

Determinazione del Direttore numero 271 del 25.08.2020

Oggetto: Determina a contrarre - Ricerca di immobili da acquisire in locazione da utilizzare per le finalità istituzionali dell'ente.	
<u>Beneficiario:</u>	<u>Cig:</u>
<u>Importo fornitura:</u>	<u>Cup:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>RESPONSABILE MACROSTRUTTURA 2 – Dr.ssa Marzia Sanvitale</u>
<u>Pubblicazione sul sito istituzionale</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Albo pretorio <input checked="" type="checkbox"/> Sezione Trasparenza Amministrativa

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA SPECIALE

con riferimento ai compiti e alle funzioni demandatigli e ai correlati poteri conferitigli con deliberazione del Commissario Straordinario n. 7 del 15.02.2018;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 19 novembre 2004, pubblicata il 2 dicembre 2004 e resa esecutiva a partire dal 13 dicembre 2004, è stata costituita, ai sensi dell'articolo 49 – comma 1 – del d. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, l'Azienda Speciale <<Deborah Ferrigno>>, ente strumentale del Comune di Montesilvano, contestualmente approvandone lo Statuto;
- l'art. 2 – lett. b - dello Statuto dell'Azienda, stabilisce che la stessa ha per oggetto la gestione dei servizi pubblici del Comune di Montesilvano a rilevanza non economica, quali la gestione di tutti i servizi di natura socio-assistenziale sul territorio del Comune di Montesilvano;
- con deliberazione del consiglio comunale n. 02 del 13.02.2014 sono stati devoluti all'Azienda speciale ULTERIORI ATTIVITA' FACENTI CAPO A SERVIZI E UFFICI COMUNALI. ATTO FONDAMENTALE EX ARTICOLO 42 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, tra le quali l'Ufficio Politica della Casa;

Richiamato il Decreto n. 256 del 3 ottobre 2016 del Direttore Generale della Direzione Generale per l'inclusione e le politiche sociali, dove è incardinata l'Autorità di Gestione del PON Inlusione e del PON I FEAD, con cui è stato adottato apposito Avviso pubblico per la presentazione di Proposte di intervento per il contrasto alla grave emarginazione adulta e alla condizione di senza fissa dimora;

Preso atto che:

- per l'espletamento delle azioni progettuali di cui al suddetto avviso la Regione ha individuato anche l'ECAD n.18 "Montesilvano";

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 14.02.2017, il Comune di Montesilvano decideva di aderire alla proposta regionale e di individuare l'Azienda Speciale per i servizi sociali del Comune di Montesilvano, in virtù del contratto di servizio e della disciplina normativa richiamati in premessa, quale soggetto deputato all'attuazione e gestione delle azioni previste nel progetto regionale;
- con Decreto Direttoriale n. 167 del 03.05.2019, il Direttore Generale della Direzione Generale per l'inclusione e le politiche sociali ha prorogato il termine di conclusione delle attività progettuali ai sensi dell'Avviso n.4/2016 PON inclusione – PON I FEAD fino al 31.12.2020 e successivamente estesa al 30/06/2021;
- la progettualità approvata dalla Regione di concerto con gli ECAD coinvolti prevedeva l'attivazione di tre immobili in coabitazione (Housing First) destinati ai beneficiari del progetto nel territorio di Montesilvano;
- ad oggi è stato attivato un solo alloggio condiviso dei tre previsti dalla progettualità PON I FEAD;

Richiamate

- la Delibera di Giunta n. 86 del 03/04/2018, *“Progettualità Sprar MSNA e Rimodulazione Sprar Ordinario Adulti – Provvedimenti”*, con cui l'Amministrazione Comunale deliberava di *“approvare la progettualità, rimessa dall'Azienda Speciale di questo Comune, per la realizzazione di uno Sprar per Minori stranieri non accompagnati (MSNA) in collaborazione con i Comuni di Picciano e di Elice, per un numero di 52 posti, di cui 6 posti da ubicare nel Comune di Picciano, 6 posti nel Comune di Elice e n. 40 su Montesilvano”*;
- la Delibera di Giunta n. 8 del 09/01/2020, *“Progettualità Sprar Ordinario - Proroga annualità 2020-2022 e rimodulazione – Provvedimenti”* con cui l'Amministrazione Comunale deliberava di *“confermare, infine, in ordine alla progettualità Sprar per MSNA quanto già stabilito con la richiamata propria delibera n. 331 del 20.12.2019, di concentrare tutti i posti per Minori Stranieri non accompagnati previsti dal progetto Sprar MSNA, approvato dal Ministero, nel solo territorio del Comune di Montesilvano, provvedendo alla sostituzione degli immobili individuati nei Comuni di Elice e Picciano con l'immobile sito in via Mincio di Montesilvano assegnato al Comune dall'Agenzia delle Confische, a tale finalità già destinata con la propria delibera n. 176 del 5.07.2019, escludendo, quindi, la progettualità sui territori dei Comuni di Elice e di Picciano”*.

Preso atto che:

- con la richiamata Delibera di Giunta n. 86 del 03/04/2018, l'Amministrazione Comunale deliberava anche di *“demandare in virtù del contratto di servizio in essere e per le ragioni dedotte nella propria deliberazione n. 73 del 19.03.2018, all'Azienda Speciale del Comune la successiva gestione delle attività previste nella progettualità in parola, compresa la contrattualizzazione degli immobili individuati per la progettualità con il verbale richiamato in premessa, nei limiti di quanto previsto nel piano finanziario preventivo, subordinando il tutto alla previa approvazione della progettualità da parte del Ministero”*;
- il numero dei posti residui da garantire per la progettualità SPRAR MSNA è pari a 18 ed il solo immobile di Via Mincio, acquisito al patrimonio del l'Ente con Delibera di C.C. n. 19 del 23/06/2020, *“DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO, AI SENSI DELL'ART. 31 - 5° COMMA - DEL D.P.R. 380/01, PER L'IMMOBILE UBICATO IN VIA MINCIO N. 14, TRASFERITO AL COMUNE DI MONTESILVANO DALL'AGENZIA NAZIONALE CON DECRETO N. 38135/2019”*, può essere destinato, ai sensi del D.M. 308/2001, ad ospitare 10 minori;

Evidenziato che:

- In ragione delle azioni poste in campo in tema di contrasto alla povertà, di accoglienza degli immigrati, di razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili nella disponibilità dell'ente permene

l'esigenza di verificare la possibilità, rivolgendosi al mercato di riferimento, di locare immobili da utilizzare per le proprie finalità istituzionali;

Valutato e rappresentato che:

- la ricerca degli immobili in grado di soddisfare le suddette esigenze, in ossequio ai principi di buon andamento ed imparzialità, debba avvenire mediante una procedura di indagine esplorativa che metta nella condizione i potenziali interessati di manifestare la propria disponibilità alla eventuale conclusione del contratto;
- la procedura, dopo la suddetta reiterata fase di evidenza pubblica, si svilupperà mediante una trattativa privata con i soggetti che avranno proposto i locali ritenuti idonei al soddisfacimento degli obiettivi dell'ente, attraverso cui negoziare le migliori condizioni del contratto, ivi compreso la determinazione del canone di locazione sulla base di un giudizio di congruità;
- al riguardo, possono essere indicati i seguenti elementi essenziali del procedimento, in quanto ritenuti funzionali al raggiungimento delle suddette finalità:

A. I locali, in via indicativa, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- o Immobili con destinazione residenziale e civili abitazione;
- o Pienamente e immediatamente fruibili per le esigenze dell'Azienda Speciale;
- o Conformi alle vigenti norme in materia sanitaria, di sicurezza antincendio e antinfortunistica, con riferimento alla destinazione dell'immobile;
- o Situati esclusivamente nel territorio del Comune di Montesilvano;
- o I locali devono essere agevolmente raggiungibili, anche attraverso mezzi di servizio pubblico;
- o Il canone di locazione dovrà essere rispettoso delle disposizioni contenute nel D.L. 95/2012; in particolare al valore di mercato andrà applicata la riduzione del 15%, giusto art. 3, co.4, del predetto DL 95/2012, conv. nella Legge 135/2012;

B. Per la individuazione delle proposte rispondenti alle esigenze dell'ente, saranno presi in considerazione i seguenti criteri elencati in ordine decrescente di importanza:

- o Fruibilità dei locali, intesa come facilità di accesso da strada o piazza o parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- o Limitrofa presenza di servizio di trasporto pubblico al fine di consentire una regolare erogazione e fruizione dei servizi di accoglienza integrata.
- o Disponibilità del proprietario, a propria cura e spese, a provvedere all' adattamento dei locali per le esigenze per l'uso cui destinare l'immobile, con accollo di ogni incombenza di ordine tecnico e amministrativo;
- o Idoneità dei locali alle esigenze specifiche delle singole progettualità gestite dall'Azienda Speciale;

Precisato che:

- L'intenzione dell'Azienda è quella di porre in essere una procedura "aperta" nel senso di pubblicare un avviso che renda possibile la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei potenziali soggetti interessati, senza la fissazione di un termine di scadenza, naturalmente con la precisazione che l'Azienda Speciale, quindi, man mano che dovrà dare soluzione a specifica esigenza potrà prendere in considerazione le manifestazioni di interesse fino allora pervenute;
- In riferimento alle progettualità PON I FEAD e SPRAR MSNA verranno valutate le offerte pervenute entro il termine del 9 settembre 2020.

Ritenuto, quindi:

- di dover procedere alla disposizione di un procedimento amministrativo articolato in una fase pubblicistica al fine di cercare di ottenere manifestazioni di interesse, onde consentire di individuare immobili idonei per il raggiungimento dei suddetti obiettivi dell'ente, a cui farà seguito una fase *jure privatorum* di negoziazione, anche in relazione alle singole esigenze di ciascun progetto che l'Azienda attiverà;
- che, per garantire una corretta diffusione e la più ampia partecipazione al procedimento stesso, tale avviso potrà essere pubblicato all'Albo pretorio on line e sul sito Istituzionale dell'Azienda e del Comune;
- Che lo schema dell'avviso contiene gli elementi e caratteristiche essenziali dei locali che l'amministrazione intende reperire, nonché i parametri che poi dovranno condurre alla valutazione delle proposte che perverranno;

Dato atto che:

- alla fase pubblicistica seguirà una fase di negoziazione diretta e privata attraverso cui definire le clausole e condizioni del contratto di locazione ivi compreso la determinazione del canone sulla base di un giudizio di congruità;
- nel caso di progettualità soggette ad approvazione dell'Amministrazione Comunale, le decisioni conclusive in ordine alla individuazione dei locali oltre che alle clausole contrattuali saranno ratificate dalla Giunta Comunale;

A mente la Legge n. 190/2012 e del d.lgs. 14 Marzo 2013 n. 33, nonché del PTPC e del PTTI aziendali così come approvati con deliberazione del Commissario Straordinario dell'Azienda n. 02 del 29 Gennaio 2020;

DETERMINA

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto;
2. Di indire il procedimento amministrativo di evidenza pubblica per la ricerca di immobili da acquisire in locazione da utilizzare per le finalità istituzionali dell'Azienda Speciale;
3. Di approvare lo schema di avviso, Allegato A alla presente determinazione, con cui dare avvio al procedimento amministrativo che qui ci occupa;
4. Di dare atto che la presente costituisce "determina a contrarre" ex art.192 del D. Lgs 267/00, laddove le finalità e l'oggetto del contratto, la forma e le clausole essenziali del contratto e le modalità di scelta del contraente sono riportate nella parte espositiva della presente.

Il responsabile del procedimento

Dr.ssa Marzia Sanvitale

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

Dott. Eros Donatelli