

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO (PROVINCIA DI COSENZA)

REGISTRO CRONOLOGICO
GENERALE N. 286 DEL

22 SET. 2020

SETTORE UFFICIO TECNICO

SERVIZIO: MANUTENZIONE

RESPONSABILE DEL SETTORE: ING. PAOLA DI STIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: P.A. RAFFAELE GROSSO CIPONTE

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

N. 112 DEL 14/09/2020

OGGETTO: LOCAZIONE IMMOBILE PER SEDE SCOLASTICA MEDIANTE PROCEDURA A TRATTATIVA PRIVATA. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE. IMPEGNO DI SPESA. CIG: 8437633B03

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento Comunale dei contratti e di contabilità;

Visti gli atti d'ufficio,

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", e nello specifico l'art. 183, comma 3;

Visto l'articolo 107 del D.lgs. 267 del 18 agosto 2000, il quale attribuisce ai dirigenti poteri gestionali nell'ambito degli Enti Locali;

Visto il D. Lgs 50/2016 e relative linee guida ANAC;

Visto il Decreto Sindacale n° 09 del 11/06/2020, che indica nella sottoscritta Ing. Paola Di Stio, la Responsabile del 7° Settore Tecnico - Manutentivo;

Premesso che l'edificio scolastico della scuola primaria di Via della Repubblica è oggetto dei lavori di "Intervento di Miglioramento sismico dell'edificio della scuola elementare" e che per gravi difformità progettuali i lavori sono stati sospesi;

Che per il trasferimento delle attività didattiche che erano presenti presso l'edificio scolastico - primaria di via della Repubblica, con delibera di Giunta Comunale n. 114 del 28/12/2017, è stato deciso di prendere in comodato d'uso a titolo gratuito i locali di proprietà della Chiesa SS. del Rosario di Pompei siti in loc. Marina;

Che vista l'emergenza sanitaria in atto, i locali della Chiesa SS. del Rosario di Pompei siti in loc. Marina non sono più idonei ad ospitare le classi di scuola primaria;

Dato atto che il Ministero dell'Istruzione ha adottato, in accordo con le Organizzazioni sindacali, un "Protocollo d'intesa per garantire l'avvio dell'anno scolastico nel rispetto delle regole di sicurezza per il contenimento della diffusione di Covid 19" (decreto 6 agosto 2020, n. 87) contenente una serie di prescrizioni che il Ministero si impegna a promuovere, sostenere e monitorare in tutte le istituzioni scolastiche nazionali, per la durata dello stato di emergenza, tra cui il distanziamento obbligatorio tra gli studenti che prevede quindi la disponibilità di spazi maggiori per la sistemazione delle classi;

Considerato che vi è la necessità di reperire ulteriori locali per ospitare le classi della scuola primaria e quindi la necessità di ricercare una struttura alternativa rispondente alle esigenze richieste;

Considerato altresì che è opportuno ricercare un edificio che possa ospitare tutta la popolazione scolastica della primaria poiché la concentrazione degli alunni in un unico plesso scolastico avrebbe di sicuro un riverbero positivo sulla attività didattica;

che necessita accorpate quindi tutte le classi di scuola primaria in un unico edificio per assicurare il migliore svolgimento di tutte le attività scolastiche programmate e per meglio garantire i servizi comunali collaterali come il trasporto pubblico scolastico;

Tenuto conto dell'urgenza che questa amministrazione ha nel reperire i nuovi locali stante l'avvio dell'anno scolastico 2020/2021 per il prossimo 24 settembre e che non ci sarebbero i tempi e le risorse finanziarie necessari per predisporre interventi e modifiche ad altri fabbricati ad uso residenziale;

che non ci sono nella disponibilità dell'Ente immobili comunali rispondenti ai requisiti richiesti;

che soltanto in data 7 settembre u.s. il Miur ha pubblicato l'assegnazione ai Comuni delle risorse necessarie per la locazione di spazi scolastici per come previsto dal D.L. n.104/2020, cosiddetto *decreto agosto*;

che la Giunta comunale con deliberazione n.59, dell'11 settembre 2020 ha adottato in via d'urgenza la deliberazione di variazione di bilancio ai sensi e per gli effetti dell'art.250, comma 2, del D.L.vo n.267/2000, a seguito dell'assegnazione ministeriale della somma di €. 42.000,00, finalizzata al reperimento di spazi scolastici;

che a seguito di ricerche effettuate sul territorio comunale, si è individuata come struttura alternativa l'edificio ubicato in via Pitagora n.4, adibito ad edificio scolastico in quanto già in uso dall'Amministrazione Provinciale come Istituto Tecnico Agrario, quindi rispondente ai requisiti architettonici e tecnici per l'edilizia scolastica e che non necessita di ulteriori lavori di riattamento;

Vista l'offerta economica della società Martorello SAS di Martorello Rosa P.I. 00122600786 – acquisita al protocollo dell'Ente, in cui la società dichiara la disponibilità a concedere in locazione il fabbricato di via Pitagora uniformandosi nel prezzo al contratto sottoscritto con l'Amministrazione provinciale nel lontano 2003 pari ad €. 50.281,80, ritoccandolo ulteriormente al ribasso in € 42.000,00 (quarantaduemila/00) annui, quindi €3.500,00 mensili;

Visto che viene rispettato quanto stabilito dall'art. 3, comma 6 del DL n. 95 del 06/07/2012, che prevede che per i contratti in locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione, si debba applicare la riduzione del 15 per cento del canone congruito dall'Agenzia del Demanio;

che come precisato dalla medesima Agenzia con la circolare n. 16155/2014 dell'11 giugno 2014, nel caso di locazioni di nuova stipulazione, gli enti locali non hanno l'obbligo di rivolgersi all'Agenzia del Demanio per la valutazione di congruità del prezzo;

Visto l'art. 17 del D.Lgs n. 50/2016 "Esclusioni specifiche per contratti di appalto e concessione di servizi";

Visto l'art. 41 del R.D. 23/05/1924, n. 827 sul regolamento per l'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato che stabilisce la procedura alla stipulazione dei contratti a trattativa privata quando si debbano prendere in affitto locali destinati a servizi governativi e in genere in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le forme previste dal regolamento stesso agli art. da 37 a 40;

Visto l'art.32 del D.L. 14 agosto 2020, n. 104 che stabilisce il trasferimento di risorse agli enti titolari delle competenze relative all'edilizia scolastica ai sensi della legge 11 gennaio 1996, n. 23 ai fini dell'acquisizione in affitto o con altre modalità di ulteriori spazi da destinare ad attività didattica nell'anno 2020/2021, nonché delle spese derivanti dalla conduzione di tali spazi;

Preso atto che con decreto del Direttore della Direzione generale per i fondi strutturali per l'istruzione, l'edilizia scolastica e la scuola digitale 4 settembre 2020, n. 322 è stato approvato l'elenco degli enti locali beneficiari delle risorse di cui alla voce "8.1 affitti" e di cui, per la parte relativa ai medesimi affitti, alla voce "8.4 spese derivanti dalla conduzione degli spazi e del loro adattamento alle esigenze didattiche";

che il comune di Belvedere Marittimo risulta beneficiario del contributo di 42.000,00 € per l'affitto e di 12.000,00 € per la conduzione degli spazi, pubblicato con avviso n. 28139 del 07/09/2020, quindi molto a ridosso dell'imminente avvio dell'anno scolastico 2020/2021;

Vista la deliberazione di G.C. 59 del 11/09/2020 con la quale è stata approvata la variazione di bilancio ai sensi e per gli effetti dell'art.250, comma 2, del D.L.vo n.267/2000, a seguito dell'assegnazione ministeriale della somma di €. 42.000,00, finalizzata al reperimento di spazi scolastici;

Visto lo schema di contratto di locazione di natura transitoria per un periodo limitato e a fronte di una specifica esigenza temporanea regolamentato dall'art.5 della Legge n. 431 del 1998;

Ritenuto per quanto sopra dover assumere in locazione passiva l'immobile di via Pitagora n.4, dando atto che le clausole contrattuali con cui sarà stipulato il contratto di locazione sono quelle di cui allo schema di contratto allegato alla presente determinazione;

DETERMINA

- di assumere in locazione passiva, per le motivazioni meglio in premessa precisate, l'intero immobile identificato catastalmente al Foglio 29 – Part.III 655 - Cat B/5 - Sub 5 e Sub 7 - situato in Via Pitagora n.4 per il canone annuo offerto di € 42.000,00, da destinare ad edificio scolastico di scuola primaria;
- di approvare lo schema di contratto di locazione dell'immobile allegato alla presente determinazione, di natura transitoria redatto ai sensi dell'art.27, comma 5, della Legge n. 392/1978;
- che la spesa trova copertura nel contributo ottenuto, giusto decreto del Direttore della Direzione generale per i fondi strutturali per l'istruzione, l'edilizia scolastica e la scuola digitale 4 settembre 2020, n. 322;
- di imputare la spesa relativa al canone sul capitolo 793/0 previsto in Bilancio;
- di imputare la spesa relativa alle spese di registrazione del contratto di circa € 600,00 sul capitolo 794/0 previsto in Bilancio;
- di dare atto che come previsto dall'art. 3 dello schema di contratto, il canone dovrà essere versato in quattro rate trimestrali di pari importo, (€ 10.500,00) entro il giorno 10 di ogni trimestre;
- di trasmettere il presente provvedimento:
- all'aggiudicatario;
- al settore Finanziario;

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità e correttezza amministrativa del presente provvedimento, ai sensi dell'art.147 bis TUEL n.267/2000 e s.m.i.

Si dà atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione Trasparente".

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(p.a. Raffaele Grosso Ciponte)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Ing. Paola Di Stico)

Comune di (Prov

REPUBBLICA ITALIANA



CONTRATTO DI LOCAZIONE

LOCAZIONE TRANSITORIA

Ai sensi dell'art.27, comma 5, della L. n.392/1978

L'anno (.....), il giorno
..... del mese di, presso la
residenza comunale di,

TRA

L'ing. Paola Di Stio, nata a, il
a il,

che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del comune di **Belvedere Marittimo**, cod. fisc.
che rappresenta nella sua qualità di **Responsabile del Settore manutentivo
del Comune**

Il/La sig., nato/a a
..... il, residente a
....., via n.,



cod. fisc.;

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica di contrattare io
segretario sono personalmente certo.

TRA LE PARTI, come prima costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Il sig.,

meglio prima generalizzato, loca per esigenze di natura transitoria,
rappresentate nella determinazione n. __, del _____, del Responsabile
del Settore manutentivo al comune di Belvedere Marittimo la seguente
unità immobiliare:

.....
sita nel comune di
via, n.
distinta nel nuovo catasto urbano a "partita n., foglio
particella, avente la seguente consistenza:

.....
con la seguente intestazione:

.....
.....
.....
per adibirlo in via transitoria, ai sensi dell'art.27, comma 5, della L.n.
392/1978 ad edificio scolastico della Scuola
primaria _____, con divieto di sublocazione..

Art. 2 – La locazione avrà la durata di tre (3 anni) con inizio dal giorno
..... e termina il giorno

Art. 3 – Il prezzo della locazione è stabilito in annui €
....., diconsi euro
....., da pagarsi
in n rate anticipate di €. ciascuna, entro il
giorno 10 dei mesi di

Art. 4 – Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e
urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

Art. 5 - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati
adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che

possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Art. 7 - Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 8 - Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

Art. 9 - Il locatario può recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di mesi 3 (tre) rispetto al momento in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 10 - Il locatario ha già versato, al momento alla stipula del presente atto, la somma di €., diconsi euro
....., a titolo di deposito cauzionale.

Tale somma verrà riconsegnata al locatario alla scadenza del contratto nella sua integrità compresi gli interessi maturati e fatte salve quelle somme che si rendessero necessarie per il risarcimento di eventuali danni arrecati. Contestualmente lo stesso locatario ha ricevuto le chiavi dell'immobile assunto in locazione.

Art. 11 - Le spese di registrazione e di bollo relative al presente contratto sono a carico, in parti eguali, del locatore e del locatario.

Art. 12 - Tutte le attività di manutenzione ordinaria sono a carico del locatario. Mentre tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento

normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti saranno a carico del locatore.

Art.13- In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza il Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 6 giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 1 (uno) mese, il locatario avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone concordato.

Art. 14 - Il presente contratto, dopo la prima scadenza si intenderà rinnovato di anno in anno in assenza di **disdetta almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.**

Si dà atto, infine, che lo schema di questo atto è stato approvato con determinazione n.____, del _____

Il locatario

Il locatore

.....

.....

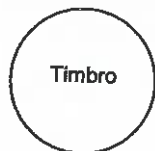


Ai sensi dell'art.1341, comma 2, del codice civile, le parti
come sopra costituite sottoscrivono ed approvano

espressamente la clausola di cui all'art.9 del presente contratto.

Il locatario

Il locatore



SETTORE ECONOMICO

per la definitiva esecutività della presente determinazione,
ai sensi dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.,
**si rilascia il parere di regolarità contabile e il visto attestante la copertura finanziaria
della spesa** di cui ai precedenti artt. 147 bis, comma 1 e 153, comma 5.

Lì 17-08-2020

Il RESPONSABILE

Rosa Gina De Luca

SETTORE AFFARI GENERALI

Ai sensi dell'art. 32, comma 1 della Legge 18.06.2009 n. 69,
la presente determinazione è stata pubblicata sull'Albo Pretorio on line in data odierna con
il n. _____ e vi rimarrà
per n. 15 (quindici) giorni consecutivi.
Viene altresì rimessa in copia al Responsabile che l'ha emanata, a quello del Settore
Economico e al Sindaco per opportuna conoscenza

Lì 22 SET. 2020



Il RESPONSABILE
RESPONSABILE DEL SETTORE
AFFARI ISTITUZIONALI

Daniele Ponte

SETTORE _____

E' COPIA CONFORME all' ORIGINALE

DEPOSITATO agli ATTI d' UFFICIO

Lì _____

Il RESPONSABILE

(depennare il riquadro ove trattasi di Originale)