



Comune di Pontedera

Provincia di Pisa

ORIGINALE

3° SETTORE SERVIZI FINANZIARI, ALLA PERSONA E PER LA CITTA'

Determinazione n° 485 del 29/07/2020

**OGGETTO: REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA
DELL'INFANZIA - AFFIDAMENTO DEFINITIVO - APPROVAZIONE SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

IL DIRIGENTE

3° SERVIZIO URP E SERVIZI ALLA PERSONA

DECISIONE

1. di individuare in via definitiva il complesso immobiliare posto nel Comune di Pontedera, Località Il Chiesino, Via dell'Olmo 63, da destinare a scuola dell'infanzia, offerto da Pontedera Sport srl, previa sottoscrizione di un contratto di locazione, della durata di n. 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile;
2. di approvare lo schema del contratto di locazione, allegato A), al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, che riconosce all'Amministrazione il diritto di opzione per l'acquisto del compendio immobiliare entro i primi n. 6 (sei) anni della durata del contratto di locazione, alle condizioni ivi previste;
3. di dare atto che lo schema di contratto di locazione potrà subire modifiche, al momento della sottoscrizione, non sostanziali che non ne alterano il contenuto sostanziale;
4. di individuare il Notaio Vittorio Di Lella CF DLLVTR67L08F839L con studio in San Miniato Basso Largo Don Pino Pugliesi, 6, per la sottoscrizione in forma pubblica del contratto di locazione;
5. di impegnare € 8.808,80 quale onorario del Notaio, comprensivo di ogni imposta e tassa conseguente derivante dalla sottoscrizione dell'atto e della sua registrazione, sul capitolo 10401326485 "Spese notarili e tasse per contratto di locazione plesso scolastico - Spese gare

e appalti” V liv 1030216004 del Bilancio del corrente esercizio che presenta la necessaria disponibilità economica;

6. di dare atto che la spesa di cui al punto precedente è una spesa obbligatoria e pertanto è esclusa dall'obbligo di richiesta del codice CIG ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010 e s.m.i. e che si procederà alla liquidazione con successivo atto a seguito di presentazione di regolare fattura;
7. di dare atto che il canone di locazione ammonta complessivamente per i primi 6 (sei) anni a € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila euro/00cent), tenuto conto di quanto attestato nella Relazione tecnico-estimativa, conservata agli d'ufficio e dell'importo dei lavori che il locatore si accolla al fine di rendere fruibile l'immobile, quale scuola dell'Infanzia, a far data dal 31 agosto 2020 e di quanto indicato nello schema di contratto di locazione, allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;
8. di impegnare sul capitolo 10401400705 “Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione” 5° Liv 1030207001 del Bilancio di previsione 2020/2022, che presenta la necessaria disponibilità economica:
 - per l'annualità 2020, € 150.000,00 (centocinquanta mila euro/00cent);
 - per l'annualità 2021, € 250.000,00 (duecentocinquanta mila euro/00cent);
 - per l'annualità 2022, € 250.000,00 (duecentocinquanta mila euro/00cent);
9. di dare atto che gli impegni successivi al triennio 2020/2022 saranno formalizzati al momento dell'approvazione dei relativi Bilanci pluriennali;
10. di dare atto che tale spesa, in quanto derivante dal contratto di locazione dell'immobile da destinare a uso pubblico, è esente Iva ex art. 10, comma 8, d.p.r. 633/1972 ed esclusa dall'obbligo di richiesta del CIG ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010 e s.m.i., come chiarito nella dichiarazione dell'Anac del novembre 2011 al punto A12;
11. di trasmettere gli atti all'Ufficio contratti al fine di procedere al pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive al 2020;

MOTIVAZIONE

Ricordato che con Deliberazione G.C. n. 40 del 19 maggio 2020, avente ad oggetto "Assetto organizzativo rete plessi scolastici – scuola infanzia - riordino e razionalizzazione per l'a.s. 2020/2021 a seguito della mancata fruibilità del plesso ONMI", con cui l'Amministrazione Comunale, in ragione del principio di precauzione e prudenza, nonché dell'impossibilità tecnica e materiale di mantenere per il compendio immobiliare ONMI, di via Corridoni, la destinazione alle funzioni scolastiche, da settembre 2020, ha ritenuto necessario e urgente, al fine di consentire la programmazione educativa e scolastica, prospettare e rimodulare un diverso assetto organizzativo della rete scolastica dei nidi e della scuola d'infanzia comunale;

Considerato che per i servizi educativi e scolastici svolti presso tale immobile:

- per il servizio relativo al nido d'infanzia, è stata individuata idonea, capiente e alternativa collocazione presso la struttura comunale sita in Località La Rotta;
- per il servizio Infanzia, non è stato possibile individuare soluzioni congrue ed adeguata presso strutture comunali esistenti;

Ricordato che:

- con la citata Delibera 40/2020 sono stati disposti precisi indirizzi finalizzati al reperimento di un immobile con locali, spazi e pertinenze funzionalmente e logisticamente idonei, nel rispetto degli standard quantitativi e qualitativi imposti dalla normativa, ad ospitare le sezioni d'infanzia dell'Istituto Curtatone e Montanara fino ad oggi incardinate presso il compendio immobiliare ONMI di via Corridoni;
- con propria Determinazione n. 295 del 22/05/2020, è stato dato avvio ad un'indagine di mercato al fine di reperire un immobile da destinare, previa stipula di contratto di locazione con l'opzione della vendita con formula del riscatto, a scuola dell'Infanzia;
- con proprie Determinazioni 340/2020 e 356/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso esplorativo per la raccolta di proposte di immobili, è stata dichiarata idonea l'offerta presentata da Progetto Sport srl, tenuto conto degli elementi di valutazione indicati nella manifestazione di interesse,

Rilevato che il complesso immobiliare oggetto di proposta:

- presenta le caratteristiche richieste nella manifestazione di interesse;
- necessità di alcuni rilevanti interventi di ristrutturazione edilizia, per quanto riguarda in particolare, la struttura e il rispetto delle verifiche dei carichi per la destinazione a edificio scolastico e il complessivo adeguamento alla destinazione di scuola dell'Infanzia, tenuto conto anche delle richieste presentate dall'Amministrazione durante la trattativa riservata;

Considerato che facendo seguito alle richieste presentate dall'Amministrazione, la proprietà ha dichiarato la propria disponibilità ad accollarsi i costi di adeguamento e ristrutturazione edilizia;

Ritenuto necessario effettuare una valutazione tecnico estimativa inerente:

- il valore dell'immobile allo stato attuale e a conclusione dei rilevanti lavori di ristrutturazione che saranno effettuati a propria cura e spese da parte della proprietà, che dovranno concludersi entro e non oltre il 31 agosto 2020, secondo quanto risulta dalla documentazione presentata, conservata agli atti d'ufficio;
- il valore del canone di locazione al fine di concludere la procedura e richiedere all'offerente la propria offerta economica, per l'acquisizione del compendio immobiliare in locazione e per l'acquisto dello stesso, nel caso in cui l'ente intenda esercitare il diritto di opzione all'acquisto;

Preso atto della Relazione tecnico – estimativa redatta dall'Arch. Luca Masi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Pisa, conservata agli atti d'ufficio, che ha stimato i valori inerenti gli elementi sopra indicati;

Rilevato che nella citata Relazione tecnico estimativa:

- il valore dell'immobile è stato quantificato abbattendo del 15% il prezzo medio di mercato reso noto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate;
- il valore del canone di locazione è stato quantificato effettuando un abbattendo sul prezzo medio di mercato reso noto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, tenuto conto anche del costo di ristrutturazione che

si accolla completamente la proprietà e del fatto che la stessa ha garantito la consegna del bene, idoneo e pronto per l'uso a scuola dell'Infanzia entro il 31 agosto 2020;

- il canone di locazione è stato calcolato di importo differenziato nei primi 3 anni della locazione, tenuto conto del fatto che la proprietà si accollerà completamente i costi necessari per la ristrutturazione dell'immobile;

Considerato che sulla scorta di tali valutazioni è stata inviata una formale richiesta dall'Amministrazione (ns. Prot. n. 21821/2020) alla proprietà del compendio immobiliare e quest'ultima ha risposto nei termini e con le modalità indicate, presentando la propria offerta economica (ns. Prot. n. 22067/2020);

Valutata la risposta dell'offerente come idonea e congrua rispetto alle esigenze dell'ente;

Ritenuto quindi necessario:

- concludere la trattativa riservata con Pontedera Sport srl;
- predisporre uno schema di contratto di locazione, che disciplini anche le modalità di esercizio di opzione per l'acquisto a favore del Comune e gli obblighi a carico della proprietà in merito in particolare alla consegna dell'immobile idoneo alla destinazione a edificio scolastico entro il 31 agosto 2020, oltre che della consegna delle diverse certificazioni;

Considerato che il contratto di locazione, proprio per la complessità della disciplina che dovrà essere ivi contenuta, dovrà essere sottoscritto alla presenza di un Notaio;

Rilevato che il Notaio Vittorio Di Lella CF DLLVTR67L08F839L con studio in San Miniato Basso Largo Don Pino Pugliesi, 6, è stato già soggetto rogante in un precedente atto, di cui era parte l'ente e la stessa proprietà, ha presentato un preventivo di spesa ritenuto congruo, conservato agli atti d'ufficio;

RIFERIMENTI NORMATIVI

A carattere generale:

- D. Lgs. 267/2000 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” (e successive modifiche ed integrazioni) art. 107, art. 151 sulla necessità o meno del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria”.
- GDPR – Reg. UR 2016/679 in materia di protezione dei dati;
- D.Lgs. 82/2005 “Codice dell'Amministrazione Digitale” (e successive modifiche ed integrazioni).

A carattere specifico:

- Deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 3/04/2020 con cui è stata approvata la nuova struttura organizzativa;
- Decreto del Sindaco n. 2 del 22/01/2020 con il quale si conferisce alla Dott.ssa Federica Caponi l'incarico di direzione del 3° Settore – Servizi finanziari, alla persona e per la città;

- Determinazione n. 221 del 9/04/2020 con la quale si conferisce l'incarico di Posizione Organizzativa "Urp e servizi alla persona" alla Dott.ssa Lara Orlandini;
- Deliberazione Giunta Comunale n. 40 del 19/05/2020 ad oggetto: "Assetto organizzativo rete plessi scolastici – scuola infanzia - riordino e razionalizzazione per l'a.s. 2020/2021 a seguito della mancata fruibilità del plesso Onmi";
- Determinazione n. 295 del 22/05/2020 ad oggetto "Indagine di mercato per il reperimento di un immobile da destinare a scuola dell'infanzia nel Comune di Pontedera – Approvazione atti";
- Determinazione n. 340 del 11/06/2020 ad oggetto: "Indagine di mercato per reperimento immobile da destinare a scuola dell'infanzia -ammissione istanze";
- Determinazione n. 356 del 12/06/2020 ad oggetto: "Indagine di mercato per reperimento immobile da destinare a scuola dell'infanzia -ammissione istanze – Rettifica";
- Il presente atto è coerente con la programmazione dell'attività di questo Ente, così come risulta dal Documento Unico di Programmazione 2020-2022, approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 21/05/2020;
- Il presente atto è coerente con la Deliberazione C.C. n. 19 del 21/05/2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2020/2022;
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Pontedera n° 21 del 28/06/2016 di approvazione del Regolamento di Contabilità;
- Deliberazione C.C. 38/2020;
- Deliberazione G.C. 84/2020;

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A) bozza di contratto di locazione parte integrante e sostanziale del presente atto;

ADEMPIMENTI A CURA DEL DESTINATARIO

ESERCIZIO DEI DIRITTI

Contro il presente atto è possibile proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione e/o notifica o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione.

Il diritto di accesso agli atti può essere esercitato rivolgendosi all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.
telefono: 0587 299248

ADEMPIMENTI A CURA DELL'ENTE

L'atto sarà trasmesso dal servizio proponente:

- 1 3° SERVIZIO URP E SERVIZI ALLA PERSONA
- 2 2° SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE, CONTRATTI E ORGANIZZAZIONE
- 3 1° SERVIZIO FINANZIARIO

ADEMPIMENTI A CURA DELLA RAGIONERIA

Il Servizio Bilancio provvederà alla registrazione dei movimenti contabili, come da Tabella sotto riportata, e all' apposizione del Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria e per la conseguente efficacia dell' Atto.

1) TABELLA ACCERTAMENTI

ESERCIZIO	DESCRIZIONE CAPITOLO	RISORSA	DEBITORE	IMPORTO

2) TABELLA IMPEGNI

ESERCIZIO	DESCRIZIONE CAPITOLO	INTERVENTO / CAPITOLO	CREDITORE	IMPORTO
2020	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	150000.00
2020	Spese notarili e tasse per contratto di locazione plesso scolastico - Spese gare e appalti	10401326485 V LIV 1030216004	Notaio Vittorio Di Lella CF DLLVTR67L08F839L	8808.80
2021	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	250000.00
2022	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	250000.00
2023	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	200000.00
2024	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	150000.00
2025	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	150000.00
2026	Spesa per locazione immobile sede di plesso scolastico ex Corridoni - Canone di locazione	10401400705 - V LIV 1030207001	PONTEDERA SPORT SRL - P.IVA 01537340505	50000.00

ESECUTIVITA'

Il presente provvedimento è esecutivo dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario.

Responsabile del procedimento:

D.ssa Federica Caponi, mail f.caponi@comune.pontedera.pi.it - tel 0587299600

IL DIRIGENTE
3° SERVIZIO URP E SERVIZI ALLA
PERSONA
CAPONI FEDERICA / ArubaPEC S.p.A.