

COMUNE DI MASSA MARITTIMA  
PROVINCIA DI GROSSETO

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

EDILIZIA PRIVATA E AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO

**N. 61 DEL 22-05-23**

**N. 364 del Registro Generale**

**Oggetto: APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO LOCAZIONE FONDO VIA  
DELLE FERRIERE 9-10 VALPIANA.**

L'anno duemilaventitre, il giorno ventidue del mese di maggio, nel proprio Ufficio, il  
Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Amministrazione del Patrimonio MORI  
MICHELE

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

VISTO:

- la Delibera di C.C. N. 5 del 24.01.2023 con la quale è stato approvato il DUP per l'anno 2023;
- la Delibera di C.C. N.9 del 24.01.2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2023-2025;
- la delibera di Giunta Comunale n. 19 del 07.02.2023 di approvazione del P.E.G. 2023/2025 – parte economica;
- il Decreto n. 2 del 30.01.2023 del Sindaco pro-tempore del Comune di Massa Marittima con cui, ai sensi degli artt. n. 50 comma 10, n. 109 comma 2 e n.107, commi 2 e 3 del D. Lgs. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali), nonché ai sensi dell'art. 21 del vigente Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi, sono state conferite le Funzioni di Responsabile Settore 3 “Edilizia Privata-Amministrazione del Patrimonio” al Geom. Michele Mori;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 19.01.2021 con cui si stabilisce l'approvazione della nuova macrostruttura dell'Ente ed il nuovo regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

PREMESSO CHE

- il Comune di Massa Marittima annovera tra il proprio patrimonio immobiliare il fondo commerciale sito in Massa Marittima, frazione Valpiana, piazza delle Ferriere n. 9-10, censito al Catasto Fabbricati Comunale al foglio 204 particella 26 subalterno 5;
- il fondo commerciale è inserito nel Piano delle Alienazioni 2023-2025, appartiene al patrimonio disponibile dell'Ente, suscettibile di valorizzazione o locazione;
- il fondo ha ospitato negli anni attività economiche di vendita al dettaglio. Uno dei locali ospita un bancomat ed è in locazione al Monte dei Paschi di Siena. L'accesso al locale blindato bancomat avviene dal fondo commerciale, per cui il locatore del fondo commerciale si assume l'onere di consentire settimanalmente la ricarica dello sportello automatico all'istituto di credito.
- il predetto immobile, in passato, è stato locato con contratto di affitto n. 499 serie 3<sup>^</sup> sottoscritto in data 30.12.2008 e registrato a Massa Marittima il 22.01.2009, in esecuzione di quanto contenuto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 01.07.2008 e nella successiva determinazione dirigenziale n. 993 del 30.12.2008 e si è concluso in data 31.12.2014;
- E' seguito un nuovo contratto di locazione, stipulato in data 02.02.2015 e concluso in data 28.06.2016 prot.10094.
- Dal 2016 al 2020 il locale è rimasto inutilizzato, ed a causa della mancanza di manutenzione versava in cattive condizioni dovute ad una diffusa umidità di risalita nelle pareti. L'impianto elettrico necessitava di completa revisione, mentre l'impianto idraulico risultava in buone condizioni;

DATO ATTO CHE

in data 18.06.2020, con prot 8947, era pervenuta richiesta da parte della Sig.ra Gabbricci Anna Maria nata a Massa Marittima il 18.06.1963 C.F.GBBNMR63M52FOREU titolare dell'Azienda Agricola San Jacopo sita in Loc. Valpiana, Massa Marittima, di prendere in locazione il fondo commerciale di cui sopra, per costruire un progetto di gestione e valorizzazione del bene legato alla vendita di prodotti agricoli del territorio.

#### CONSIDERATO CHE:

- la proposta prevedeva la manutenzione del fondo, risanamento dell'intonaco, imbiancatura, revisione dell'impianto elettrico a carico del locatario a compensazione del pagamento del canone;
- il canone del fondo era stabilito, come da contratto precedente, il 2.400,00 euro annui;
- i costi di manutenzione straordinaria erano quantificati nell'ordine di 5.000,00 euro , come da Relazione del Responsabile del Settore 6;
- le spese di manutenzione straordinaria erano a carico del locatario e quindi l'Ente doveva farsi carico dei costi rilevati;
- il computo delle opere di manutenzione sarebbe andato comunque a gravare sulla stima aggiornata del bene;
- una delle cause del degrado dei locali era dovuto al mancato utilizzo e quindi alla ventilazione e alla ordinaria manutenzione del bene;

#### DATO ATTO che

- con Delibera n.118 del 14.07.2020 la Giunta Comunale aveva dato indirizzo al Responsabile del Settore 6 di attivare le procedure finalizzate alla pubblicazione di un Avviso Pubblico per la locazione del fondo commerciale sito in Massa Marittima, frazione Valpiana, piazza delle Ferriere n. 9-10, censito al Catasto Fabbricati Comunale al foglio 204 particella 26 subalterno 5, alle condizioni sopra esposte;
- che con Determinazione del Settore 6 n.38 del 15.06.2020 veniva approvato l'Avviso Pubblico e lo schema di contratto finalizzato alla locazione del fondo commerciale sito in Massa Marittima, frazione Valpiana, piazza delle Ferriere n. 9-10, censito al Catasto Fabbricati Comunale al foglio 204 particella 26 subalterno 5, alle condizioni sopra esposte;
- che in data 16.07.2020 veniva pubblicato sull'Albo Pretorio e sul sito del Comune l'Avviso Pubblico di cui sopra con scadenza il 23.07.2020;
- che alle 12.00 del 23.07.2020 non erano pervenute richieste in merito all'Avviso Pubblico finalizzato alla locazione del fondo commerciale sito in Massa Marittima, frazione Valpiana, piazza delle Ferriere n. 9-10, censito al Catasto Fabbricati Comunale al foglio 204 particella 26 subalterno 5, alle condizioni sopra esposte;

#### PRESO ATTO CHE:

con determina del Responsabile del Settore 6 n.41/294 del 16.07.2020 si stabiliva:

- 1) di accogliere la proposta di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Massa Marittima, frazione Valpiana, piazza delle Ferriere n. 9-10, censito al Catasto Fabbricati Comunale al foglio 204 particella 26 subalterno 5, per anni due;
- 2) di concedere in locazione alla sig.ra Gabbricci Anna Maria, sopra identificata, relativamente al fondo commerciale sito in Massa Marittima, frazione Valpiana, piazza delle Ferriere n. 9-10, censito al Catasto Fabbricati Comunale al foglio 204 particella 26 subalterno 5;
- 3) di fissare, in considerazione delle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria che si rendevano necessarie all'utilizzo del bene, il canone annuo pari a zero per due anni;
- 4) che alla sottoscrizione e stipula della convenzione di cui al precedente punto n. 2 avrebbe provveduto la Responsabile del Settore 6 – Edilizia privata- Amministrazione del Patrimonio;
- 5) di dare atto altresì che il Contratto era soggetto a registrazione, ai sensi dell'Articolo 5, Punto 4, della tariffa allegata al Decreto Presidente della Repubblica n° 131/1986 e ss.mm.ii. con spesa della relativa Imposta di Registro, in un'unica soluzione per l'intera durata del Comodato, a carico del Comodatario.

6) Il contratto, della durata di due anni è stato registrato in data 20.08.2020 n.di repertorio 1092;

**PRESO ATTO CHE:**

- In data 23.03.2023 prot. 5129 e n. 7660 del 02/05/2023 la Signora Gabbricci Annamaria ha inviato una nota con la quale chiede di poter continuare la locazione dei locali di Via delle Ferriere-9-10 a Valpiana, in quanto avendo investito nel rifacimento dei locali e creato un ambiente decoroso ha interesse al mantenimento del bene;
- La proposta del rinnovo del contratto prevede opere di manutenzione straordinaria, consistenti in:
  - demolizione e ripristino degli intonaci esterni posti nella facciata lato Nord (lato Massa Marittima) il tutto con prodotti antiumido compresa tinteggiatura finale
  - demolizione e ripristino degli intonaci interni nella parte in lato del locale magazzino con prodotti antiumido compresa tinteggiatura finale
  - realizzazione di paretina e relativa porta a soffietto da inserire nell'attuale w.c al fine di creare un antibagno come richiesto a seguito della verifica Us1
  - sistemazione mediante ripristino e verniciature delle due finestre poste sul lato nord
- Il canone del fondo è stabilito come da contratto precedente in € 2.400,00 annui;
- La proposta di manutenzione del bene è quantificata nell'ordine di €. 5.073,00 escluso IVA come da relazione di cui all'allegato A al presente atto, fino a concorrenza del canone, per un periodo di due anni ;
- Per tali costi di cui all'allegato sopra citato si prevede la compensazione del canone;

**RILEVATO CHE:**

- l'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e appartiene al patrimonio disponibile;
- l'assegnazione dei locali non utilizzati di proprietà dell'Ente costituisce un vantaggio economico garantito dalla manutenzione ordinaria, dal monitoraggio del bene e dal conseguente recupero del valore immobiliare;
- i locali risanati e utilizzati con continuità acquisiscono valore per l'Ente;
- La proposta di locazione con canone a scomputo delle spese di manutenzione straordinaria costituisce un vantaggio a beneficio della valorizzazione dell'immobile sul mercato;

**RITENUTO CHE**

- La presenza di un'attività economica all'interno dei locali sia una ulteriore forma di valorizzazione del bene in termini di comunicazione e appetibilità sul mercato ;
- il rinnovamento dei locali e la creazione di uno spazio vendita diano una soluzione di continuità ad una piccola ma utile realtà commerciale in grado di svolgere non solo un'attività economica, ma anche una funzione socialmente utile per gli abitanti di Valpiana;
- la proposta di manutenzione del bene a scomputo del canone sia economicamente equilibrata, per un periodo di due anni, considerando che il valore recuperato dal bene per effetto delle opere di risanamento è maggiore della mancata entrata per l'Ente.

RITENUTO opportuno che qualsiasi atto di disposizione di beni appartenenti al patrimonio Comunale deve avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia,

trasparenza e pubblicità, che governano l'azione amministrativa nonché nel rispetto delle norme regolamentari dell'Ente Locale, pubblicare un Avviso Pubblico finalizzato a raccogliere manifestazioni d'interesse per la concessione del bene di cui sopra;

PRECISATO, che il tempo utile per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato in almeno 7 (sette) giorni naturali e consecutivi dal giorno della pubblicazione dell'Avviso;

ACQUISITO il Visto contabile di cui all'art. 153 comma 5 del D.lgs. n. 267/2000

#### DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono qui integralmente richiamate:

- 1) di approvare L'Avviso Pubblico predisposto dall'Ufficio Patrimonio che, allegato al presente provvedimento con la lettera "B", ne costituisce parte integrante e sostanziale e di predisporre la pubblicazione per giorni 7 sull'Albo Pretorio e sul sito dell'Ente;
- 2) di approvare lo schema di contratto di locazione predisposto dall'Ufficio Patrimonio che, allegato al presente provvedimento con la lettera "C", ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3) che alla sottoscrizione e stipula della contratto di cui al precedente punto n. 2 provvederà il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Settore 3 – Edilizia privata- Amministrazione del Patrimonio;
- 4) di dare atto altresì che il Contratto è soggetto a registrazione, ai sensi dell'Articolo 5, Punto 4, della tariffa allegata al Decreto Presidente della Repubblica n° 131/1986 e ss.mm.ii. con spesa della relativa Imposta di Registro, in un'unica soluzione per l'intera durata del Comodato, a carico del locatario.

IL RESPONSABILE SEL SERVIZIO  
MORI MICHELE

---

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si attesta la copertura finanziaria dell'impegno di spesa che si va ad assumere.

Impegno contabile registrato al:

| Capitolo | Art. | Esercizio | Numero impegno | N. sub impegno | Importo |
|----------|------|-----------|----------------|----------------|---------|
|----------|------|-----------|----------------|----------------|---------|

Eventuale CIG di riferimento:

Lì ,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO  
Mucci Francesca

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale, su attestazione del Messo C/le, CERTIFICA che la presente determinazione viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per 8 giorni consecutivi a partire dal , ai fini di pubblicità e conoscenza.

Lì ,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
LONGO DANIELE