

DECRET DE PRESIDÈNCIA

Expedient núm.: 1577/2025

Resolució amb número i data establerts al marge

Procediment: Contractacions Patrimonials

FETS I FONAMENTS DE DRET

FETS I ANTECEDENTS

El Consell Comarcal és propietari del següent bé de caràcter patrimonial:

Local situat al paratge de "Les Morteres" al terme municipal de Vall-llobrega.

Finca inscrita al Registre de la Propietat de Palamós: Finca Registral: 969, finca de Vall-llobrega, Tom: 3070, Llibre: 25 Foli: 206.

Referència Cadastral: 17223A003000840001ZA

Aquest Consell Comarcal no té previst de destinar l'edifici esmentat a cap servei públic, ja que no compleix amb l'accessibilitat necessària per homologar-lo com aula de formació i la seva ubicació està allunyada de la resta de seus i centres d'aquesta administració per tal de ser usada pels empleats o usuaris dels diferents serveis. Tampoc existeix xarxa de transport públic per accedir-hi.

S'han tramitat tres subhastes per a la seva alienació les quals han quedat desertes, en dates 13 de juliol de 2021, 10 de març de 2022 i 20 de gener de 2025, aquesta última per un preu de sortida de 80.600 €.

El Sr. Joaquim Casellas Grassot ha manifestat al Consell Comarcal el seu interès a adquirir l'immoble a títol de compravenda.

En data 28 de febrer de 2025 l'interessat ha fet un dipòsit a la Tresoreria del CCBE per import 4.043 €.

D'acord amb el que informa Gerència en data 20 de febrer d'enguany es valora que:

"3. Intent de venda mitjançant subhasta pública

El Consell Comarcal del Baix Empordà ha intentat vendre l'immoble mitjançant subhasta pública en tres ocasions:

1. **Primera subhasta:** 13 de juliol de 2021 - Deserta.



2. **Segona subhasta:** 10 de març de 2022 - Deserta.

3. **Tercera subhasta:** 20 de gener de 2025 - Deserta.

En cap de les subhastes es van presentar ofertes, fet que demostra les dificultats del mercat immobiliari per a la venda d'un immoble amb aquestes característiques i ubicació.

Les subhastes desertes evidencien la manca d'interès en el mercat per un immoble amb peculiaritats tan específiques. Això justifica la necessitat de buscar alternatives per a la seva alienació, considerant la venda directa com la via més adequada.

4. Peculiaritats del bé i limitacions del mercat immobiliari

Les característiques específiques de l'Aula de Gastronomia fan que la seva comercialització mitjançant subhasta pública sigui especialment complexa:

1. **Ubicació i accessibilitat:** L'immoble es troba en una zona apartada, mal comunicada i amb escasses línies regulars de transport públic.

2. **Condicions urbanístiques:** El fet de no estar en sòl urbà limita les possibilitats d'ús.

3. **Infraestructura inadequada:** Les dificultats d'accessibilitat interna impedeixen l'homologació per a determinades activitats.

4. **Mercat immobiliari limitat:** L'escàs interès per immobles amb aquestes característiques ha quedat palès en les subhastes fallides.

L'immoble, ubicat fora del nucli urbà i amb un accés complicat, no és atractiu per a inversors tradicionals. A més, la manca de transport públic i la impossibilitat d'adaptar-lo a determinats usos redueixen encara més les opcions de comercialització.

5. Proposta d'alienació directa i perfil del comprador

El Sr. Joaquim Casellas Grassot, reconegut xef i propietari del Casamar Restaurant & Hotel a Llafranc, ha manifestat el seu interès en adquirir l'immoble.

El perfil del comprador és especialment adequat per diverses raons:

1. **Finalitat alineada amb l'objectiu original:** El Sr. Casellas pretén destinar l'espai a activitats gastronòmiques, incloent-hi tallers i formacions que mantindran l'essència de la finalitat original de l'aula.

2. **Compromís amb el territori:** Forma part del col·lectiu "La Cuina de l'Empordanet" i de l'associació Slow Food, amb un fort compromís amb la promoció del producte local.

3. **Experiència i solvència:** Amb una trajectòria consolidada i una estrella Michelin durant 10 anys, el Sr. Casellas garanteix la viabilitat del projecte.



El projecte proposat pel Sr. Casellas inclou la realització de formacions gastronòmiques, la promoció de productes locals i la dinamització del territori, mantenint l'essència per la qual es va crear l'Aula Gastronòmica.”

A la vista dels següents antecedents:

Taxació pericial

Informe tècnic situació urbanística

Informe de Gerència

Informe de valoració de l'Aula de Gastronomia de la cap d'Arquitectura del CCBE

Informe d'Intervenció de la xifra dels recursos ordinaris

Informe favorable de Secretaria

FONAMENTS DE DRET

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques.
- Els articles 52.2.p), 53.1.q), 199, 200, 203, 209, 214 i 215 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
- Els articles 1, 2, 8, 40 al 48 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Els articles 47.2.m), 79 i 80 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases del règim local.
- Els articles 76, 79, 80, 85, i disposició final setena del Text refós de les disposicions vigents en matèria de Règim Local aprovat per Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- Els articles 9, 115 a 155 i les Disposicions Addicionals Segona, Tercera i Quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

En aquest expedient no s'ha sol·licitat informe a la Direcció General d'Administració local ja que el valor del bé és inferior a 100.000€, d'acord amb el que determina l'article 209.2 c) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Examinada la documentació que l'acompanya i vist l'informe de Secretaria, és possible acudir a l'alienació directa de l'immoble anomenat Aula Gastronòmica, atès que l'article 209.2 c) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, disposa que per alienar béns immobles patrimonials pot acordar-se l'adjudicació directa, si ho requereixen les peculiaritats del bé, les necessitats a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. Aquests conceptes jurídics indeterminats transcrits precedentment, que expressa l'art. 209.2.c) del TRLLMRLC, s'han d'interpretar en funció de les circumstàncies que concorren en cada cas, i en aquest supòsit, tal com està



acreditat, les tres subhastes prèvies (l'última de data 20 de gener de 2025) han quedat desertes per la manca d'interès del mercat, les peculiaritats de l'immoble i les limitacions urbanístiques especificades en l'informe de gerència i de l'arquitecta comarcal, dificulten la seva comercialització, i el comprador proposat ofereix una proposta alineada amb la finalitat original de l'aula, garanteix la viabilitat del projecte i formula la proposta pel preu tipus subhastat.

D'acord amb la facultat que confereix a la Presidència la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de contractes del sector públic, en concordança amb el que es disposa en l'article 53.1.q) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril,

RESOLUCIÓ

Primer. Alienar el bé patrimonial descrit en els antecedents denominat "Aula de Gastronomia" en el paratge Les Morteres, de Vall-llobrega, per un preu de 80.600 €, impostos exclosos a favor del Sr. Joaquim Casellas Grassot.

Segon. Publicar anunci d'adjudicació en el perfil del contractant en un termini de 15 dies.

Tercer. Notificar al Sr. Joaquim Casellas Grassot, adjudicatari del contracte, la present resolució i requerir-lo perquè en un termini màxim de 15 dies a partir del dia següent a la seva notificació, ingressi al compte que s'indica del CCBE l'import restant de 76.557 € i citar-lo per a la signatura del contracte que tindrà lloc a la Notaria de la Bisbal d'Empordà el dia i hora que se li comunicarà oportunament.

Quart. Anotar l'alienació en l'Inventari comarcal de Béns a l'efecte d'actualitzar-ho, una vegada formalitzada, així com a les àrees d'intervenció, recaptació i cadastre.

En dono fe, la secretària

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

