

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO (PROVINCIA DI COSENZA)

REGISTRO CRONOLOGICO
GENERALE N. 63 DEL 19 DIC 2023

SETTORE UFFICIO TECNICO

SERVIZIO: MANUTENZIONE

RESPONSABILE DEL SETTORE: Ing. Giuliana R. CANGELOSI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

N. 301 DEL 12.12.2023

OGGETTO: LOCAZIONE PASSIVA PARTE IMMOBILE AD USO SCOLASTICO PER SEDE SCUOLA PRIMARIA DI BELVEDERE MARITTIMO (CS), DURATA 2023-2029. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE. IMPEGNO DI SPESA.

SmartCIG: ZBF3DBB49A

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 36/2023 e relativi Allegati;

Visto il Decreto Sindacale n° 07 del 26.08.2023, che indica nella sottoscritta Ing. Giuliana Rosalia CANGELOSI, la Responsabile del 6° Settore Tecnico LL PP - Manutentivo;

PREMESSO che l'edificio scolastico della scuola primaria di Via della Repubblica è oggetto dei lavori di **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SCUOLA PRIMARIA MARINA DI BELVEDERE MARITTIMO (CS)**", nell'ambito della realizzazione degli obiettivi previsti dal PNRR, Missione 2 – Componente 3 – Investimento 1.1 "Realizzazione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici", finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU (Avviso pubblico prot. n. 48047 del 2 dicembre 2021);

ATTESO che a seguito dei lavori di "Intervento di Miglioramento sismico dell'edificio della scuola elementare", per cui si è proceduto alla rescissione del contratto con la ditta appaltatrice dei lavori le 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, sono state trasferite, in comodato d'uso a titolo gratuito, nei locali di proprietà della Chiesa SS. del Rosario di Pompei siti in loc. Marina;

CONSIDERATO che

- a seguito dell'emergenza COVID è emersa la necessità di ricercare un edificio che potesse 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;
- 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;

CONSIDERATO che con Determinazione del responsabile n. 112 del 14.09.2020 si è proceduto alla locazione dell'immobile prima descritto in ditta alla sig.ra Martorello Rosa per l'importo di € 42.000,00 (quarantaduemila/00) annui, quindi €3.500,00 mensili;

RICHIAMATO il contratto di locazione stipulato in data 05.11.2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 04.02.2021 al n.185 serie 3T;

ATTESO che il contratto di cui sopra è scaduto in data 11.10.2023 avendo durata inderogabile di anni 3 (tre);

CONSIDERATO che in data 19.09.2023 prot.llo 26680 (Reg albo 1297) è stata espletata manifestazione di interesse finalizzata ad un'indagine di mercato per la locazione temporanea al comune di Belvedere Marittimo di immobili ad uso scolastico di proprietà privata;

VISTO che alla data di scadenza non sono pervenute candidature;

CONSIDERATO che è necessità ed esigenza di questa amministrazione continuare la locazione del predetto immobile, in quanto alla luce degli interventi a valere sul PNRR che interessano la totalità degli immobili scolastici presenti sul territorio comunale, e pertanto l'ente non ha disponibilità di ulteriori immobili da destinare all'uso scolastico;

ATTESO 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;
- 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;

RITENUTO di dover stipulare un nuovo contratto di locazione, per il periodo 2023/2029, le cui condizioni principali sono:

- il nuovo canone annuo di locazione per l'immobile, per la superficie complessiva di mq 945, è previsto € 52.000,00 da corrispondersi in 4 rate trimestrali anticipate di € 13.000,00;
- il deposito cauzionale è pari ad una somma corrispondente a tre mensilità del canone ovvero pari ad euro 13.000,00;
- La locazione ha durata di anni sei con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto di locazione;
- Il conduttore può recedere solo decorsi tre anni dalla sottoscrizione del presente atto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

VISTO l'allegato schema di contratto di locazione;

RITENUTO di impegnare la somma complessiva di € 312.000,00 pari a n. 6 (sei) anni sul capitolo n. 793/1 del bilancio 2023-2025 per le prime annualità, le successive troveranno copertura nei bilanci di previsione comunali successivi;

VISTO l'art. 13 del D.Lgs n. 36/2023;

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 ricorrono 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;

VISTO lo schema di contratto di locazione di natura transitoria per un periodo limitato e a fronte di una specifica esigenze 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;

ACCERTATA, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

DETERMINA

- di assumere in locazione passiva, per le motivazioni meglio in premessa precisate, l'intero immobile identificato catastalmente al C.F., Foglio 29 mappale 655 sub 5/7, Cat B/5 situato in Via Pitagora n.4 per il canone annuo offerto di € 52.000,00, 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;
- di imputare la spesa complessiva sul capitolo n. 793/1 del bilancio 2023-2025 per le prime annualità, le successive troveranno copertura nei bilanci di previsione comunali successivi;
- 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, (€ 13.000,00) entro il giorno 5 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 SETTORE
(f.to Ing. Giuliana Rosalia CANGELOSI)



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.

Li 17/12/2023

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario
(Dott.ssa Antonietta Grosso Ciponte)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 19 DIC. 2023 come prescritto dall'art. 10 del Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

(n. _____ Reg. Pub.)

Li 19 DIC. 2023



Il Responsabile del Settore Amministrativo
(Daniele Ponte)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Responsabile del Settore Amministrativo
(Daniele Ponte)