



**Determinazione Dirigenziale n° 1193/2024**

**SETTORE PATRIMONIO E PROVVEDITORATO**  
**Proposta n° 552/2024**

**OGGETTO: RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO IN COMUNE DI LENO (BS). AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE. CIG B1F99B14BA**

**IL DIRETTORE**

**(dott. Fabio De Marco)**

**Richiamati:**

- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 45 del 11/12/2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2024/2026 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 48 del 14/12/2023 di approvazione del Bilancio di previsione 2024/2026 e s.m.i.;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 48 del 29/02/2024 di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2024/2026;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 171 del 02/05/2023 di conferimento al Dott. Fabio De Marco dell'incarico di direzione dell'Area dei Servizi ai Comuni, del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta – Soggetto Aggregatore, del Settore Patrimonio e Provveditorato, del Settore Lavoro - Centri per l'Impiego e di direzione amministrativa del Settore Vigilanza e Sicurezza fino alla scadenza del mandato;

**Verificati:**

- il rispetto delle misure di prevenzione della corruzione e per la trasparenza di cui alla sottosezione "Rischi corruttivi e trasparenza" del vigente Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO), approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 48 del 29/02/2024;
- la coerenza del presente provvedimento con l'obiettivo operativo OBO.09 Gestione del patrimonio provinciale", SER. 09.030 "Amministrazione del patrimonio" della sottosezione Performance del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2024/2026 approvato con decreto del Presidente n. 48 del 29/02/2024;

**Premesso che:**

- con determinazione dirigenziale n. 651/2024 adottata in data 28/03/2024 si provvedeva all'approvazione di una procedura aperta al mercato e il relativo avviso pubblico, finalizzata alla ricerca di immobili in locazione passiva e da adibire ad uso scolastico in comune di Leno (BS);
- come previsto nel citato avviso pubblico, questa Provincia, a conclusione dell'indagine, a suo insindacabile giudizio, avrebbe valutato, senza alcun vincolo, se procedere alla locazione di un immobile, tra quelli proposti, in possesso dei requisiti minimi e maggiormente rispondente, sulla base dei criteri preferenziali, alle esigenze dell'Ente ed alla eventuale definizione del rapporto contrattuale per l'acquisizione dello stesso;
- con determinazione dirigenziale n. 764/2024 del 15/04/2024 è stata nominata la Commissione giudicatrice ai sensi del citato avviso;

**Dato atto che:**

- entro i termini previsti per la presentazione delle proposte di locazione di cui all'avviso, è stata presentata una sola offerta (in atti) da parte della CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in via Garibaldi n. 25 a Leno (BS) – C.F. 0174103 0983;
- con determinazione dirigenziale n. 787/2024 adottata in data 18/04/2024 si è preso atto delle risultanze dell'unica offerta pervenuta;
- la Commissione, pur ritenendo congrua l'offerta ha rimandato al Settore Patrimonio e Provveditorato per i successivi adempimenti nonché, come previsto dal citato avviso, avviare una eventuale trattativa con la proponente per la definizione delle migliori condizioni contrattuali e all'eventuale adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva;

**Considerato che:**

- a seguito della determinazione della presa d'atto delle risultanze della Commissione giudicatrice in data 22/04/2024 è avvenuto l'incontro (PG. n. 82963/2024 del 30/04/2024, risultanze in atti) con i rappresentanti della proprietà, al fine di definire le migliori condizioni contrattuali per la stipula del contratto di locazione, ove si è concordato che:
  - *per i primi sei anni di locazione il canone pattuito è di euro/anno 50.000,00 ed euro/anno 25.000,00 per i successivi 6 anni, canoni esenti IVA Art. 10 comma 8;*
  - *la durata della locazione è stabilita, ai sensi dell'art. 27, comma 1, legge 392/78, in 6 (sei) anni rinnovabili tacitamente di sei anni in sei anni secondo i termini e condizioni di cui all'art. 28, comma 1 legge 392/78. Al riguardo il Locatore rinuncia espressamente alla facoltà di diniego della rinnovazione prevista dall'art 28, comma 2, legge 392/78. Il Locatore concede la facoltà, ai sensi dell'art. 27 penultimo comma, Legge 392/78, al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dandone avviso mediante PEC o lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Al termine del contratto, il Conduttore dovrà restituire al Locatore i locali liberi da persone e cose, nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento della locazione e congruamente con il normale deperimento d'uso;*
  - *le parti convengono di esonerare la Provincia dal pagamento di interessi di mora eventualmente dovuti per ritardato pagamento del canone e di non applicare l'aggiornamento ISTAT;*
  - *rimangono a carico della banca la manutenzione ordinaria, e i relativi oneri, riguardante la manutenzione del verde del parco, la manutenzione riguardante la pulizia filtri e verifica*

*semestrale dell'impianto idraulico centralizzato, la manutenzione dell'impianto elettrico (verifica trimestrale), la manutenzione dell'impianto di allarme (VCC, anti-intrusione e antincendio), la gestione degli interventi relativi ad allarmi antincendio e gli interventi per la pulizia della fossa biologica;*

- *saranno a carico della Provincia di Brescia l'incarico alla società di vigilanza per la gestione degli allarmi anti-intrusione, le utenze verranno rimborsate alla proprietà, se non vi è la possibilità di poterle intestare direttamente alla Provincia, in ragione dei millesimi di occupazione ed alla contabilizzazione dei relativi contatori, la polizza assicurativa RC Patrimoniale;*
  - *l'imposta di bollo rimarrà a carico della proprietà mentre la registrazione del contratto sarà a carico dei contraenti in parti uguali.*
- in occasione di detto incontro, lo scrivente Settore ha manifestato la necessità di utilizzare gli spazi interni ed esterni oggetto della locazione, senza ulteriori oneri a carico del conduttore per eventi e iniziative istituzionali della Provincia di Brescia,
  - con PEC in data 03/05/2024 (acquista agli atti al P.G. n. 84113/2024), la proprietà ha confermato le condizioni contrattuali sopraelencate e che i locali erano già disponibili dal 29/04/2024; inoltre ha comunicato che è stato incaricato un tecnico per il frazionamento e la creazione di una nuova unità catastale al piano terra adibita ad uso scolastico (Categoria B/5) e, una volta terminata la pratica di accatastamento (con un nuovo Subalterno rilasciato da parte dell'Agenzia del Territorio), il tecnico incaricato avrebbe proceduto a redigere nuovo Attestato di Prestazione Energetica, obbligatorio per la registrazione del contratto di locazione; le fasi di accatastamento e preparazione dell'APE si sarebbero concluse entro il 17 maggio 2024;

**Atteso che:**

- la locazione in oggetto si conforma alle competenze affidate alla Provincia, in base alla legge n. 23/96, relative a tutte le scuole d'istruzione secondaria superiore, compreso l'obbligo di fornire le sedi degli Istituti scolastici;
- la locazione in oggetto è motivata da esigenze d'interesse pubblico e che il canone di locazione richiesto è da ritenersi congruo;

**Dato atto che:**

- con PEC del 27/05/2024, acquisita agli atti al P.G. n. 97848/2024 del 27/05/2024, la Cassa Padana BCC ha trasmesso la documentazione definitiva a corredo del contratto di locazione: denuncia di variazione catastale e attestazione di prestazione energetica;
- i locali interessati alla locazione sono identificati al catasto fabbricati del comune di Leno (BS) alla sezione urbana NCT foglio 25 particella 106 sub. 7 via Garibaldi, 25 p. T. ZC U cat. B/5 Cons 1587 Sup. cat. 511 Rendita euro 901,57;
- al fine di assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010, per la procedura da espletare è stato acquisito il Codice Identificativo di Gara CIG B1F99B14BA;
- si sono conclusi, con esito positivo, i controlli circa i requisiti in capo agli interessati a contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice;
- il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 07/09/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo", è il Geom.

Giuliano Tarletti, Funzionario Tecnico del Settore Patrimonio e Provveditorato;

**Rilevato** il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al Responsabile del Procedimento, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

**Visto** lo schema di contratto di locazione allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Constatato** che la locazione in questione è esclusa dall'applicazione delle disposizioni del codice degli appalti pubblici (D.Lgs. n. 36/2023), per l'esplicita esclusione disposta dall'art. 56, comma 1, lett. e) dello stesso codice;

**Preso atto che** il presente provvedimento è munito dei pareri previsti dall'articolo 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000,

**Visti** gli articoli 107 e 192 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

#### **DETERMINA**

1. per le motivazioni sopra espresse, di aggiudicare definitivamente all'unica partecipante CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in via Garibaldi n. 25 a Leno (BS) – C.F. 0174103 0983 la procedura pubblica per la ricerca di un immobile da adibire ad uso scolastico in comune di Leno (BS) ad uso dell'IIS Capirola di Leno;
2. di dare atto che l'immobile oggetto della locazione è individuato al catasto fabbricati in comune di Leno (BS) al foglio NCT/25 particella 106 sub. 7 via Garibaldi, 25 p. T. ZC U cat. B/5 Cons. 1587 Sup. cat. 511 Rendita euro 901,57;
3. di dare atto che la sottoscrizione del contratto di locazione avverrà entro giugno 2024;
4. di approvare l'allegato schema di contratto di locazione che forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
5. di impegnare la spesa emergente di euro 450.000,00 per il canone di locazione come segue:

ANNO	IMPORTO	CAPITOLO	PEG	CENTRO DI COSTO	FATTORE PRODUTTIVO
2024	€ 50.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2025	€ 50.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2026	€ 50.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001

di mandare a stanziare come segue:

ANNO	IMPORTO	CAPITOLO	PEG	CENTRO DI COSTO	FATTORE PRODUTTIVO
2027	€ 50.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2028	€ 50.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2029	€ 50.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001

2030	€ 25.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2031	€ 25.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2032	€ 25.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2033	€ 25.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2034	€ 25.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001
2035	€ 25.000,00	1000394	SER.09.030	IST03050	C0401001

6. di dare atto che le spese relative alle utenze saranno liquidate con successivi provvedimenti secondo le modalità contrattualmente definite e trovano copertura finanziaria nei relativi capitoli di spesa delle utenze;
7. di dare atto che le spese di registrazione del contratto di locazione saranno a carico dei contraenti in parti uguali;
8. di dare atto che alla liquidazione degli importi sopra indicati, si provvederà mediante successive ordinanze di pagamento intestate al beneficiario secondo le scadenze delle rate contrattuali;
9. di dare atto che al fine di assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010, per la procedura da espletare è stato acquisito il Codice Identificativo di Gara CIG B1F99B14BA;
10. di dare atto che si sono conclusi, con esito positivo, i prescritti controlli in capo all'affidatario circa l'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice;
11. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo", è il geom. Giuliano Tarletti, Funzionario Tecnico del Settore Patrimonio e Provveditorato;
12. di attestare che, ai sensi di quanto previsto dal Codice di Comportamento dei dipendenti della Provincia di Brescia, non sussistono in relazione al presente atto situazioni di conflitto, anche potenziale, con interessi personali dei soggetti coinvolti nel procedimento.
13. di dare atto che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR – Sezione di Brescia nel termine di 60 giorni o in alternativa ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

Brescia, li 11-06-2024

II DIRIGENTE

FABIO DE MARCO