



CITTÀ DI TERAMO

AREA 6 - LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

REGISTRO GENERALE N. 637 del 26/03/2025

Determina del Dirigente di Settore N. 110 del 18/03/2025

PROPOSTA N. 714 del 12/03/2025

OGGETTO: LOCAZIONE AREE COMMERCIALI STADIO G. BONOLIS. DETERMINA A CONTRARRE

RISOLUZIONE CONSENSUALE ANTICIPATA DELLA CONVENZIONE REP. 5246/2006 RECANTE "PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DEL NUOVO STADIO COMUNALE, DEL CENTRO COMMERCIALE E VIABILITÀ DI ACCESSO. GESTIONE DELLO STADIO". LOCAZIONE AREE COMMERCIALI STADIO G. BONOLIS. DETERMINA A CONTRARRE

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale del 28/02/2025, n.7, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il "Documento Unico di Programmazione 2025/2027" (ART. 170, COMMA 1, D.LGS. 267/2000);
- con Deliberazione del Consiglio Comunale del 28/02/2025, n.8, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il "Bilancio di Previsione Esercizio Finanziario 2025/2027 (ART. 151, D.LGS. N. 267/2000 E ART. 10, D.LGS. N. 118/2011)";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 25/03/2024 con cui è stato approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 10/01/2025 con cui è stato approvato il "il Piano Esecutivo di Gestione provvisorio 2025-2027 e del Piano degli Obiettivi 2025/2027;

VISTO il Decreto sindacale n. 9 del 20 febbraio 2025 con cui si assegnavano all'Ing. Pierluigi Manetta le funzioni di Dirigente dell'Area 6, denominata "Lavori Pubblici e Manutenzione";

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in data 13/04/2006 veniva sottoscritta, con 'ATI Verdebosco S.r.l. – Cantagalli Appalti S.r.l. - Di Vincenzo Dino & C. S.p.a, la convenzione, a rogito del Segretario Generale dell'Ente rep. n. 5246, avente ad oggetto l'intervento di project financing per la progettazione, realizzazione e successiva gestione del nuovo stadio comunale ed annesso centro commerciale e viabilità in località Piano D'Accio, comportante un investimento di € 55.925.300,00 oltre IVA e CASSA per un importo complessivo pari ad € 66.515.000,00;
- le opere venivano realizzate e collaudate giusta Determinazione Dirigenziale n. 891/2008 e che in data 12 marzo 2008 veniva rilasciato il certificato di agibilità dando avvio al periodo di gestione della struttura sportiva per il periodo di 30 anni;
- veniva posta in essere una modifica soggettiva dell'ATI concessionaria, a seguito della fuoriuscita della Società Di Vincenzo Dino & C. S.p.a, giusta Atto aggiuntivo alla convenzione rep. n. 1554 del 23/06/2008;
- veniva posta in essere una ulteriore modifica soggettiva dell'ATI concessionaria, a seguito della fuoriuscita della Società Verdebosco S.r.L, giusta Atto aggiuntivo alla convenzione rep. n. 5514 del 01/09/2010;

- con atto a rogito del notaio Verna Francesca in data 23 luglio 2019, rep. n. 9548, la Cantagalli Appalti S.r.L., avente sede in -----OMISSIS-----vio n. 42, C.F. --OMISSIS--, conferiva nella costituenda Soleia S.r.l, avente sede in -----OMISSIS-----, C.F. --OMISSIS--, il ramo di azienda avente ad oggetto le attività sportive, culturali e commerciali ricavabili dalla gestione dello stadio ubicato a Teramo, in località Piano D' Accio;
- con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n. 48345 del 06/08/2019 la Società Cantagalli Appalti S.r.l. effettuava richiesta di preventiva autorizzazione alla cessione della Convenzione rep. n. 5246/2006;
- con Provvedimento Dirigenziale n. 991 del 24/07/2020 si prendeva atto della avvenuta verifica positiva sul possesso dei requisiti della richiedente Società Soleia S.r.l., avente sede in -----OMISSIS-----, C.F. --OMISSIS--, nonché della società Cantagalli Appalti S.r.l., avente sede in -----OMISSIS-----, C.F. --OMISSIS--, per il subentro nella convenzione rep. n. 5246 del 13/04/2006 e successivi atti integrativi;
- con il medesimo provvedimento si autorizzava il subentro della Soleia s.r.l, avente sede in -----OMISSIS-----, C.F. --OMISSIS--, nella suddetta convenzione rep. n. 5246 del 13/04/2006 e successivi atti integrativi;
- con atto rep. n. 5764 del 01/08/2020 veniva sottoscritto l'atto aggiuntivo per subentro della Soleia s.r.l., avente sede in -----OMISSIS-----, C.F. --OMISSIS--, alla convenzione rep. n. 5246/2006;

CONSIDERATO CHE:

- lo stadio Bonolis & un complesso immobiliare che comprende un campo di calcio regolamentare, un edificio polifunzionale esterno di circa 5.200 mq ed un'area destinata a parcheggi con capienza di oltre 4.000 posti auto;
- il subentro della Soleia coincideva con il periodo della emergenza sanitaria della pandemia da Covid, la quale, come è noto, stravolgeva, per gli anni 2020-2022, tutte le attività economiche su scala mondiale, e, tra le altre, le attività riferite alla Convenzione in oggetto;
- in conseguenza dell'asserito sovvertimento delle condizioni economiche di equilibrio risultante dal Piano Economico Finanziario di cui alla Convenzione, parte integrante della stessa, a far data da giugno 2020, la Concessionaria avviava ai sensi degli artt. 19 e 20 della Convenzione il procedimento di revisione del PEF 2006;
- il Concessionario Soleia faceva pervenire diverse richieste di riequilibrio del P.E.F., comportanti di fatto anche una modifica della convenzione, le quali, per quanto sinteticamente si possa riferire, seppure incardinate in diversi procedimenti amministrativi, non venivano espressamente approvate dal Comune di Teramo concedente;
- in data 7 luglio 2022 la Concessionaria notificava al Comune domanda di arbitrato avanti la Camera Arbitrale presso l'ANAC (R.G.A. 10/2022), chiedendo, tra l'altro, di accertare e dichiarare l'avvenuta alterazione dell'equilibrio economico-finanziario di cui alla Concessione e, per l'effetto, di condannare il Comune a provvedere alla revisione del PEF 2006 come da proposta di Soleia S.r.l. del 14 aprile 2022;
- durante il Procedimento Arbitrale è emersa la volontà delle Parti di ricercare una soluzione transattiva alla lite e - dopo lunghe negoziazioni, nel corso delle quali si sono vagliate ipotesi differenti, le Parti hanno identificato un possibile accordo, sommariamente descritto nella delibera di indirizzo della Giunta Comunale n. 3 del 4 gennaio 2024
- le Parti dell'arbitrato, in forza della delibera di cui al punto precedente, hanno ulteriormente coltivato il negoziato, in esecuzione del quale il Comune ha incaricato, con Determinazioni Dirigenziali n. 305 del 21/02/2024 e n. 1011 del 14/05/2024, il dott. Stefano Gennarelli per le "Valutazioni tecnico/economiche finalizzate all'attuazione delle Deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 04/01/2024" e con Determinazione Dirigenziale n. 1014 del 22/05/2024 gli avvocati dello Studio Legale Associato K&L Gates per il supporto legale nella fase istruttoria, di trattazione e decisionale (comprensiva di conciliazione e transazione), ad integrazione del precedente incarico conferito giusta P.D. n. 1294 del 26/07/2022;

PREMESSO ALTRESÌ CHE era pendente presso il Consiglio di Stato il ricorso n. 7454/2023, proposto da Soleia S.r.l. avverso la sentenza del T.A.R. Abruzzo – L'Aquila n. 141/2023, confermativa del provvedimento del Comune di Teramo Prot. 39873 del 12/7/2022 di rigetto dell'istanza di Soleia Prot. 15026 del 8/3/22 finalizzata alla realizzazione dell'opera di “ampliamento, rigenerazione e completamento dell'impianto sportivo Stadio Comunale di Teramo - realizzazione di n. 6 campi di padel con annessi locali di servizio nel parcheggio del citato Stadio Comunale “.

PRESO ATTO che con Deliberazione della Giunta Municipale n. 280 del 12/07/2024, si approvava la proposta di accordo, dando mandato per il tempestivo inoltro al Consiglio Comunale per la valutazione e la eventuale approvazione della stessa, una volta ottenuta la formale preventiva accettazione da parte del Concessionario;

ATTESO CHE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30/09/2024 veniva deliberato di procedere alla risoluzione consensuale anticipata della Convenzione rep. 5246/2006 recante “Progettazione definitiva, esecutiva e realizzazione del nuovo Stadio Comunale, del Centro Commerciale e viabilità di accesso. Gestione dello Stadio”, e al pagamento dell'indennizzo previsto dalla convenzione stessa nonché di approvare le condizioni della risoluzione consensuale della Convenzione Rep. n. 5246/2006, secondo l'allegato accordo di risoluzione e relativi rispettivi allegati:

A. contratto di locazione commerciale con i relativi allegati;

B. contratto di appalto di servizi in relazione alla gestione dello Stadio Comunale con i relativi allegati;

C. planimetrie dell'area dello stadio a disposizione di Soleia tra il 15 giugno e il 31 agosto;

Tavola 0 | Planimetria generale con individuazione aree in disponibilità nel periodo 15 giugno/31 agosto

Tavola 1 | Primo livello – Area commerciale concessa in locazione

Tavola 2 | Secondo livello – Area commerciale concessa in locazione

Tavola 3 | Terzo livello – Area commerciale concessa in locazione

D. elenco delle società del gruppo Infosat che potranno usare per dieci minuti gli spazi pubblicitari;

RILEVATO CHE l'Atto Transattivo è stato sottoscritto e registrato al rep. n. 1027, serie 3, del 30/10/2024;

ATTESO CHE:

- con la sottoscrizione del sopra citato Atto transattivo (art. 2, comma 2.1, punto (vii)) la Soleia S.r.l. si è impegnata, ai sensi dell'art. 1331 cod. civ., a sottoscrivere il contratto di Locazione che costituisce Allegato A dell'accordo (il “Contratto di Locazione”) alle condizioni nello stesso riportate. Il Comune potrà esercitare detta opzione entro tre mesi dall'Avveramento della Condizione Sospensiva, posto che detto periodo di tempo sarà utilizzato dal Comune stesso per individuare sul mercato - del caso anche ad esito di una procedura conforme ai principi di evidenza pubblica - un operatore economico che offra condizioni economiche migliorative rispetto ai contenuti di cui al “Contratto di Locazione” stesso;
- che il “Contratto di Locazione” prevede una durata di anni 6 + 6, rinnovabili per altri 6+6 anni, verso un canone annuo di locazione di € 263.000,00 oltre iva nel primo periodo ed € 330.000,00 oltre iva nel secondo;
- che nel contratto di locazione rientra la messa a disposizione, nel periodo 15 giugno – 31 agosto, della parte dello stadio, meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C al presente Accordo (l'“Area”), per un corrispettivo annuo pari a Euro 77.000,00, oltre iva, al fine di consentire di organizzare sull'Area eventi, anche sportivi, con la precisazione che quest'ultimi non potranno comprendere competizioni ufficiali di federazioni sportive italiane o comunque ricadere nella programmazione di federazioni sportive italiane;

DATO ATTO CHE, risulta necessario procedere con l'indizione di un avviso di asta pubblica finalizzato ad individuare un operatore economico che possa offrire condizioni economiche più vantaggiose per la locazione degli spazi commerciali siti presso lo Stadio “Gaetano Bonolis” in località Piano d'Accio rispetto a quelle prese ad impegno dall'ex concessionario con l'Atto transattivo rep. n. 1027, serie 3, del 30/10/2024;

VISTO l'art. 192, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che testualmente recita: "La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il

fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.";

DATO ATTO:

1. Quanto alle finalità del contratto queste sono motivate nei capoversi precedenti;
2. Gli elementi essenziali del contratto sono riportati nel sopra citato "Contratto di Locazione" parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

STABILITO CHE pertanto che:

1. Oggetto della procedura:

La procedura ha per oggetto la locazione delle aree come individuate nelle planimetrie allegate:

- a. Allegato A.1 — Primo livello — Area commerciale da concedere in locazione;
- b. Allegato A.2 - Secondo livello — Area commerciale da concedere in locazione;
- c. Allegato A.3 — Terzo livello — Area commerciale da concedere in locazione;

Gli spazi ad uso commerciale:

- d. sono di proprietà Comunale e sono situati all'interno dello Stadio Comunale "Gaetano Bonolis";
- e. sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Foglio 58, P.lla 1169, subalterno 3/4/5/9, categoria catastale F3;
- f. si trovano nella condizione "core & shell" e hanno una superficie totale lorda complessiva pari a circa 5.200,00 mq;
- g. verranno consegnati senza certificato di agibilità, che sarà ottenibile solo dopo il completamento dei lavori di fit-out, con spese e oneri a carico del Conduttore;

Nel contratto di locazione rientra la messa a disposizione, nel periodo 15 giugno – 31 agosto, della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C all'Accordo rep. n. 1027 del 30/10/2024 per un corrispettivo annuo pari a Euro 77.000,00 oltre iva al fine di consentire di organizzare sull'Area eventi, anche sportivi, con la precisazione che quest'ultimi non potranno comprendere competizioni ufficiali di federazioni sportive italiane o comunque ricadere nella programmazione di federazioni sportive italiane;

2. Importo a base d'asta della locazione e durata — il "Contratto di Locazione" prevede durata di anni 6 + 6, rinnovabili per altri 6+6 anni, verso un canone annuo di locazione:

- o Nel primo periodo di € 263.000,00 (oltre iva) oltre € 77.000,00 (oltre IVA) afferenti la messa a disposizione della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C all'Accordo rep. n. 1027 del 30/10/2024;
- o Nel secondo periodo di € 330.000,00 (oltre iva) oltre € 77.000,00 (oltre IVA) afferenti la messa a disposizione della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C all'Accordo rep. n. 1027 del 30/10/2024 nel secondo periodo.
- o L'importo da porre a base d'asta è quello afferente il primo periodo di locazione delle aree commerciali di 6 anni + 6 anni pari ad € 263.000,00, lasciando fisso l'importo di € 330.000,00 afferente il secondo periodo nonché l'importo di € 77.000,00 relativo alla messa a disposizione dello stadio nel periodo estivo;

3. Validità dell'offerta - L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione;

4. Requisiti dell'offerente:

Requisiti di ordine generale.

L'offerente non deve trovarsi in alcuna delle condizioni o situazioni di esclusione previste dagli artt. 94 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023 e che tali situazioni non ricorrono nei confronti dei soggetti indicati in detta disposizione ivi compresi quelli cessati dalla carica nell'ultimo anno;

5. **Modalità di scelta del contraente e criterio di aggiudicazione:** la procedura di scelta per l'acquisto dell'immobile di che trattasi avverrà mediante procedura di evidenza pubblica con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia superiore al prezzo a base d'asta;

DATO ATTO che per l'esecuzione dei lavori di completamento, il conduttore si impegnerà a presentare al Comune di Teramo il progetto di completamento per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni;

DATO ATTO che tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dei nulla-osta, licenze, certificati, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esecuzione dei lavori di fit-out saranno a carico del futuro conduttore;

DATO ATTO che i lavori di fit-out non potranno essere eseguiti se non previa approvazione scritta del progetto da parte del Comune di Teramo;

DATO ATTO di stabilire il termine di decorrenza della locazione a far data dalla sottoscrizione del contratto; Stabilito che per tutte le altre condizioni dell'avviso di asta pubblica dovrà farsi riferimento al contenuto dal contratto di locazione tra il Comune di Teramo e Soleia srl, allegato alla presente, parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che nel contratto sarà inserita la clausola di risoluzione per la violazione da parte dell'Appaltatore e, per suo tramite, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi di comportamento di cui al combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del d.P.R. n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165" e del Codice di comportamento del Comune di Teramo adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 394 del 23/12/2021;

DATO ATTO che il "Patto di Integrità", approvato con D.G.C. 30 dicembre 2021, n. 408, deve essere obbligatoriamente sottoscritto e presentato insieme all'offerta da ciascun partecipante alla procedura di affidamento del contratto pubblico e che l'espressa accettazione dello stesso costituisce condizione di ammissione alla procedura stessa di affidamento;

DATO ATTO che gli introiti della locazione sono iscritti nel bilancio 2025-2027 al capitolo di entrata 502/0, denominato "FITTI STADIO COMUNALE" annualità 2025 – 2026 - 2027;

RILEVATO CHE:

- il presente procedimento e il relativo provvedimento finale, con riferimento all'area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC) con il seguente livello di rischio: ALTO;
- sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale ed in particolare:

MISURE GENERALI-MG:

MG-100 - Tutte le misure obbligatorie, previste dalla Legge 190/2012, dal PNA 2013 e annualità successive nonché da altre fonti normative cogenti, purché compatibili con l'attività in esame

MISURE SPECIFICHE-MS:

MIS SPEC 103 - Formazione su procedure, istruzioni, documentazione e sui sistemi di gestione del rischio

MIS SPEC 74 - Regolazione dell'esercizio della discrezionalità nei procedimenti amministrativi e nei processi di attività, mediante circolari o direttive interne, in modo che lo scostamento dalle indicazioni generali debba essere motivato; creazione di flussi informativi;

- il provvedimento finale rientra nelle tipologie di atti soggetti ad obbligo di pubblicazione ai sensi del D.Lgs 33/2013, come modificato dal D.Lgs. 97/2016;

CONSIDERATO che il presente provvedimento non è soggetto agli artt. 26 e 27 del d.lgs n. 33/2013;

RITENUTA la necessita di provvedere in merito a quanto innanzi descritto;

VISTO il d.lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;

VISTO il d.lgs. n. 36/2023;

VISTO il Regolamento per la "Disciplina della concessione di beni immobili a terzi" del Comune di Teramo (DCC n. 40 del 20/05/2003);

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;

ATTESA la propria competenza, rientrando il presente atto tra i compiti di gestione corrente del servizio, secondo gli obiettivi predefiniti dall'Organo di indirizzo politico;

DATO ATTO che il sottoscritto Dirigente dell'Area ad interim dell'Area 6 (decreto sindacale n.29 del 31/12/2024) ha personalmente verificato il rispetto dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto e ai Regolamenti Comunali;

DATO ATTO che con la sottoscrizione del presente atto, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), Ing. Coletta Puritani e il Dirigente dell'Area 6, Ing. Pierluigi Manetta, attestano, sotto la propria responsabilità, l'assenza di situazioni di conflitto di interessi che possano compromettere l'imparzialità e la trasparenza;

DATO ATTO, della regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, e all'art. 5, comma 2, dell'apposito regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario – Poteri Consiglio – n. 15 del 24 aprile 2018;

CONSTATATO che l'adozione del presente provvedimento compete al dirigente del settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», degli articoli 4,16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi»;

DETERMINA

1. DI RICHIAMARE la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, costituendone la motivazione ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
2. DI NOMINARE responsabile Unico del Procedimento inerente o conseguente questo provvedimento è l'ing. Coletta Puritani;
3. DI DARE ATTO che il presente provvedimento è finalizzato alla pubblicazione di un avviso di asta pubblica con l'obiettivo di individuare un operatore economico in grado di offrire condizioni economiche più vantaggiose per la locazione degli spazi commerciali situati presso lo Stadio "Gaetano Bonoli" in località Piano d'Accio, rispetto a quanto offerto dall'ex

concessionario (Soleia srl) con la sottoscrizione dell'Atto Transattivo rep. n. 1027, serie 3, del 30/10/2024;

4. DI DARE ATTO, ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

📌 **Oggetto della procedura**

La procedura ha per oggetto la locazione delle aree come individuate nelle planimetrie allegate:

Allegato A.1 - Primo livello — Area commerciale da concedere in locazione;

Allegato A.2 - Secondo livello — Area commerciale da concedere in locazione;

Allegato A.3 — Terzo livello — Area commerciale da concedere in locazione;

Gli spazi ad uso commerciale:

- o sono di proprietà Comunale e sono situati all'interno dello Stadio Comunale "Gaetano Bonolis"; sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Foglio 58, P.11a 1169, subalterno 3/4/5/9, categoria catastale F3;
- o si trovano nella condizione "core & shell" e hanno una superficie totale lorda complessiva pari a circa 5.200,00 mq;
- o verranno consegnati senza certificato di agibilità, che sarà ottenibile solo dopo il completamento dei lavori di fit-out, con spese e oneri a carico del Conduttore;

Nel contratto di locazione rientra la messa a disposizione, nel periodo 15 giugno – 31 agosto, della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C all'Accordo rep. n. 1027 del 30/10/2024 per un corrispettivo annuo pari a Euro 77.000,00 oltre iva al fine di consentire di organizzare sull'Area eventi, anche sportivi, con la precisazione che quest'ultimi non potranno comprendere competizioni ufficiali di federazioni sportive italiane o comunque ricadere nella programmazione di federazioni sportive italiane;

📌 **Importo della locazione e durata** — il "Contratto di Locazione" è della durata di anni 6 + 6, rinnovabili per altri 6 + 6 anni, verso un canone annuo di locazione:

- o Nel primo periodo di € 263.000,00 (oltre iva) oltre € 77.000,00 (oltre IVA) afferenti la messa a disposizione della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C all'Accordo rep. n. 1027 del 30/10/2024;
- o Nel secondo periodo di € 330.000,00 (oltre iva) oltre € 77.000,00 (oltre IVA) afferenti la messa a disposizione della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono Allegato C all'Accordo rep. n. 1027 del 30/10/2024 nel secondo periodo.
- o L'importo da porre a base d'asta è quello afferente il primo periodo di locazione delle aree commerciali di 6 anni + 6 anni pari ad € 263.000,00, lasciando fisso l'importo di € 330.000,00 afferente il secondo periodo nonché l'importo di € 77.000,00 relativo alla messa a disposizione dello stadio nel periodo estivo;

📌 **Validità dell'offerta** - L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione;

📌 **Requisiti dell'offerente:**

Requisiti di ordine generale.

L'offerente non deve trovarsi in alcuna delle condizioni o situazioni di esclusione previste dagli artt. 94 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023 e che tali situazioni non ricorrono nei confronti dei soggetti indicati in detta disposizione ivi compresi quelli cessati dalla carica nell'ultimo anno;

📌 **Modalità di scelta del contraente e criterio di aggiudicazione:** la procedura di scelta per l'acquisto dell'immobile di che trattasi avverrà mediante procedura di evidenza pubblica con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia superiore al prezzo a base d'asta;

5. DIDARE ATTO che:

📌 per l'esecuzione dei lavori di completamento, il conduttore si impegnerà a presentare al Comune di Teramo il progetto di completamento per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni;

📌 tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dei nulla-osta, licenze, certificati, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esecuzione dei lavori di fit-out saranno a carico del futuro conduttore;

- i lavori di fit-out non potranno essere eseguiti se non previa approvazione scritta del progetto da parte del Comune di Teramo;
 - la locazione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto;
 - per tutte le altre condizioni dell'avviso di asta pubblica dovrà farsi riferimento al contenuto dal contratto di locazione tra il Comune di Teramo e Soleia srl, allegato alla presente, parte integrante e sostanziale;
 - nel contratto sarà inserita la clausola di risoluzione per la violazione da parte dell'Appaltatore e, per suo tramite, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi di comportamento di cui al combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del d.P.R. n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165" e del Codice di comportamento del Comune di Teramo adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 394 del 23/12/2021;
6. DI DARE ATTO dell'assenza di situazioni di conflitto di interessi che possano compromettere l'imparzialità e la trasparenza da parte del Responsabile Unico del Procedimento (RUP), Ing. Coletta Puritani e del Dirigente dell'Area 6, Ing. Pierluigi Manetta;
 7. DI DARE ATTO che la partecipazione all'avviso di asta pubblica non fa insorgere alcun diritto/aspettativa in capo ai partecipanti alla stessa e pertanto conseguentemente che non saranno riconosciute spese per la partecipazione;
 8. DI DARE ATTO che si provvederà, per quanto di competenza, agli obblighi sanciti dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni ed alla pubblicazione di cui all'art. 1, comma 32 della L. n. 192/2012";
 9. DI DATE ATTO che le entrate derivanti dalla locazione in questione sono imputabili al capitolo di entrata 502/0 del Bilancio Pluriennale 2025/2027, denominato "Fitti Stadio Comunale" - annualità 2025, 2026 e 2027;
 10. DI DARE ATTO che il presente atto verrà trasmesso all'ufficio contratti dell'Ente, per le procedure di affidamento, per l'avviso sui risultati delle procedure di affidamento e per la successiva stipula del contratto;

ACCERTATA la regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva della formazione dell'atto da parte del Responsabile del Procedimento;

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Coletta Puritani

Vista l'istruttoria operata dal Responsabile del Procedimento e il Parere conseguentemente espresso ai sensi dell'art. 147 bis comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

IL DIRIGENTE
Adotta la presente determinazione

IL DIRIGENTE
Ing. Pierluigi Manetta

VISTO DI REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento, accertata la regolarità amministrativa nella fase preventiva della formazione della proposta n.ro 714 del 12/03/2025, esprime parere **FAVOREVOLE**

Visto di regolarità amministrativa firmato dal Responsabile del procedimento PURITANI COLETTA in data 14/03/2025

VISTO DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile di Servizio ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 714 del 12/03/2025 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Visto di regolarità tecnica firmato dal Dirigente MANETTA PIERLUIGI in data 18/03/2025

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Servizio dell'area Economico Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile della Proposta n.ro 714 del 12/03/2025 esprime parere: **FAVOREVOLE**

Dati contabili:

Teramo, li 26/03/2025

Il Dirigente del Servizio Finanziario
COZZI DANIELA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1006

Il 28/03/2025 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Determinazione N.ro 637 del 26/03/2025 con oggetto: **LOCAZIONE AREE COMMERCIALI STADIO G. BONOLIS. DETERMINA A CONTRARRE**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da Dott.ssa MARINI DANIELA il 28/03/2025.