

COMUNE DI LUCOLI
PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO

COPIA di Determinazione del Responsabile del Servizio
N. 74 del 31-03-2026

Iscritta al Ruolo Generale n. 206 in data 31-03-2026

Oggetto: AVVISO PUBBLICO E RELATIVI ALLEGATI PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

Il Responsabile del Servizio

PRESO ATTO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 in data 17.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2026/2028;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 17.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2026/2028 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D.Lgs. n. 118/2011;

PREMESSO che

- il comune è proprietario di un fabbricato sito in nella frazione di S. Menna – Mancino in via Madonna della Croce già via Provinciale “Silva Plana”, identificato al NCEU del Comune Censuario di Lucoli al fg. n. 2 particella n. 308; l'edificio è stato realizzato negli anni sessanta e fu destinato sin dal principio a scuola elementare; alla fine del secolo scorso è stato ristrutturato con rimodulazione degli spazi interni a diversa destinazione d'uso (All.1);
- nell'ottica di attuare una politica di rilancio e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile, ubicato nei centri storici, nel rispetto del principio di redditività e del principio di fruttuosità dei beni pubblici, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale;

PREMESSO che:

- per la ristrutturazione del suddetto immobile, da destinare a scopi commerciali e socioculturali, sono stati ottenuti fondi pubblici a valere sul PNC - Piano nazionale per gli investimenti complementari al PNRR (DL n.59/2021); l'immobile è dotato di nuovo impianto di climatizzazione, nuovo impianto elettrico e di illuminazione, nuovo impianto idrico-sanitario; i servizi igienici sono stati completamente ricostruiti;
- al fine di quantificare il canone di locazione, da porsi a base della procedura di gara di scelta del contraente, l'ufficio tecnico ha provveduto a relazionare in merito (All.2), tenendo conto dello stato

attuale dello stabile e della necessaria manutenzione delle aree antistanti l'edificio e del vano da destinarsi a *Sala Civica* di cui il locatario dovrà farsi carico.

CONSIDERATO necessario determinare il valore di mercato del canone di locazione dei locali con riferimento ai valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento a destinazione commerciale;

VISTA la relazione tecnica (*All.2*) di stima da parte dell'Ufficio Tecnico che, stante le attuali condizioni di mercato e le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare (stato di manutenzione, posizione, ecc.), determina un canone annuo minimo di € 3.600,00 che si ritiene valore congruo;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 07/08/2025 *"ATTO DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI"*.

VALUTATO pertanto opportuno procedere alla pubblicazione dell'*"AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI"*;

VISTO il R.D. del 23.05.1924 n.827 inerente al "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto compatibile e applicabile ed in particolare l'art.66 che nella fattispecie esclude la pubblicazione sul GURI e sui quotidiani;

CONSIDERATA propria la competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, nonché dello Statuto dell'Ente e del Regolamento di organizzazione degli uffici;

RICHIAMATO, a tal fine, il decreto del Sindaco n. 04 del 16/04/2023 con il quale sono state attribuite al sottoscritto le funzioni del Settore sopra indicato;

VISTA la determinazione n.33 del 02/02/2026 con la quale è stato approvato l'Avviso d'asta pubblica per *LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI*, per la scelta del concessionario e i relativi allegati:

- a) Planimetria dell'immobile e aree di pertinenza
 - B. 1) Istanza_Persone giuridiche
 - B. 2) Istanza_Persone fisiche
- b) Schema di offerta
- c) Bozza contratto

documenti nei quali vengono dettagliate le condizioni di gara, la disciplina del rapporto concessorio;

PRESO atto che alla scadenza del termine di consegna delle offerte stabilito per il 12,00 del giorno lunedì 16.02.2026 risultavano pervenute due offerte;

VISTA la determinazione n. 48 del 03/03/2026 con la quale è stata nominata la commissione di gara composta come segue:

- 1. Ing. Valentina Scipione;
- 2. Dott.ssa Domenica Di Iorio;

3. Dott. Fabio Angelone.

VISTA la determinazione n. 48 del 03/03/2026 con la quale è stata fissata la data di aperture delle buste per il 12/03/2026;

CONSTATATO che alla data prefissata il 12/03/2026 la Commissione giudicatrice si è riunita in seduta pubblica e ha effettuato una prima valutazione delle istanze pervenute entro la data stabilita del 16/02/2026;

CONSIDERATO che a riguardo è stato elaborato apposito verbale di aggiudicazione provvisoria n.1 del 16/02/2026, allegato alla presente;

PRESO ATTO che a seguito delle risultanze delle operazioni di gara deriva la seguente graduatoria provvisoria, in considerazione delle offerte ritenute valide:

<i>n.</i>	Impresa concorrente	Prezzo contrattuale offerto
1°	IANNINI ALFREDO	€ 5.100,00

DATO ATTO che le somme relative alla concessione dei locali in oggetto verranno accertate, a seguito dell'atto di aggiudicazione, al capitolo 1700 in base all'esigibilità dell'entrata;

RITENUTO dette bozze meritevoli di approvazione in ogni loro parte;

CONSIDERATE le risultanze delle verifiche effettuate;

RITENUTA la propria competenza;

VISTO il Decreto Sindacale n.4 del 14.05.2023 concernente la individuazione e nomina del Responsabile del Servizio;

VISTO il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

A norma delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari;

DETERMINA

per le motivazioni su esposte che qui si intendono integralmente riportate:

1. **DI APPROVARE** in via definitiva la graduatoria per l'assegnazione per *LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI* come di seguito specificato:

<i>n.</i>	Impresa concorrente	Prezzo contrattuale offerto
1°	IANNINI ALFREDO	€ 5.100,00

2. **DI ASSEGNARE** in via definitiva *LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOCIOCULTURALI* come di seguito specificato:

n.	Impresa concorrente	Prezzo contrattuale offerto
1°	IANNINI ALFREDO	€ 5.100,00

3. **DI DARE ATTO CHE** la presente concessione viene effettuata nelle more del completamento dell'espletamento delle verifiche previste per legge;
4. **DI DARE CHE** con successive note verrà comunicata la data per la sottoscrizione del contratto entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, subordinatamente alla consegna da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta necessaria a corredo:
 - *polizza assicurativa rischio locativo: il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile e rischio locativo (con clausola di ricorso terzi) a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore e quelle (eventuali) straordinarie espressamente indicate nel progetto presentato in sede di offerta. La copertura assicurativa per i lavori resisi necessari per adeguamento all'uso deve essere garantita fino alla data del certificato di regolare esecuzione;*
 - *polizza assicurativa affitto: il Conduttore dovrà stipulare con primaria compagnia assicuratrice una polizza assicurativa valida per tutta la durata della locazione a copertura del rimborso canone d'affitto e spese condominiali per morosità dell'inquilino, dell'importo corrispondente ad almeno una annualità del canone pattuito;*
5. **DI SPECIFICARE** che in caso di proroga del contratto alla scadenza dei primi 9 (nove) anni, il Conduttore si obbliga a rinnovare o integrare le polizze assicurative per l'ulteriore periodo di 9 (nove) anni, adeguando l'importo garantito all'eventuale nuovo canone aggiornato.
6. **DI RINVIARE** per quanto non previsto nella presente determinazione agli obblighi descritti nell'*Avviso* e nei relativi allegati;
7. **DI DARE ATTO** che le somme relative alla concessione dei locali in oggetto verranno accertate, a seguito dell'atto di aggiudicazione, al capitolo 1700 in base all'esigibilità dell'entrata;
8. **DI DARE ATTO**, altresì, che il Responsabile del procedimento è il sottoscritto Responsabile del Settore Tecnico il quale dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000, di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale;
9. **DI DISPORRE** che il presente provvedimento venga pubblicato sul sito istituzionale e nella sezione Amministrazione Trasparente dell'Ente, ai sensi della vigente normativa.

Il Responsabile del Servizio
(F.to Ing. VALENTINA SCIPIONE)

SERVIZIO FINANZIARIO

Emesso mandato n.

In data Capitolo

Il Responsabile del Servizio Finanziario

F.to Dott.ssa Domenica Di Iorio

PUBBLICAZIONE

La presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio

dal giorno:

pubblicazione n.

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lucoli,

Il Responsabile del Procedimento
(F.to Dott.ssa Maria Elena Camorchia)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445

SI CERTIFICA

che la presente copia è conforme all'atto originale esistente presso questo ufficio.

Lucoli, 31-03-2026

Il Responsabile del Servizio
(F.to Ing. VALENTINA SCIPIONE)