



COMUNE DI NOLE
Città Metropolitana di Torino

Determinazione del Responsabile
SETTORE TECNICO

N. 574 del 25/05/2023 Reg. Gen.
N. 378 del 25/05/2023

Responsabile del Settore : ROCCHIETTI Arch. FABRIZIO

=====

OGGETTO : COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA "Ss5"
"AREA PER VERDE SERVIZI ATTREZZATURE SITA IN VIA VOLONTARI DEL
SANGUE 4, DA CONCEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI.
- NOMINA COMMISSIONE DI GARA -

=====

L'anno duemilaventitre addì venticinque del mese di maggio il Responsabile del settore adotta la seguente determinazione:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Visto il provvedimento sindacale n° 13 del 28.12.2022 con il quale il Sottoscritto è stato nominato Responsabile del Settore Tecnico;
- Premesso che:
 - il Comune di Nole è proprietario di una vasta area destinata a verde servizi attrezzature, ubicata in Via Volontari Del Sangue 4, identificata al N.C.T. al Foglio 8°, mappale 445, della superficie complessiva di mq. 6.208;
 - l'area è classificata dal vigente P.R.G.C. come "Ss5" - Area per verde servizi attrezzature - regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (Nta). Tale classificazione urbanistica è compatibile con la realizzazione di impianti sportivi;
 - tale area, come previsto dal sopra richiamato strumento urbanistico, è idonea per la realizzazione di impianti sportivi a potenziamento degli attuali presenti in zona;
 - l'area, inoltre, è classificata nell'inventario del Comune di Nole come bene "indisponibile per destinazione", per cui, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche relative alla "Area per verde servizi attrezzature", può essere concessa a soggetti privati, purché siano realizzati interventi compatibili con tale zona;
 - con precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.04.2022 era stata approvata la costituzione del diritto di superficie per anni 15 (quindici) sull'area destinata a verde servizi attrezzature sopra individuata;
 - con precedente Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 28.04.2022 erano stati dati gli indirizzi operativi al Responsabile del Servizio interessato, relativamente all'utilizzo e alla realizzazione degli impianti sportivi sull'area sportiva oggetto di concessione del diritto di superficie sopra identificata;
 - a seguito della pubblicazione del bando per la concessione del diritto di superficie in questione non sono pervenuti riscontri da potenziali interessati (soggetti attuatori) all'area sportiva in questione;
- Preso atto che:
 - presumibilmente, il fatto che non siano pervenuti riscontri da potenziali interessati (soggetti attuatori) all'area sportiva in questione, è dovuto al periodo di concessione del diritto di superficie dell'area che, per gli interventi che necessita, richiede un notevole investimento in denaro e, conseguentemente, un periodo di ammortamento e di ritorno maggiore;
 - è stato necessario aumentare il periodo di concessione del diritto di superficie dell'area sportiva di cui sopra, di 10 (anni), ovvero dagli iniziali 15 anni a 25 anni;
- Considerato che:
 - al fine di non gravare ulteriormente con ulteriori spese, sull'attuale bilancio di previsione del Comune, viste anche le richieste pervenute in merito al potenziamento degli impianti sportivi, da parte di privati e associazioni, l'area può essere concessa ad un soggetto attuatore, con la costituzione del diritto di superficie, il quale, in accordo con l'Amministrazione Comunale, realizzerà impianti sportivi in grado di qualificare ulteriormente tutta la zona, che già presenta impianti ed attrezzature di carattere sportivo, così da soddisfare ancor più le esigenze di un'ampia fascia di popolazione, da quella giovanile a quella adulta;
 - a fronte della concessione del diritto di superficie sull'area, il corrispettivo minimo a carico del concessionario ammonta ad euro 71.486,58 come risulta dalla perizia tecnico descrittiva – stima del diritto di superficie, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29.11.2022;
- Richiamata, come riportato al punto precedente, la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29.11.2022, con la quale è stato disposto quanto segue:
 - approvata la costituzione del diritto di superficie per anni 25 (quindici) su un'area destinata a verde servizi attrezzature, ubicata in Via Volontari Del Sangue 4, identificata al N.C.T. al foglio 8°, mappale 445, della superficie complessiva di mq. 6.208, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi;
 - stabilito che la concessione del diritto di superficie è subordinata al versamento da parte del concessionario del corrispettivo totale di € 71.486,58 come risulta da specifica perizia tecnico descrittiva – stima del diritto di superficie (Allegato 2), da versare in 25 rate annuali di € 2.859,46 ciascuna, soggette a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT;
 - approvato l'adeguamento del DUP 2022-2024 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 30/12/2021, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19.04.2022 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29.11.2022;

- demandato al Responsabile dell'Area Tecnica gli adempimenti connessi alla selezione del contraente e successiva costituzione del diritto di superficie, precisando che il concessionario sarà individuato tramite una procedura ad evidenza pubblica tendendo conto per l'assegnazione del diritto di superficie dei seguenti criteri minimi:
 - QUALITA' DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA COSTRUTTIVO E FUNZIONALE:
si valuterà, sulla base dello studio di fattibilità presentato, la qualità degli interventi proposti, sia dal punto di vista costruttivo-strutturale (con riferimento alla tipologia dei materiali utilizzati, alle qualità delle finiture, degli impianti tecnologici ed alla loro durata nel tempo), sia sotto il profilo funzionale, prestando particolare attenzione alle esigenze della collettività ed alla "vocazione sociale" degli impianti;
 - SERVIZI OFFERTI ALLA COMUNITA':
si valuteranno i servizi offerti alla comunità dal concessionario, in termini di utilizzo gratuito, o a tariffe agevolate, degli impianti a favore di determinate categorie di utenti (alunni delle scuole, disabili, anziani, ecc.);
 - AUMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE RISPETTO ALL'IMPORTO BASE:
si valuteranno eventuali aumenti di canone rispetto al canone minimo di € 48.039,75 fissato dall'Amministrazione.
- Vista la Deliberazione della Giunta comunale n. 44 adottata in data 28.04.2022 con la quale sono stati conferiti al Responsabile del Servizio interessato gli indirizzi e criteri relativamente all'utilizzo e alla realizzazione degli impianti sportivi sull'area oggetto di concessione del diritto di superficie in questione;
- Visto il Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827.
- Vista la precedente propria Determinazione n. 1152/763 del 06.12.2022 con la quale:
 - a) è stato preso atto delle seguenti Deliberazioni:
 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29.11.2022, con la quale è stata approvata la costituzione del diritto di superficie per anni 25 (venticinque) su un'area destinata a verde servizi attrezzature, ubicata in Via Volontari Del Sangue 4, identificata al N.C.T. al foglio 8°, mappale n. 445, della superficie complessiva di mq. 6.208, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi, stabilendo che la concessione del diritto di superficie è subordinata al versamento da parte del concessionario del corrispettivo totale di € 71.486,58 come risulta da specifica perizia tecnico descrittiva – stima del diritto di superficie, da versare in 15 rate annuali di € 2.859,46 ciascuna, soggette a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT;
 - Deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 28.04.2022, con la quale sono stati conferiti al Responsabile del Servizio interessato gli indirizzi e criteri relativamente all'utilizzo e alla realizzazione degli impianti sportivi sull'area oggetto di concessione del diritto di superficie in questione;
 - b) è stata approvata la seguente documentazione di gara:

- Avviso pubblico per la cessione del diritto di superficie	- (allegato A1);
- Perizia tecnico estimativa del diritto di superficie	- (allegato A2);
- Elaborati grafici dell'immobile	- (allegato A3);
- Modello di partecipazione	- (allegato A4);
- Modello offerta economica - MOE	- (allegato A5);
- Schema di contratto	- (allegato A6);
- Richiesta di sopralluogo	- (allegato A7);
- Attestazione di sopralluogo	- (allegato A8).

 Dando atto che la perizia tecnico estimativa del diritto di superficie (allegato A2) è già stata approvata con, con la quale è stata approvata la costituzione del diritto di superficie per anni 25 (venticinque) sull'area di cui al punto precedente;
 - c) è stato dato atto che:
 - che il contratto di concessione del diritto di superficie verrà stipulato tramite atto pubblico;
 - che i termini e modalità dell'espletamento del servizio di cui sopra sono indicati nella documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale e riportata al punto 5 del determinato predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - che la scelta del contraente sarà effettuata in applicazione del R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- Visto l'avviso pubblico prot. n. 15722/2022 del 07/12/2022 per la costituzione del diritto di superficie sull'area "SS5" "area per verde servizi attrezzature sita in Via Volontari del Sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi;

- Preso atto che a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui al punto precedente, avvenuta in data 07.12.2022, nessun operatore economico entro la data di scadenza dell'avviso fissata per le ore 12,00 del giorno 02.02.2023 ha manifestato interesse per l'area di cui sopra;
- Vista la precedente propria Determinazione n. 122/81 del 31.01.2023 con la quale è stata disposta la ripubblicazione dell'avviso pubblico e dei relativi allegati per la costituzione del diritto di superficie sull'area "SS5" area per verde servizi attrezzature sita in Via Volontari del Sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi, per ulteriori 40 (quaranta) giorni dalla data del 31.01.2023;
- Visto l'avviso pubblico prot. n. 1252/2023 del 31/01/2023 inerente la proroga dei termini di scadenza dell'avviso pubblico del 07.12.2022 (prot. n. 15722/2022) di ulteriori 40 (quaranta) giorni dalla data di scadenza dell'avviso medesimo (avviso pubblico prot. n. 15722/2022 del 07/12/2022), fissando il nuovo termine per la presentazione del plico informatico per le ore 12,00 del giorno 14/03/2023, secondo le modalità di cui all'art. 7 del precedente avviso pubblico del 07.12.2022 (prot. n. 15722/2022), per la costituzione del diritto di superficie sull'area "SS5" "area per verde servizi attrezzature sita in Via Volontari del Sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi;
- Preso atto che a seguito della ripubblicazione dell'avviso pubblico di cui al punto precedente, avvenuta in data 31.01.2022, nessun operatore economico entro la data di scadenza dell'avviso fissata per le ore 12,00 del giorno 14.03.2023 ha manifestato interesse per l'area di cui sopra;
- Vista la precedente propria Determinazione n. 316/205 del 23.03.2023 con la quale è stata disposta la ripubblicazione dell'avviso pubblico e dei relativi allegati per la costituzione del diritto di superficie sull'area "SS5" area per verde servizi attrezzature sita in Via Volontari del Sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi, per ulteriori 15 (quindici) giorni dalla data del 23.03.2023;
- Visto l'avviso pubblico prot. n. 3266/2023 del 23.03.2023 inerente la proroga dei termini di scadenza dell'avviso pubblico del 07.12.2022 (prot. n. 15722/2022) di ulteriori 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza dell'avviso medesimo (avviso pubblico prot. n. 15722/2022 del 07/12/2022), già precedentemente prorogato nei suoi termini di scadenza, fissando il nuovo termine per la presentazione del plico informatico per le ore 12,00 del giorno 07/04/2023, secondo le modalità di cui all'art. 7 del precedente avviso pubblico del 07.12.2022 (prot. n. 15722/2022), per la costituzione del diritto di superficie sull'area "SS5" "area per verde servizi attrezzature sita in Via Volontari del Sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi;
- Preso atto che a seguito della ripubblicazione dell'avviso pubblico di cui al punto precedente, avvenuta in data 23.03.2023, entro la data di scadenza dell'avviso fissata per le ore 12,00 del giorno 07.04.2023 hanno manifestato interesse per l'area di cui sopra n. 2 (due) operatori economici, di cui solo un operatore è stato ammesso alla fase di apertura dell'offerta tecnica;
- Considerato che si rende necessario nominare una commissione per l'esame delle offerte presentate al fine di aggiudicare il servizio di cui sopra, nel rispetto dell'art. 77, del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- Richiamate:
 - la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20.12.2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023/2025;
 - la deliberazione della Giunta Comunale n. 167 del 23.12.2022 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) e il piano delle performance per l'esercizio 2023;
- Visti:
 - il Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici (D.P.R. 16.04.2013 n. 62) approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 29.12.2022;
 - il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione triennio 2023/2025 del Comune di Nole contenuto nel Piano Integrato di Attività e di Organizzazione (Piao) Triennio 2023/2025 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 31.01.2023;
- Dato atto di aver verificato l'insussistenza del proprio obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse;
- Espresso sul presente atto, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;
- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;
- Atteso che l'adozione del presente provvedimento compete al sottoscritto Responsabile di Settore, ai sensi dell'art.107 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

DETERMINA

- 1) di richiamare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di nominare, per le motivazioni in narrativa esposte che qui si intendono integralmente riportate, ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., quale commissione di gara per l'affidamento della costituzione del diritto di superficie sull'area "Ss5" "area per verde servizi attrezzature sita in via volontari del sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi, le seguenti figure interne all'Amm.ne Comunale di Nole:
 - MIGALE Dott. Vincenzo (Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria), Presidente di gara;
 - MORELLO Arch. Giuliana (Tecnico Comunale), membro e ufficiale verbalizzante;
 - GARIGLIET CIAPUS Geom. Giorgia (Istruttore Tecnico in servizio presso l'Ufficio tecnico Comunale), membro;
- 3) di dare atto che, al momento di accettazione dell'incarico, i commissari dichiarano (ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445), l'inesistenza delle cause di incompatibilità e di astensione di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 77 del D.Lgs 77/2016;
- 4) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Signor ROCCHIETTI Arch. Fabrizio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Nole.

A norma dell'art. 8 della Legge 241/90 e s.m.i., si rende noto che il Responsabile del Procedimento è il Signor ROCCHIETTI Arch. Fabrizio e che potranno essere richiesti chiarimenti anche a mezzo telefono al numero 011/9299711.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Firmato digitalmente

(F.to ROCCHIETTI Arch. FABRIZIO)

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per uso amministrativo

Nole, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
BARBATO dott.ssa Susanna
