



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Area Lavori Pubblici e Patrimonio

Determinazione nr. 1282 del 22/12/2025

Proposta nr. 1342 del 22/12/2025

OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNALE SITO IN VIA DELLA TORRE POZZUOLO – DENOMINATO CASA ALBERGO DI POZZUOLO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA TERAPEUTICO RIABILITATIVA ESTENSIVA - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO E DOCUMENTAZIONE DI GARA.

L'anno duemilaventicinque il giorno ventidue del mese di Dicembre

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Premesso:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n.22 del 23/01/2025 è stata approvata l'organizzazione della struttura comunale ed individuate le posizioni organizzative di Responsabile di Area;
- che con Decreto Sindacale del 31/01/2025 num. 9 è stato individuato il Funzionario Responsabile dell'Area fino al 31.12.2027;

Visto:

- la legge n. 207 del 30.12.2024, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027";
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 6 febbraio 2025 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2026-2027;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 6 febbraio 2025 con la quale è stato deliberato il Bilancio di Previsione 2025-2026-2027;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27.02.2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2026-2027 e assegnate le risorse finanziarie ai funzionari responsabili;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 86 del 27.03.2025 con la quale è stato approvato il PIAO- PIANO INTEGRATO ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE - 2025/2027 aggiornato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 22.05.2025 e Deliberazione di Giunta n. 270 del 06/11/2025;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento di Contabilità;

Premesso che:

il Comune di Castiglione del Lago è proprietario dell'immobile sito in Via della Torre 13 Pozzuolo, denominato "CASA ALBERGO" ed identificato al catasto fabbricati al Foglio n. 38 p.lla 77, sub 2 Cat.cat. D/2, sub 3 cat. cat. A/10, sub 4 cat. cat. A/10 costituito da un edificio disposto su tre piani

(piano terra, piano primo, piano primo sottostrada e piano secondo) oltre che da un'area verde di 5.480 mq, di proprietà del Comune di Castiglione del Lago, ricompreso nell'elenco degli immobili di cui al Patrimonio disponibile;

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 280 del 06/11/2025 l'organo collegiale ha preso in considerazione la possibile destinazione dell'immobile a struttura socio-sanitaria di assistenza territoriale extra-ospedaliera, come "Struttura Terapeutico Riabilitativa Estensiva RP1.2 (SRP.2)" ai sensi del Regolamento Regionale della Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 e successive modificazioni ed integrazioni,

con la succitata Deliberazione di Giunta Comunale è stato impartito l'indirizzo al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio di verificare e quindi di porre in essere nel rispetto della normativa vigente in materia, tutti gli atti per il perseguimento delle finalità di cui si tratta tenendo anche presente la parte operativa del Piano Regolatore Generale, valutato rilevante per l'Amministrazione comunale il perseguimento della finalità socio sanitaria di cui sopra;

che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/07/2022 è stato approvato il "Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune";

che tale regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli immobili di proprietà comunale e comunque nella disponibilità del Comune di Castiglione del Lago, ove non utilizzati, che possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, suddividendoli in beni concessi per finalità commerciali e beni concessi per finalità non commerciali;

Richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 315 del 11/12/2025 con la quale:

- ☐ è stato preso atto della perizia, redatta dal Responsabile dell'Area lavori Pubblici e patrimonio, ai sensi dell'art. 7 lettere a), b), e c) del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune;
- ☐ è stato dato mandato al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio di predisporre apposito avviso da pubblicare ai sensi del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune contenete gli ulteriori criteri e parametri aggiuntivi ai sensi dell'art. 7 lettera d) dello stesso, come di seguito individuati:
 - Sconto affitto ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune nella misura massima del 67% del canone offerto;
 - Durata: ventennale con ulteriore proroga di cinque anni;
 - Destinazione d'uso: struttura residenziale psichiatrica terapeutico riabilitativa estensiva;
 - Canone come da perizia;
 - Impegno all'accreditamento presso la Regione Umbria.

Ritenuto di voler applicare il criterio di aggiudicazione della migliore offerta economica al rialzo rispetto al canone posto a base di gara;

Dato atto, che il canone nominale posto a base della presente procedura, per come stimato dall'Area Lavori Pubblici e Patrimonio, è pari ad € **48.039,45 (Euroquarantottomilazerotrentanove/45) annui**, calcolato secondo la metodologia espressamente

indicata nell'allegata relazione tecnica "Relazione di stima del calcolo del canone di locazione Casa Albergo di Pozzuolo";

Visto che il Comune di Castiglione del Lago per l'espletamento delle procedure di gara degli appalti pubblici ha in uso per il triennio 2023-2025 la piattaforma di e-procurement "Net4market - CSAméd S.r.l." (rif. Determinazione n.1170 del 23/12/2022) che risulta certificata dall'AGID (Agenzia per l'Italia digitale) nel Registro Piattaforme Certificate dell'ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione) di cui all'art.26, comma 3 del D.lgs. 36/2023;

Ritenuto quindi di voler utilizzare, la sopradetta piattaforma di approvvigionamento al fine di garantire trasparenza pubblicità e tracciabilità delle operazioni da svolgere nel corso della procedura;

Visti:

- il "Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/07/2022 è stato;

- l'art. 3 del Regio Decreto n. 2240/1923 (Nuove disposizioni sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato) secondo cui «i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata»;

- l'art. 37, comma 1 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (Regio Decreto n. 827/1924) il quale stabilisce che «Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti»;

- l'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 296/2005, con cui è previsto che «Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, salvo quanto stabilito nei capi III e IV, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto»;

- il D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Antonio Tata, Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Castiglione del Lago;

Visto lo schema di Avviso pubblico allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, "Procedura Aperta per la concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile di proprietà del Comune sito in Via della Torre Pozzuolo- Denominato Casa Albergo di Pozzuolo finalizzata alla realizzazione di una Struttura Residenziale Psichiatrica Terapeutico Riabilitativa estensiva" redatto dall'Area Lavori Pubblici e Patrimonio in conformità alle finalità previste, comprensivo dei seguenti ulteriori allegati:

- all 1) Disciplinare Telematico
- all 2) Domanda di partecipazione
- all 3) Relazione di stima del calcolo del canone di locazione
- all 4) Modello dichiarazione sopralluogo

Ritenuto dover provvedere all'approvazione del predetto schema di Avviso pubblico, che recepisce gli ulteriori criteri dettati dalla Deliberazione di Giunta n. 315 del 11/12/2025 e dei relativi allegati;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni espresse in premessa, quali parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. **Di approvare** lo schema di Avviso Pubblico **“Procedura Aperta per la concessione d’uso a titolo oneroso dell’immobile di proprietà del Comune sito in Via della Torre Pozzuolo- Denominato Casa Albergo di Pozzuolo finalizzata alla realizzazione di una Struttura Residenziale Psichiatrica Terapeutico Riabilitativa estensiva”** redatto dall’Area Lavori Pubblici e Patrimonio”, comprensivo dei seguenti allegati:

all 1) Disciplinare Telematico
all 2) Domanda di partecipazione
all 3) Relazione di stima del calcolo del canone di locazione
all 4) Modello dichiarazione sopralluogo
2. **Di dare atto** il canone nominale posto a base della presente procedura, per come stimato dall’Area Lavori Pubblici e Patrimonio, è pari ad € **48.039,45 (Euroquarantottomilazerotrentanove/45) annui**, calcolato secondo la metodologia espressamente indicata nell’allegata relazione tecnica “Relazione di stima del calcolo del canone di locazione Casa Albergo di Pozzuolo”;
3. **Di stabilire** i seguenti ulteriori criteri e parametri aggiuntivi ai sensi dell’art. 7 lettera d) del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune, secondo quanto riportato nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 315 del 11/12/2025, come di seguito si indicano:
 - **Sconto affitto** ai sensi dell’articolo 8 del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune nella misura massima del 67% del canone offerto;
 - **Durata:** ventennale con ulteriore proroga di cinque anni;
 - **Destinazione d’uso:** struttura residenziale psichiatrica terapeutico riabilitativa estensiva;
 - **Canone:** come da Relazione di Stima del calcolo del canone di locazione;
 - **Impegno all’accreditamento presso la Regione Umbria.**
4. **Di stabilire che** per la presente procedura verrà utilizzato il **criterio di aggiudicazione della migliore offerta economica al rialzo rispetto al canone annuo posto a base di gara**;
5. **Di Stabilire che** la presente procedura verrà pubblicata ed espletata la piattaforma di e-procurement “Net4market - CSAméd S.r.l.” che risulta certificata dall’AGID (Agenzia per l’Italia digitale) nel Registro Piattaforme Certificate dell’ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione) di cui all’art.26, comma 3 del D.lgs. 36/2023;
6. **Di dare atto che** il presente avviso sarà oggetto di pubblicazione sul portale istituzionale del Comune nella sezione “Amministrazione trasparente” in ottemperanza alla L. n. 190/2012, in particolare ai sensi dell’art. 1, comma 32, e ai sensi dell’art. 37, comma 2, del D.Lgs. n. 33/2013, secondo le modalità e le specifiche previste dal D.Lgs. n. 36/2023;

7. **Di dare atto che** il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Antonio Tata, Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Castiglione del Lago;
8. **di ATTESTARE** di avere accertato ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lett. a), numero 2, del decreto legge n. 78 del 2009 che i pagamenti derivanti dall'assunzione dell'impegno sono compatibili con le regole di finanza pubblica ed in particolare con i limiti previsti dal patto di stabilità interno;
9. **Di inviare** il presente atto al responsabile del servizio finanziario per gli adempimenti di competenza.

Ai sensi dell'art. 147bis del TUEL si appone:

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA ATTESTANTE LA REGOLARITA' E CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Capitolo	CC	Beneficiario	Impegno	Importo	CIG

Capitolo	CC	Beneficiario	Accertamento	Importo

Castiglione del Lago, li 22/12/2025

Il Funzionario Responsabile
Antonio Tata / InfoCert S.p.A.