

COMUNE DI SAN MAURO LA BRUCA
Provincia Di Salerno
PARCO NAZIONALE DEL CILENTO, VALLO DI DIANO E ALBURNI

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – originale

N. 29	OGGETTO
07/11/2019	AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CASA ALBERGO – DETERMINAZIONI.

L'anno **DUEMILADICIANNOVE**, il giorno **SETTE** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **17.50**, con la continuazione, presso la Casa Comunale – Ufficio Biblioteca, previa convocazione formale del Sindaco (**avviso prot. 2048 del 29/10/2019**), si è riunito il Consiglio Comunale **IN SEDUTA ORDINARIA**, di **SECONDA CONVOCAZIONE**.

Al momento della deliberazione risultano:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	SCARABINO Francesco (Sindaco)	X	
2	BIZZOCO Fiorentino (Vice sindaco)	X	
3	FEOLA Maria Domenica (Assessore)	X	
4	CASTELLO Giovanni Franco	X	
5	CUSATI Elga	X	
6	DE COCINIS Luca		X
7	D'URSO Pasquale		X
8	CUSATI Francesco		X
9	RICCO Bruno	X	
10	ROMANELLI Gabriele	X	
11	FORTE Loredana		X
TOTALE		7	4

Assenti giustificati: //

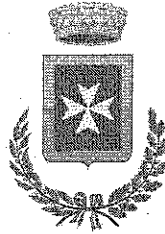
Presiede la riunione il **Sindaco Francesco SCARABINO**.

Partecipa con funzioni verbalizzanti il **Segretario Comunale dott. Aniello Maiese**.

In prosieguo di seduta, constatato che il numero dei Consiglieri presenti è tale da rendere legale l'adunanza, il **PRESIDENTE** introduce il **SECONDO PUNTO** all'ordine del giorno di cui in oggetto. Constatato che non ci sono interventi, **IL PRESIDENTE** pone in votazione la proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto "**AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CASA ALBERGO – DETERMINAZIONI**" (**ALLEGATO**



COMUNE DI SAN MAURO LA BRUCA
Provincia Di Salerno
PARCO NAZIONALE DEL CILENTO, VALLO DI DIANO E ALBURNI

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - originale

N. 29	OGGETTO
07/11/2019	AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CASA ALBERGO - DETERMINAZIONI.

1), munita dei pareri di regolarità tecnica e contabile ove previsti, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

UDITI gli interventi;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;

Con la seguente votazione, espressa nei modi e forme di legge:

Presenti: n. 7 Favorevoli: n. 7 Astenuti :n. 0 Contrari: n. 0

DELIBERA

- 1. DI APPROVARE** integralmente l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto "AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CASA ALBERGO - DETERMINAZIONI" (ALLEGATO 1), munita dei pareri di regolarità tecnica e contabile ove previsti, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione, espressa nei modi e forme di legge:

Presenti: n. 7 Favorevoli: n. 7 Astenuti :n. 0 Contrari: n. 0

DELIBERA

- 1. DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI SAN MAURO LA BRUCA
PROVINCIA DI SALERNO

PROPOSTA ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 del 07/11/2018

ALLEGATO 1

OGGETTO

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CASA ALBERGO - DETERMINAZIONI.

IL SINDACO

PREMESSO

- che il Comune è proprietario dell'immobile Casa Albergo per Anziani sita in San Nazario - località Temponi - realizzata con fondi di cui al POR Campania FESR 2007-2013 - Obiettivo operativo 6.3.A intervento codice smile 957 denominato "Completamento Casa albergo per anziani" e in parte con fondi di cui alla Legge regionale n. 51/1978 annualità 2006 mediante mutuo contratto con cassa depositi e prestiti ed è destinata all'accoglienza di n. 32 utenti;
- che questa Amministrazione comunale, non avendo all'interno della propria dotazione organica personale sufficiente e con le capacità e competenze tali da poter gestire adeguatamente la struttura, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28/11/2017, esprimeva la volontà di esternalizzare la gestione della struttura approvando il relativo capitolato prestazionale predisposto dal Responsabile del Settore Tecnico Arch. Domenico Basile e si demandavano allo stesso gli adempimenti consequenziali;
- che con determinazione del responsabile del servizio RG. n. 56 del 19/04/2018 veniva indetta la procedura di evidenza pubblica finalizzata all'affidamento in concessione della predetta struttura, con il criterio qualità/prezzo;
- che la procedura di evidenza pubblica andava deserta per mancanza di offerte valide, giusta determinazione R.G. n. 112 del 09/08/2018;
- che, a seguito delle risultanze della gara, l'Amministrazione comunale, con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 19/12/2018, forniva indirizzi per la predisposizione di un nuovo capitolato prestazionale;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 267/2000 spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze;

CONSIDERATO che è intendimento dell'Amministrazione Comunale avviare con sollecitudine la funzionalità della predetta struttura comunale adibita a Casa Albergo per Anziani, completa di arredi e suppellettili utili allo scopo;

CONSIDERATO che la Casa albergo per anziani, ai sensi del Catalogo dei servizi residenziali, semiresidenziali, territoriali e domiciliari di cui al Regolamento di attuazione della L.R.



11/2007, eroga prevalentemente servizi socio-assistenziali a persone ultrasessantacinquenni, con ridotta autonomia ed un elevato bisogno di assistenza alla persona, che non necessitano di prestazioni sanitarie complesse e che per loro scelta, per solitudine, per senilità o altri motivi, preferiscono avere servizi collettivi in grado di offrire garanzie di protezione nell'arco della giornata. La finalità della casa albergo è quella di garantire agli anziani ospiti adeguate condizioni di vita e di limitare il rischio di isolamento sociale ed affettivo e le conseguenti implicazioni sul livello di autonomia

CONSIDERATO

- che, al fine di soddisfare le predette esigenze dei cittadini, è ottimale utilizzare la predetta struttura di proprietà comunale, peraltro appositamente ristrutturata e arredata per adibirla a Casa Albergo per Anziani attraverso fondi europei all'uso vincolati, in modo che si garantisca contestualmente il migliore utilizzo degli immobili nella disponibilità del Comune e la possibilità di scelta, da parte degli utenti interessati di accedere al servizio situato sul territorio;
- che tale scopo è senz'altro raggiungibile in coerenza con i principi di efficacia, efficienza ed economicità, soprattutto alla luce della conseguente semplificazione procedura di gara, ponendo a base di gara in evidenza pubblica la sola locazione del predetto cespite vincolato all'uso di casa albergo per anziani riservato alle imprese di gestione di servizi socio assistenziali, atteso che questi ultimi restino migliori esecutori dell'attività socio-assistenziale specialistica, secondo i migliori moduli della propria esperienza, comunque nel rispetto della normativa legale vigente in materia;
- che, pertanto, rispetto agli intenti di cui alla citate deliberazioni consiliare occorre modificare gli indirizzi dell'Amministrazione comunale in carica;

RITENUTO

- di fare in modo che la Casa Albergo anziani sia una struttura produttiva per l'ente e le esigenze dei cittadini residenti e dell'ambito territoriale di riferimento;
- in particolare, di assicurare allo stesso ente che il bene di proprietà sia utilizzato per l'offerta del servizio di casa albergo per anziani e dei servizi ad esso correlati, anche, e soprattutto, per assicurare il vincolo di destinazione derivante dall'utilizzo di fondi specifici con cui l'immobile è stato ristrutturato, nonché per evitare il depauperamento dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature;
- che, a seguito di più articolate e approfondite valutazioni, nell'ottica di soddisfare con sollecitudine gli obiettivi e le finalità connesse alla struttura nonché di valorizzazione dell'immobile, procedere alla sola locazione della stessa con vincolo di destinazione all'uso di casa albergo per anziani;
- pertanto, per raggiungere i succitati obiettivi, è opportuno e necessario modificare gli indirizzi forniti con le deliberazioni di Consiglio comunale n. 35 del 19/12/2018 e formulare nuovi indirizzi;
- di prevedere la locazione del fabbricato adibito a Casa Albergo per anziani, per un periodo di anni nove anni eventualmente rinnovabili per altri nove anni, vincolata alla realizzazione dell'attività di casa albergo per anziani, vincolo derivante dalla medesima destinazione d'uso prevista dai finanziamenti utilizzati per la ristrutturazione, l'arredo e la dotazione strumentale dell'immobile, da parte di un soggetto avente i requisiti di cui al Regolamento regionale n. 7 aprile 2014, n. 4, attuativo della L. R. 11/07 e ss. mm. ii., che disciplina in Regione Campania, in maniera vincolante stante la competenza esclusiva delle Regioni in materia (cfr. Titolo V della Costituzione), la gestione dei servizi *de quibus*;
- di demandare al Responsabile del servizio tecnico patrimonio di questo Comune la gestione del procedimento amministrativo finalizzato alla locazione di cui sopra, secondo legge;



- di prevedere che il soggetto, individuato al termine del relativo procedimento quale locatario della Casa Albergo per anziani, per la durata di locazione dello stesso, utilizzi l'immobile di proprietà comunale ubicato in *località Temponi* di capienza massima di n. 32 (trentadue anziani) per realizzare il servizio di Casa Albergo per Anziani e le attività ad esso correlate, e definite nello stesso bando di locazione, a fronte dell'obbligo di pagare al Comune mensilmente un canone di locazione determinato all'esito del bando di locazione, il cui valore a base di locazione, al rialzo, sia almeno di € 2.380,00 al mese, come determinato dall'UTC;
- prevedere che il suddetto canone di locazione non sia, in alcun modo, dipendente dal numero di clienti che scelgono di utilizzare il Prestatore locatario, assumendo appieno il rischio d'impresa che deriva dall'esercizio dell'attività per cui il Prestatore si aggiudica la sola locazione dell'immobile e non l'affidamento del servizio;
- di precisare che resterà a carico del Comune la competenza relativa alla manutenzione straordinaria dell'immobile locato mentre la manutenzione ordinaria a carico del conduttore, così come a carico del conduttore restano tutti gli altri oneri ed utenze come previsto dalla normativa in materia di locazione;

RITENUTO dunque provvedere in merito alla sola locazione della struttura fornendo gli opportuni indirizzi agli organi gestionali dell'ente così come innanzi articolati;

VISTO il D. Lgs. 50/2016 smi recante il cd. Codice dei contratti;

RILEVATO che la locazione di un fabbricato esistente è esclusa dall'applicazione del D.Lgs. 50/2016 ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a) ;

VISTO il R.D. n. 824/1927;

ACQUISITI gli pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile da parte dei Responsabili dei settori interessati, ai sensi degli artt.49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/00;

PROPONE DI DELIBERARE

1. **DI APPROVARE** la premessa narrativa la quale è da intendersi qui integralmente riportata e trascritta;
2. **DI ASSEGNARE** in locazione con vincolo di destinazione d'uso a Casa albergo per anziani per nove anni eventualmente rinnovabili per altri nove anni il fabbricato di proprietà del Comune di San Mauro la Bruca (SA) realizzato con fondi di cui al POR Campania FESR 2007-2013 - Obiettivo operativo 6.3. a intervento codice smile 957 denominato "Completamento Casa albergo per anziani" e in parte con fondi di cui alla Legge regionale n. 51/1978 annualità 2006 mediante mutuo contratto con cassa depositi e prestiti ed è destinata all'accoglienza di n. 32 utenti;
3. **DI FORNIRE** i seguenti nuovi indirizzi
 - a) di prevedere la sola locazione del fabbricato adibito a casa albergo per anziani, per un periodo di anni nove anni eventualmente rinnovabili, vincolata alla realizzazione dell'attività di casa albergo per anziani, vincolo derivante dalla medesima destinazione d'uso prevista dai finanziamenti utilizzati per la ristrutturazione, l'arredo e la dotazione strumentale dell'immobile, da parte di un Prestatore avente i requisiti di cui al Regolamento regionale n. 7 aprile 2014, n. 4, attuativo della L.R. 11/07 e ss.mm.ii., che disciplina in Regione Campania, in maniera vincolante stante la competenza esclusiva delle Regioni in materia, la gestione dei servizi de quibus;



- b) di demandare al Responsabile del servizio tecnico patrimonio di questo Comune la gestione del procedimento amministrativo finalizzato alla sola locazione di cui sopra, secondo legge;
- c) di prevedere che il soggetto, individuato al termine del relativo procedimento quale locatario della casa albergo per anziani, per la durata di locazione dello stesso, utilizzi l'immobile di proprietà comunale ubicato in località Temponi di capienza massima di n. 32 (trentadue anziani) per realizzare il servizio di Casa Albergo per Anziani e le attività ad esso correlate, e definite nello stesso bando di locazione, a fronte dell'obbligo di pagare al Comune mensilmente un canone di locazione determinato all'esito del bando di locazione, il cui valore a base di locazione, al rialzo, sia almeno di € 2.380,00 al mese, come determinato dall'UTC;
- d) prevedere che il suddetto canone di locazione non sia, in alcun modo, dipendente dal numero di clienti che scelgono di utilizzare il Prestatore locatario, assumendo appieno il rischio d'impresa che deriva dall'esercizio dell'attività per cui il Prestatore si aggiudica la sola locazione dell'immobile e non l'affidamento del servizio;
- e) di precisare che resterà a carico del Comune la competenza relativa alla manutenzione straordinaria dell'immobile locato mentre l'ordinaria a carico del conduttore, così come a carico del locatore restano tutti gli altri oneri ed utenze come previsto dalla normativa in materia di locazione;
4. **DI MODIFICARE E INTEGRARE**, per quanto previsto dal presente atto, il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni 2019/2021 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 12/12/2018;
5. **DI DEMANDARE** al responsabile del servizio competente Arch. Domenico Basile gli adempimenti consequenziali al presente provvedimento;



IL SINDACO
(Francesco Scarabino)

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO COMPETENTE

Il sottoscritto Responsabile del Servizio interessato, con riferimento alla proposta di deliberazione in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 2, e art. 147 bis, approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica alla correttezza e regolarità dell'azione amministrativa.



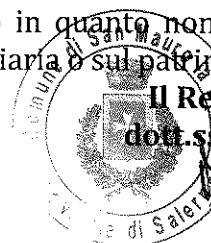
Il Responsabile Servizio
Arch. Domenico BASILE

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario, con riferimento alla proposta di deliberazione in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 2, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267,

Esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile;

Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica - finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;



Il Responsabile Servizio
dott.ssa Felicia SATURNO







COMUNE DI SAN MAURO LA BRUCA
Provincia Di Salerno
PARCO NAZIONALE DEL CILENTO, VALLO DI DIANO E ALBURNI

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - originale

N. 29	OGGETTO
07/11/2019	AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CASA ALBERGO - DETERMINAZIONI.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

IL PRESIDENTE

Francesco SCARABINO



IL SEGRETARIO COMUNALE

Aniello MAIESE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134 - comma 4, D.Lgs. 267/2000);

Che è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - comma 4, D.Lgs. 267/2000).



IL SEGRETARIO COMUNALE

Aniello MAIESE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio online il giorno 15-11-2019 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Data 15-11-2019



IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE