



Città metropolitana di Venezia

Area Patrimonio edile

Servizio patrimonio

Determinazione n. 1320 / 2026

Responsabile del Procedimento: ROBERTO CAVALLARO

Oggetto: INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI AD USO SCOLASTICO PER L'ISTITUTO STATALE "M. BELLI" CON SEDE IN P.ZZA MARCONI 10, PORTOGRUARO (VE). APPROVAZIONE DELL'AVVISO E RELATIVO SCHEMA DI DOMANDA A PARTECIPARE ED OFFERTA ECONOMICA

Il dirigente

Visti:

- i. la legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*” e, in particolare, l’art. 1, co. 10, secondo cui alle Città metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di Comuni di cui al testo unico (d.lgs. 267/2000);
- ii. il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i., recante il “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*” e, in particolare, gli artt. 107 sulle funzioni e le responsabilità dei dirigenti, 179 sull’accertamento delle entrate, 183 sull’impegno della spesa, 192 sulla determinazione a contrattare;

visti altresì:

- i. lo statuto della Città metropolitana di Venezia, approvato con deliberazione della conferenza dei sindaci n. 1 del 20 gennaio 2016, in particolare l’art.28 afferente le funzioni dirigenziali;
- ii. il “*Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi*”, approvato con decreto del Sindaco della Città metropolitana n.1 del 3 gennaio 2019, in particolare gli artt. 12 e 13 che definiscono ruolo, funzioni e compiti dei dirigenti;

- iii. il regolamento metropolitano di contabilità della Città metropolitana di Venezia approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 18 del 24.09.2019;
- iv. il “Regolamento per la disciplina dei contratti”, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 24 maggio 2011, che nelle more dell’adozione di analogo regolamento da parte della Città metropolitana, in virtù del principio di continuità amministrativa, trova ad oggi applicazione, in quanto compatibile;
- v. il decreto legislativo n.118 del 26.6.2011 che reca le “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro enti ed organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 42/2009” ed introduce nell’ordinamento giuridico i nuovi principi contabili destinati agli enti territoriali;
- vi. la deliberazione del Consiglio metropolitano n. 32 del 19 dicembre 2025, ad oggetto “Approvazione del bilancio di previsione per gli esercizi 2026/2028 e allegati”;
- vii. il decreto del Sindaco metropolitano n. 4 del 02.02.2026, di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione 2026 – 2028 (PIAO), comprensivo del Piano esecutivo di gestione finanziario per gli esercizi 2026 - 2028, che vede assegnato al servizio Patrimonio l’obiettivo “628 – Gestione e affidamento locazioni e concessioni”;
- viii. il decreto del Sindaco metropolitano n. 77 del 13.10.2025, prot. 70706/2025, col quale è stato individuato l’Ing.. Giovanni Voltolina quale dirigente dell’Area patrimonio edile - Servizio patrimonio;
- ix. il decreto del Sindaco metropolitano n. 19 del 03.04.2025 con il quale è stata ridefinita la sostituzione dei Dirigenti in caso di assenza o impedimento temporaneo;

premesse che:

- i** l’Istituto Statale “Marco Belli” di Portogruaro (VE), con sede in Piazza Marconi n.10, dispone di un fabbricato in locazione ad uso scolastico nei pressi della sede centrale, adibito a succursale e ubicato in via Boccaccio n.35/A, della superficie di mq 540 c.a., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro, Foglio 25, Mappale 386, sub.42;
- ii** tale fabbricato, di proprietà della società “JO.SE S.a.s.” di Vendrame Giorgio & C. s.n.c. individuato dal Servizio Patrimonio della Città metropolitana di Venezia, in esito ad apposita indagine di mercato, giusta determina dirigenziale n.979/2024 del 10/04/2024, è stato acquisito in locazione mediante sottoscrizione di apposito contratto prot. n.23810 del 11/04/2024, con scadenza al 29/10/2026,
- iii** in risposta alla richiesta formulata dal Servizio istruzione della Città metropolitana di Venezia, il Dirigente Scolastico dell’Istituto Superiore Statale “M. Belli” di Portogruaro ha confermato la necessità di mantenere invariata la dotazione di spazi attualmente in uso (nota prot. n. 15548 del 09.03.2026);

iv a seguito di apposito incontro con i Servizi competenti dell'Area Istruzione e dell'Area Patrimonio edile, è emersa l'esigenza di detenere un immobile ad uso laboratorio nella zona di Portogruaro (VE) a succursale dell'Istituto Superiore "M. Belli", con caratteristiche e dimensioni non inferiori agli spazi attualmente disponibili, in un'ottica di programmazione sessennale;

accertato che la Città metropolitana di Venezia, oltre agli immobili attualmente in uso per finalità scolastiche presso il Comune di Portogruaro, non dispone di ulteriori spazi idonei da destinare all'uso richiesto;

preso atto che la Città metropolitana di Venezia ha provveduto a richiedere con nota prot. n. 19139 del 23.03.2026 ai soggetti pubblici territorialmente competenti se detengano immobili di proprietà ubicati nell'area di interesse da concedere, e che nel termine stabilito non sono pervenute risposte positive;

verificato altresì che il Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. all'art. 13, comma 2, e all'art. 56 comma 1 lett. e), prevede l'esclusione d'applicazione normativa per gli appalti aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;

tenuto conto che l'art. 13, D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., letto in combinato disposto con l'art. 56, comma 1, lett. e) dello stesso Codice dei contratti prevede che, anche in riferimento ai contratti esclusi che offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto, vadano rispettati i principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato di cui agli artt.1, 2 e 3;

ritenuto pertanto opportuno avviare una indagine di mercato volta all'individuazione di un immobile da condurre in locazione, tenuto conto delle caratteristiche e dimensioni non inferiori agli spazi attualmente disponibili;

ritenuto altresì opportuno:

- i considerare ammissibili anche le proposte di immobili, che dovessero giungere per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, le opere necessarie a renderli conformi alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti;
- ii assicurare efficacia e trasparenza alla predetta indagine di mercato, data anche la specificità del servizio richiesto, emanando l'avviso d'indagine mediante pubblicazione all'albo pretorio della Città metropolitana di Venezia, del Comune di Portogruaro, nel sito internet della Città metropolitana e del Servizio Patrimonio, ed altresì in estratto sui quotidiani "Il Gazzettino" e "Il Messaggero";
- iii prevedere contrattualmente la clausola di recesso anticipato da parte del Conduttore nel caso venga meno l'esigenza locativa a seguito di nuova riorganizzazione degli spazi scolastici disponibili;
- iv prevedere in sede di sottoscrizione del contratto relativo alla offerta economica selezionata la riduzione del canone di locazione pari al 15% a norma di legge;

considerata l'urgenza di individuare e selezionare l'immobile da acquisire in locazione dovendo garantire la piena disponibilità e funzionalità dell'immobile per l'avvio dell'anno scolastico 2026-2027;

dato atto che il dirigente ing. Giovanni Voltolina, ed il geom. Roberto Cavallaro funzionario incaricato E.Q. con atto organizzativo prot. n. 5361 del 29/01/2026 e individuato quale responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 c.2, L. 241/1990, hanno dichiarato di non trovarsi in posizione di conflitto d'interessi rispetto ai contenuti del presente atto e, pertanto, di non essere tenuti all'obbligo di astensione così come stabilito dall'art. 6 bis della L. 241/90 nonché dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (rif. Mis Z10 e Mis Z20B del PIAO 2026-2028);

dato altresì atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale dell'Ente, nel rispetto degli obblighi di pubblicazione vigenti (rif. Mis. Z02 del PIAO 2026-2028);

DETERMINA

- 1 di avviare** una indagine di mercato al fine di individuare spazi nel territorio comunale di Portogruaro da destinare a uso scolastico – aule per l'Istituto Statale Superiore “M. Belli” con ubicazione quanto più possibile vicina alla sede di Piazza Marconi 10, Portogruaro (Ve), da condurre in locazione sessennale;
- 2 di approvare** l'*avviso di indagine di mercato per locazione immobiliare* allegato al presente provvedimento a valere per lo svolgimento della procedura e contenente indicazione delle caratteristiche essenziali/requisiti minimi immobiliari richiesti, modalità-termine di presentazione delle proposte, e relativo schema di domanda a partecipare e proposta economica;
- 3 di assicurare** adeguata pubblicità dell'avviso per estratto sui quotidiani “Il Gazzettino” e “Il Messaggero”, ed in copia integrale del medesimo all'albo pretorio della Città metropolitana di Venezia, del Comune di Portogruaro e nel sito internet della Città metropolitana e del Servizio patrimonio per 15 giorni;
- 4 di dare atto** che l'avviso, finalizzato ad una ricerca di mercato immobiliare, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo la Città metropolitana di Venezia che sarà libera di intraprendere ulteriori attività di indagine esplorativa di mercato, al fine di individuare l'immobile di proprio interesse per le finalità indicate.

Si dichiara che l'operazione oggetto del presente provvedimento non presenta elementi di anomalia tali da proporre l'invio di una delle comunicazioni previste dal provvedimento del Direttore dell'Unità di informazione finanziaria (U.I.F.) per l'Italia del 23 aprile 2018.

Si attesta, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.LGS n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento.

Il Dirigente
Giovanni Voltolina
atto firmato digitalmente