazione Protocollo di legalità con la Prefettura di Barletta Andria Trani per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità*;

**ATTESO** che il mancato rispetto delle norme di cui al Protocollo di Legalità sottoscritto dal Comune di Trani con la Prefettura di Barletta Andria Trani per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli affidamenti di lavori, servizi e forniture costituisce causa di esclusione dalla gara e/o di risoluzione del contratto di locazione;

**VISTE:**

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 21.4.2022 con cui è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2022-2024;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 21.4.2022 con cui è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2022-2024;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 23.6.2022 con cui è stato approvato il Rendiconto di gestione dell'esercizio 2021;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 27.5.2022 con cui è stato approvato il Piano esecutivo di gestione per il triennio 2022-2024;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 27.5.2022 con cui è stato approvato il Piano della Performance per il triennio 2022/2024;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 29.4.2022 con cui è stato approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza per il triennio 2022-2024;

**DATO ATTO**

- che, con la sottoscrizione del presente atto, il sottoscritto dirigente della III Area L.L. P.P. e Patrimonio Ing. Luigi Puzifferri esprime parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, così come richiesto dall'art. 147 bis, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- che la presente determinazione comporta i riflessi sopra indicati sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, la sua efficacia è subordinata al visto di regolarità contabile da parte del Responsabile del Settore Finanziario, in base al combinato disposto degli artt. 151, comma 4, e 147 bis D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- che in capo al sottoscritto Dirigente della III Area L.L. P.P. e Patrimonio non sussiste conflitto di interesse, neppure potenziale, per il presente provvedimento finale, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2022-2024;
- che in capo alla responsabile del provvedimento dott.ssa Giuseppina Palmieri non sussiste conflitto di interesse, neppure potenziale, per il presente provvedimento finale, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2022-2024, giusta attestazione in atti;

## DETERMINA

1. **DI CONSIDERARE** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI PROCEDERE** all'affidamento in locazione di valorizzazione dell'immobile di proprietà Comunale "La Terrazza sul Mare", sito in Trani presso il Piazzale Marinai d'Italia al civico n. 4 e censito nel Catasto di Trani al foglio 26, particella 1260, sub 2;
3. **DI APPROVARE** la valutazione tecnico-estimativa dell'immobile allegata alla presente per farne parte integrante ed essenziale;
4. **DI APPROVARE** il Bando integrale di gara, la scheda dell'immobile (Allegato I), la domanda di partecipazione (Allegato II), lo schema di contratto (Allegato III), le dichiarazioni sostitutive di certificazione (Allegato IV), la dichiarazione di impegno (Allegato V), la proposta progettuale (Allegato VI), l'offerta economico-temporale (Allegato VII), l'esempio di PEF (Allegato VIII); la scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti (Allegato IX) e il modello di attestato di sopralluogo (Allegato X), tutti parti integranti del presente provvedimento;
5. **DI INDIRE** una nuova procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi indicati nel bando di gara e nei relativi allegati;
6. **DI DARE ATTO** che le operazioni di gara saranno espletate dal Seggio di gara per la parte relativa all'apertura delle buste amministrative e da un'apposita Commissione giudicatrice, assistita da un Segretario verbalizzante, per le fasi successive;
7. **STABILIRE** che la Commissione di gara verrà nominata con successivo atto dopo la scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte e sarà composta da tre componenti, dei quali un presidente interno alla struttura comunale, due componenti esterni e un segretario verbalizzante;
8. **DI DARE ATTO** che il Dirigente dell'Area III L.L. P.P. e Patrimonio interverrà, in nome e per conto del Comune di Trani, nella stipulazione del Contratto di locazione, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000;
9. **DI STABILIRE** che il Contratto di locazione verrà rogato dal Segretario Generale del Comune di Trani;
10. **DI DISPORRE** che, in forza delle decisioni assunte con Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 23.02.2022 "*Rafforzamento misure di prevenzione della corruzione nel settore degli appalti pubblici del Comune di Trani*", il rapporto giuridico è disciplinato anche dagli obblighi discendenti dal Protocollo di legalità con la Prefettura di Barletta Andria Trani per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata;
11. **DI DARE ATTO** che, in ragione dei suoi contenuti, il presente provvedimento:
  - non comporta impegno di spesa;
  - è soggetto a pubblicazione in Amministrazione Trasparente nella sezione Bandi di Gara e Contratti, ai sensi del D. L.gs. n. 33/2013;
12. **DARE ATTO** che il Dirigente dell'Area III L.L. P.P. e Patrimonio con la sottoscrizione del presente provvedimento attesta:
  - la regolarità amministrativa, ai sensi dell'articolo 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000;
  - il rispetto delle misure generali e specifiche previste dal Piano di Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza;
  - l'assenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse o che impongano obblighi di astensione;

- l'assenza di categorie particolari di dati personali (ex dati sensibili) che impongano divieti o limiti nella pubblicazione del presente provvedimento all'albo pretorio ovvero l'obliterazione di tali dati nel testo che sarà oggetto di pubblicazione.

**Il Dirigente AREA LAVORI PUBBLICI**  
Ing. Luigi Puzziferri

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

LUIGI PUZZIFERRI in data 10/01/2023



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 16**

Settore Proponente: **AREA LAVORI PUBBLICI**

Ufficio Proponente: **LL.PP.**

Oggetto: **NUOVA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO LA TERRAZZA SUL MARE. APPROVAZIONE BANDO DI GARA E ALLEGATI.**

Nr. adozione settore: **3**                      Nr. adozione generale: **9**

Data adozione: **10/01/2023**

## 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 FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 13/01/2023

Responsabile del Servizio Finanziario  
Avv. LOREDANA NAPOLITANO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

NAPOLITANO LOREDANA in data 13/01/2023



**L'Addetto alla Pubblicazione**

## **A T T E S T A**

**che la presente Determinazione Dirigenziale viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 gg. consecutivi dal 16/01/2023 al 31/01/2023.**

**Trani, li 16/01/2023**

**L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**

**Armenise Gianvito**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

GIANVITO ARMENISE in data 16/01/2023