



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 187 DEL 01/07/2022

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "CAVAL MARI" - CRITERI ISPIRATORI E DIRETTIVE AL DIRIGENTE.

Il giorno uno del mese Luglio dell'anno 2022, nell'apposita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale che sotto la presidenza del Sindaco, Dott. Mario Conoci, la presenza degli Assessori:

	P	A
CARIA GIOVANNA	X	
COCCO ALESSANDRO	X	
MONTIS ANDREA	X	
PERU ANTONELLO SEBASTIANO		X
PIRAS CESARE EMILIANO	X	
SALARIS MARIA GRAZIA		X
VACCARO GIORGIA	X	

E la partecipazione del Segretario Generale Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris, ha approvato all'unanimità la seguente proposta di deliberazione del servizio Settore 4 - Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, rientra anche il miglioramento dell'offerta di servizi alla cittadinanza;
- gli Enti Locali sono titolari di beni immobili, classificati, secondo la disciplina civilistica, in beni appartenenti al patrimonio disponibile, beni appartenenti al patrimonio indisponibile, beni demaniali;
- il Comune di Alghero è proprietario di un immobile comunale ubicato in Lungomare Dante, distinto nel N.C.E.U. al foglio 71 particella 363, della superficie di circa 503 mq, denominato "Caval Mari";
- l'Amministrazione Comunale è titolare della concessione demaniale marittima det. n. 58/DSS del 08.06.2004, prorogata *ex lege* fino al 31.12.2020 con determinazione prot. n. 49216, rep n. 2736 del 16.12.2015, per la quale è in corso la definizione di estensione, avente ad oggetto un'area ubicata sul Lungomare Dante, della superficie di mq 409,03, allo scopo di mantenere una porzione di fabbricato, da destinare ad uso pubblico, facente parte dell'immobile denominato "Caval Mari";

DATO ATTO che in esecuzione della Deliberazione di C.C. n. 19 del 01/06/2021, avente ad oggetto: *"BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2021/2023 - PIANO DI VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 133/2008 E SS.MM.II.. AGGIORNAMENTO 2021"*, si rende necessario assumere un orientamento in merito al possibile strumento di valorizzazione dell'immobile comunale succitato;

CONSIDERATO che l'immobile comunale sopra indicato non risulta strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali, e che, pertanto, lo stesso può essere valorizzato mediante la sua concessione nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e pari opportunità;

RILEVATO che il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare è da ritenersi quale obiettivo strategico nell'ambito della gestione dei beni comunali;

ATTESO che in ogni caso appare necessaria una nuova valutazione da parte dell'organo di indirizzo politico-amministrativo ai fini della miglior valorizzazione dell'immobile comunale "Caval Mari" in termini di concessione di valorizzazione;

RITENUTO DI fornire direttive ed indirizzi finalizzati ad ispirare i criteri per la predisposizione del bando e, quindi, degli obiettivi che si ritiene di dover perseguire nell'attività di valorizzazione dei beni immobili e l'individuazione del perimetro di attività di gestione della struttura, ovvero:

- recuperare il bene a funzioni adeguate, reinserendolo attivamente nel contesto socio-economico della città;
- aumentarne il valore socio-economico, compatibilmente con i vincoli a cui è sottoposto, innescando processi di riqualificazione urbana;
- garantirne un'efficiente gestione, che assicuri la proficua conservazione del patrimonio immobiliare;
- valutare i singoli beni non solo negli aspetti economici ma anche in relazione alla loro capacità di fornire un servizio sociale, culturale, e turistico;

RILEVATO CHE al fine di consentire una logica ed economicamente sostenibile programmazione dell'attività economica, la durata della concessione degli immobili, deve essere decisa, nei termini di legge, dal Dirigente competente, valutando la remuneratività delle specifiche attività commerciali proposte, e gli investimenti economici-finanziari previsti a carico del futuro concessionario;

RITENUTO di dover impartire le opportune direttive sulla base delle quali il dirigente competente provvederà a definire e formalizzare le procedure di assegnazione tramite la relativa procedura ad evidenza pubblica;

RICHIAMATO il Regolamento Comunale per la valorizzazione, alienazione, acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare del comune di Alghero, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2022;

RILEVATO che la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è attuabile attraverso diversi strumenti previsti dalla normativa vigente, fra cui rientra anche lo strumento della c.d. "concessione di valorizzazione" la quale, dopo la sua iniziale introduzione solo per i beni dello Stato (rif. art. 1, comma 259, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296) è stata successivamente estesa anche agli Enti Locali mediante il comma 6 dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112;

VISTO l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410, *"Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione"*;

CONSIDERATO che lo strumento della c.d. concessione di valorizzazione è uno strumento attraverso cui i beni immobili dello Stato e degli Enti Locali - non strumentali ai fini istituzionali - possono essere concessi o locati a titolo oneroso per una durata commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa proposta e, comunque, non eccedente i 50 anni, consentendo in tal modo di attrarre investimenti privati e di massimizzare le potenzialità economiche connesse all'uso del bene;

RITENUTO che la concessione di valorizzazione consente di coniugare, da un lato, l'obiettivo di valorizzazione e recuperare il patrimonio immobiliare esistente del Comune di Alghero e, dall'altro, quello di attivare processi virtuosi di sviluppo economico, culturale e sociale della città;

RILEVATO che l'assegnazione della c.d. concessione di valorizzazione dovrà avvenire attraverso l'adozione di una procedura ad evidenza pubblica, e che le offerte dovranno essere valutate secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (rif. art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), tenendo presente che le finalità si intendono perseguire con la concessione sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali tese alla valorizzazione dell'immobile pubblico;

RITENUTO, sulla base delle indicazioni di cui all'allegato "A" del piano delle valorizzazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01/06/2021, di dover disporre che le proposte progettuali dovranno essere orientate alla riqualificazione e riconversione del medesimo bene tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione;

RITENUTO, altresì, di dover stabilire che le linee di indirizzo per l'affidamento della concessione del "Caval Mari" debbano essere tese alla ricerca di proposte ove si preveda:

- a) l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini prevedendo anche sistemi di convivenza dell'uso pubblico e con particolare riguardo alle funzioni a valenza sociale, ricreativa, aggregativa - anche attraverso l'organizzazione e lo svolgimento di attività differenziate legate ad eventi e manifestazioni culturali, didattiche e ambientali volte alla conoscenza del territorio, tutela e valorizzazione del mare - riferiti a parte del bene, al fine di salvaguardare la presenza di un presidio culturale;
- b) la riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria dell'esistente e, comunque, di tutte le necessarie attività edilizie sul bene, qualsiasi sia la qualificazione giuridica dell'intervento edilizio;

- c) l'autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura;
- d) di utilizzare l'ampiezza dello spazio (interno ed esterno) per una pluralità di attività;
- e) l'originalità e l'unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-culturali proposti;
- f) le modalità di manutenzione e la cura dell'area oggetto della concessione secondo un piano di cura e manutenzione che deve essere redatto dal Concessionario e approvato dai Settori competenti e che diverrà parte integrante della convenzione con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario;
- g) l'eventuale possibilità attribuibile all'Amministrazione, a scelta del partecipante alla procedura, di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di 30 giorni anche non consecutivi, l'anno, per iniziative compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima), salvo ulteriori giornate concordate con il concessionario nelle porzioni dell'immobile non direttamente destinate a remunerare l'attività economica, costituendo premialità per l'offerente.

ATTESO che le destinazioni d'uso e le finalità previste per l'immobile comunale suindicato, ne determina la sua classificazione come demanio comunale (già beni immobili di uso pubblico per natura) e marittimo;

APPURATO CHE il concessionario introiterà direttamente il corrispettivo dagli utenti e che corrisponderà un canone all'amministrazione;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

PRESO ATTO del parere di regolarità tecnica espresso in ordine al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

UNANIME D E L I B E R A

Per quanto espresso in narrativa, di

1. APPROVARE ED AUTORIZZARE l'avvio di una procedura aperta con aggiudicazione sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione di valorizzazione (rif. ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n. 410/2001) dell'immobile comunale denominato "Caval Mari" e delle relative aree esterne, ubicato nel Lungomare Dante, così come meglio individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento;

2. DI DARE ATTO DI INDIRIZZO per fornire direttive ed indirizzi finalizzati ad ispirare i criteri per la predisposizione del bando e, quindi, l'individuazione di proposte ove si preveda:

- l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini prevedendo anche sistemi di convivenza dell'uso pubblico e con particolare riguardo alle funzioni a valenza sociale, ricreativa, aggregativa - anche attraverso l'organizzazione e lo svolgimento di attività differenziate legate ad eventi e manifestazioni culturali, didattiche e ambientali volte alla conoscenza del territorio, tutela e valorizzazione del mare - riferiti a parte del bene, al fine di salvaguardare la presenza di un presidio culturale;
- la riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria dell'esistente e, comunque, di tutte le necessarie attività edilizie sul bene, qualsiasi sia la qualificazione giuridica dell'intervento edilizio;
- l'autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura;

- di utilizzare l'ampiezza dello spazio (interno ed esterno) per una pluralità di attività;
- l'originalità e l'unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-culturali proposti;
- le modalità di manutenzione e la cura dell'area oggetto della concessione secondo un piano di cura e manutenzione che deve essere redatto dal Concessionario e approvato dai Settori competenti e che diverrà parte integrante della convenzione con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario;
- l'eventuale possibilità attribuibile all'Amministrazione, a scelta del partecipante alla procedura, di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di 30 giorni anche non consecutivi, l'anno, per iniziative compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima), salvo ulteriori giornate concordate con il concessionario nelle porzioni dell'immobile non direttamente destinate a remunerare l'attività economica, costituendo premialità per l'offerente.

3. DEMANDARE al Dirigente competente ogni successivo adempimento necessario a dare attuazione al provvedimento di cui trattasi;

4. DICHIARARE, con separata votazione, la presente immediatamente eseguibile al fine di consentire l'immediato avvio della procedura ad evidenza pubblica di selezione dei concessionari.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

Dott. Mario Conoci

Il Segretario Generale

Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <https://alghero.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>

Successivamente l'accesso agli atti viene dai singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al [Regolamento per l'Accesso Documentale, Civico e Generalizzato agli Atti Amministrativi](#)
