

**Determinazione Dirigenziale n° 2348/2022****SETTORE DELLA STAZIONE APPALTANTE – CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
DI AREA VASTA
Proposta n° 1639/2022**

OGGETTO: ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A DEPOSITO PER IL SETTORE DELLE STRADE ED ALTRE ATTIVITA' ACCESSORIE – SMART CIG Z6D2D7CD76 – ADEGUAMENTO DEL PREZZO DI ACQUISTO.

**IL DIRIGENTE
(Dott. Fabio De Marco)**

Richiamati:

- le deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 49 e 50 del 09/12/2021, di approvazione del Bilancio di previsione 2022/2024 e relativi allegati e del Documento Unico di Programmazione 2022/2024 e relativi allegati e successive variazioni;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 54 del 16/03/2022 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione e delle Performance 2022-2024 e successive variazioni;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 321 del 06/12/2022 di ridefinizione dell'incarico di funzioni dirigenziali al Dott. Fabio De Marco con la conferma allo stesso della direzione dell'Area dei Servizi ai Comuni, del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta – Soggetto Aggregatore e della Direzione Amministrativa del Settore Vigilanza e Sicurezza e conferimento della direzione del nuovo Settore Patrimonio e Provveditorato e del Settore Lavoro - Centri per l'impiego, a decorrere dal 6 dicembre 2022 e fino alla scadenza del mandato;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 95 del 16/05/2022;

Verificata la coerenza del presente provvedimento con il progetto OBO.09 “Gestione del patrimonio provinciale – OBG.09.003 “Acquisto di beni immobili.” del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 Legge 241/90 e ss.mm.ii., è il Geom. Giuliano Tarletti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Patrimonio e Provveditorato;

Premesso che:

- nel perseguimento dell'obiettivo dell'ottimizzazione degli spazi da destinare all'esercizio delle funzioni istituzionali di questa Provincia e della razionalizzazione della spesa, con particolare riferimento ai costi derivanti dai canoni di locazione passiva, in sede di programmazione è stato previsto l'acquisto di un immobile da destinare a deposito per il Settore delle Strade ed altre attività accessorie;
- l'acquisizione di detto immobile e il suo utilizzo per le citate finalità, consente, a questo Ente, di ridurre notevolmente gli attuali costi delle locazioni passive, determinando, solo a titolo di canoni, un risparmio complessivo annuo di euro 296.284,26, grazie al trasferimento del materiale e dei mezzi dai magazzini privati siti in Brescia, via Dalmazia n. 76 e in località Folzano, via

Documento firmato digitalmente

Cascina Pontevica, n. 12;

- la Provincia di Brescia, al fine di reperire uno o più immobili da adibire alle funzioni del Settore delle Strade (deposito, archivio per la documentazione cartacea, per deposito materiale e delle attrezzature, ricovero dei mezzi, spogliatoio, laboratorio di segnaletica stradale) nonché ad attività accessorie, quali archivio documentale e spazi destinati a deposito, locale operativo e ricovero mezzi della Protezione Civile, a seguito di due indagini di mercato e di una procedura di selezione risultate infruttuose, con determinazione dirigenziale n. 1328 del 02/10/2020, ha approvato un nuovo “Avviso pubblico finalizzato all'acquisto di un immobile da destinare a deposito per il Settore delle Strade ed altre attività accessorie”, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. a), letto in combinato disposto con l'articolo 4 del D.Lgs. 18/04/2016, n. 50 e successive modificazioni ed integrazioni, recante “Codice dei Contratti Pubblici” (d'ora innanzi “Codice”);
- con la determinazione dirigenziale n. 1651 del 23/11/2020 si è preso atto che la commissione giudicatrice, appositamente nominata, valutava, come più vantaggiosa, l'offerta presentata dalla società EOS Asset Management Srl con sede in Roma – Viale dell'Aeronautica n. 61 P.IVA e C.F 04351220969, che prevedeva tre ipotesi di cessione di un immobile sito in comune di Roncadelle (BS) via Padana Superiore n. 71, identificato al catasto terreni al foglio 1, particella 123 e al catasto fabbricati al foglio NCT/1 particella 123, sub. 1, sub. 2, comprensivi di servitù e pertinenze (sub. 3);
- con deliberazione n. 40 del 30/11/2020, il Consiglio Provinciale disponeva l'acquisto del suddetto immobile, comprendente un fabbricato (mq 8.764) riqualificato in classe III (destinato a deposito, archivio per la documentazione cartacea, per deposito materiale e delle attrezzature, ricovero dei mezzi, spogliatoio, laboratorio di segnaletica stradale), ampliato della sua superficie coperta mediante la realizzazione di un nuovo edificio in classe IV di mq 1.378 (destinato al Centro Polifunzionale di Emergenza provinciale della Protezione Civile “CPE”) ed un'area esterna avente una superficie di mq 7.582, a fronte di un prezzo complessivo di euro 6.500.000,00 (al netto di IVA e imposte catastali) con permuta a scomputo sul citato importo dell'immobile di proprietà provinciale, sito in Brescia Piazzetta Beato Tovini n. 38, valorizzato in euro 615.000,00 (identificato Catasto Terreni: Foglio 137 Particella 155/parte - Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BRE Foglio 9 Particella 2906 Sub 31 Zona cens. 1 Cat. B/4 Classe 4 – Consistenza 1088 mc Sup. catastale 349 mq);
- con determinazione dirigenziale n. 1938 del 23/12/2020, il Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta ha disposto la provvisoria aggiudicazione e successivamente con determinazione dirigenziale n. 385 del 11/03/2021, in attuazione della D.C.P. n. 40/2020, ha proceduto all'aggiudicazione definitiva della procedura di acquisto del citato immobile a favore della società EOS Asset Management srl di Roma al prezzo complessivo di euro 6.500.000,00 (al netto di IVA e imposte catastali e ipotecarie, imposta di registro fissa e bolli);
- in data 13/07/2021, in esecuzione dei citati provvedimenti, questa Provincia e la società EOS Asset Management srl hanno sottoscritto il contratto preliminare di compravendita di detto immobile, Rep. N. 6.416 Racc. e n. 4.554 Notaio Nicola Maruca di Botticino (BS), stabilendo, quale termine per la stipula del contratto definitivo, il 31/03/2022;
- la Regione Lombardia, con DGR XI/5300 del 27/09/2021, avente ad oggetto “ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI AD ENTI LOCALI, PER IL FINANZIAMENTO SU BASE TRIENNALE, PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLA RETE DEI CENTRI POLIFUNZIONALI DI EMERGENZA DI LIVELLO PROVINCIALE”, ha approvato la concessione a favore di questa Provincia di un contributo per l'acquisto della nuova sede del CPE pari a euro 1.250.000, così suddiviso:
 - annualità 2021, acconto pari a euro 900.000;
 - annualità 2022, saldo pari a euro 350.000;

Osservato che:

Documento firmato digitalmente

- dalla seconda metà dello scorso anno si è verificato un progressivo e radicale mutamento del mercato, causato, in particolare, dall'aumento esponenziale dei prezzi delle materie prime e dalle difficoltà di reperimento delle stesse nonché da un notevole rincaro dei costi dell'energia, fenomeni questi collegati ed aggravati dal perdurare dell'emergenza pandemica COVID 19, da fenomeni speculativi e, dall'inizio dell'anno in corso, anche dagli eventi bellici internazionali;
- il settore delle infrastrutture pubbliche è stato inoltre fortemente condizionato dalle rilevanti difficoltà di reperimento di ditte e manodopera qualificate, in quanto maggiormente orientate nella realizzazione di interventi di efficientamento e riqualificazione di opere civili, finanziati dal "Superbonus 110", misura questa che ha avuto anche l'effetto negativo di incrementare ulteriormente il costo delle materie prime e i tempi del loro approvvigionamento con impatti negativi sui costi e sul cronoprogramma dei cantieri;
- detto contesto ha determinato inevitabilmente una revisione della tempistica per la definizione della compravendita in questione, inizialmente prevista per il 31/03/2022 e successivamente posticipata, di comune accordo, al 30/11/2022;

Dato atto che con note del 23/05/2022, Prot. n. 94041/2022 e del 16/06/2022, P.G n. 111371/2022 (in atti), la società EOS Asset Management Srl, a causa dei citati eventi straordinari ed imprevedibili che hanno condizionato sensibilmente il mercato determinando, tra l'altro, un incremento esponenziale dei costi delle materie prime e dell'energia e, conseguentemente la sopravvenuta eccessiva onerosità degli obblighi contrattuali assunti, ha richiesto il riequilibrio economico del citato contratto, proponendo le seguenti soluzioni *"al fine di scongiurare ...(omissis) l'attivazione dei rimedi risolutori di cui all'art. 1467 c.c."*:

1. il riconoscimento a favore dello stesso venditore di "incremento del prezzo" complessivo relativo all'immobile in un range compreso tra euro 1.050.000 e euro 1.405.000;
2. la riduzione della prestazione, fermo restando il riconoscimento del corrispettivo iniziale pari a euro 6.500.000, consistente in un "primo stralcio funzionale" della porzione dell'immobile destinato al CPE, limitandosi alla realizzazione dell'involucro esterno di detto fabbricato entro il 31/07/2022;

Evidenziato l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione sotteso all'acquisto del predetto immobile, ossia di dotarsi di un polo logistico e strategico, destinato in particolare all'esercizio delle competenze in materia di gestione delle strade provinciali, nonché in materia di protezione civile, riducendo sensibilmente gli oneri derivanti dal canone delle locazioni passive;

Valutata la sussistenza dei presupposti per addivenire ad un accordo volto ad adeguare le condizioni economiche stabilite nel contratto preliminare di compravendita, attualizzando il prezzo dell'immobile mediante la determinazione degli effettivi maggiori costi intervenuti dal momento dell'aggiudicazione della procedura in questione;

Dato atto che con determinazioni dirigenziali nn. 1008/2022 e 1399/2022, previa ricognizione delle professionalità interne a questa Provincia, sono stati affidati, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lett. a) del D.L. n. 76/2020 (convertito con modificazioni in Legge n. 120/2020 e novellato dall'articolo 51 del D.L. n. 77/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 108/2021) servizi di architettura e ingegneria, all'Ing. Francesco Rosa di Brescia, professionista iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia, ai fini della redazione di un computo metrico estimativo comparativo inerente l'immobile oggetto della compravendita;

Rilevato che il professionista, in analogia con quanto previsto dal D.L. n. 50/2022 ("Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina") e nei limiti in esso disposti per la revisione dei prezzi delle materie prime, ha stimato complessivamente in euro 557.284,38 (al netto di IVA e imposte) l'incremento di prezzo riconoscibile al venditore in virtù dei rincari citati (perizie comparative assunte al P.G. nn. 136340/2022 e 180139/2022, in atti);

Dato atto che:

- il Settore della Stazione Appaltante, sentiti i Dirigenti del Settore dell'Avvocatura e Affari Generali e del Settore Edilizia Scolastica e Direzionale, al fine di ricondurre ad equità le condizioni economiche della compravendita, tenuto conto del mutato contesto in cui si inserisce detto acquisto, valutati le risultanze istruttorie nonché il rischio di perdita del contributo regionale, ha ritenuto conveniente per l'Amministrazione proporre alla controparte (P.G. n. 180464/2022, in atti), un'ulteriore somma di euro 400.000,00 (al netto di IVA al 10% e imposte) quale adeguamento del corrispettivo pattuito nel contratto preliminare;
- con nota del 03/10/2022 (P.G. n. 180464/2022, in atti), la parte venditrice ha accettato detta somma, richiedendo contestualmente di posticipare al 31/01/2023 il termine per la consegna e per la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile in oggetto;

Vista la deliberazione n. 39 del 11/11/2022, con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato la seconda variazione al bilancio di previsione 2022/2024, nella quale, tra l'altro, è stata applicata al bilancio la somma definita negli accordi tra le parti derivante dall'avanzo vincolato dai mutui;

Visto il decreto del Presidente della Provincia n. 322 del 07/12/2022, avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO PER ADEGUAMENTO DEL PREZZO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO IN RONCADELLE VIA PADANA SUPERIORE N. 71 DA ADIBIRE A DEPOSITO DEL SETTORE DELLE STRADE E ATTIVITA' ACCESSORIE", con il quale, tra l'altro, preso atto della citata deliberazione consiliare, si demanda al sottoscritto l'adozione degli atti gestionali conseguenti, autorizzandolo alla sottoscrizione dell'atto definitivo di acquisto del suddetto immobile al prezzo complessivo di euro 6.900.000,00 (al netto di IVA 10%, imposte catastali e ipotecarie, imposta di registro fissa e bolli) anziché di euro 6.500.000,00, entro il 28/02/2023;

Viste la relazione del Responsabile del Procedimento del 30/09/2022 (assunta al P.G. 180440/2022, in atti), integrata con relazione del 11/11/2022 (assunta al P.G. 210767/2022, in atti) nonché le note della Segreteria Generale del 22/11/2022 (P.G. n. 224414/22, in atti) e la nota dell'Avvocatura Generale del 18/10/2022 (assunta al P.G. 193084, in atti);

Evidenziato che il prezzo complessivo della compravendita dell'immobile in questione pari a euro 6.900.000 (al netto di IVA 10%, imposte catastali e ipotecarie, imposte di registro fissa e bolli) risulta congruo rispetto ai valori espressi nella perizia redatta dal Responsabile del procedimento (P.G. n. 16382/2021 del 01/02/2021, in atti) nonché rispetto all'attestazione di congruità rilasciata dall'Agenzia del Demanio Prot. 2549/CG del 12/02/2021 (assunta al P.G. n. 23878, in atti);

Richiamata:

- la determinazione dirigenziale n. 1776/2020 con la quale è stato conferito apposito incarico al Notaio Maruca Nicola (C.F. MRCNCL80S24B157TB) dello Studio Notarile Associato Gregorini e Maruca Nicola in Brescia per l'assistenza alla stipula del contratto preliminare di vendita e del rogito notarile, impegnando contestualmente la somma di euro 13.000,00 a titolo di imposta di registro, a carico del promissario acquirente (pari allo 0,5% dell'importo della caparra confirmatoria), integrata con determinazione dirigenziale n. 1938/2020;
- la determinazione dirigenziale n. 385/2021 nella quale è stata impegnata l'ulteriore spesa relativa all'imposta di registro applicata sull'importo della caparra e pari ad euro 12.350,00, da versare,

all'atto della stipula del contratto preliminare, a favore del citato Notaio

Considerato che:

- con la medesima determinazione n. 385/2021 era stato, tra l'altro, demandato a successivo provvedimento l'assunzione dell'impegno di spesa di euro 260.569,40 per imposte e tasse ai fini della stipula dell'atto di compravendita;
- alla luce del citato adeguamento del prezzo, è necessario prevedere, come da preventivo del Notaio in data 30/11/2022 (P.G. n. 225324/22 in atti), un'ulteriore spesa relativa:
 - alle imposte catastali, di registro, ipotecaria e tassa archivio pari ad euro 16.267,40;
 - all'aggiornamento dell'onorario al Notaio incaricato alla stipula dell'atto di compravendita pari ad euro di euro 2.859,17 oltre Cassa Notariato per euro 283,08, Consiglio Nazionale Notariato per euro 26,96 e IVA del 22% pari ad euro 697,23 per complessivi euro 3.866,44 (IVA inclusa);

Ritenuto di dare attuazione ai menzionati provvedimenti, procedendo contestualmente ad impegnare la spesa ulteriore:

- di euro 440.000 (IVA 10% compresa) quale adeguamento del prezzo di acquisto dell'immobile di cui trattasi;
- di euro 276.836,80 per imposte catastale, di registro, ipotecaria e tassa archivio;
- di euro 3.866,44 (IVA inclusa) relativo all'aggiornamento dell'onorario al Notaio per la stipula dell'atto di compravendita;

Preso atto che il presente provvedimento è munito dei pareri previsti dall'articolo 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 ("TUEL");

Visto l'articolo 107 del TUEL;

DETERMINA

1. per le motivazioni sopra espresse, di dare attuazione alle D.C.P. n. 40/2020 e n. 39/2022 ed al D.P. n. 322/2022, riconoscendo alla società EOS Asset Management srl di Roma, parte venditrice, la somma ulteriore di euro 440.000 (IVA 10% compresa), quale adeguamento del prezzo d'acquisto, da parte di questa Provincia, dell'immobile sito in Roncadelle via Padana Superiore n. 71, da destinare a deposito per il Settore delle Strade ed altre attività accessorie (tra le quali la Protezione Civile), dando atto che il prezzo finale di detta compravendita ammonta quindi a euro 6.900.000,00 (al netto di IVA 10%, imposte catastali e ipotecarie, imposte di registro fissa e bolli);
2. di impegnare conseguentemente la spesa di euro 440.000 (IVA 10% compresa) al Capitolo 90002042 anno 2022 del bilancio 2022-2024, a favore della parte venditrice, associando detta spesa all' OBG.09.003 "Acquisto di beni immobili" del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 – Contabilità analitica CDC EDF02090 FP A0102004;
3. con riferimento alla permuta con il succitato immobile sito in Brescia di proprietà della Provincia valorizzato in euro 615.000,00, a scomputo sul totale del prezzo di acquisto, di accertare al Capitolo 4400903 anno 2022 del bilancio di previsione 2022-2024 la somma di euro 615.000,00 associando detta spesa all' OBG.09.003 "Acquisto di beni immobili" del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 – Contabilità analitica CDC APT00001 FP A0102005;
4. di impegnare al Capitolo 90001196 la somma di euro 615.000,00 anno 2022 bilancio 2022-2024 associando detta spesa all' OBG.09.003 "Acquisto di beni immobili" del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 – Contabilità analitica CDC EDF02090 FP A0102004
5. di impegnare a favore del Notaio Maruca Nicola (C.F. MRCNCL80S24B157TB) dello Studio Notarile Associato Gregorini e Maruca Nicola in Brescia C.F. Partita I.V.A. 03959990981 al

Capitolo 1000282 la somma di euro 260.569,40 (imposte e tasse incluse) anno 2022 bilancio 2022-2024 associando detta spesa all' OBG.09.003 "Acquisto di beni immobili" del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 – Contabilità analitica CDC EDF02090 FP R0101001;

6. di impegnare a favore del Notaio Maruca Nicola (C.F. MRCNCL80S24B157TB) dello Studio Notarile Associato Gregorini e Maruca Nicola in Brescia C.F. Partita I.V.A. 03959990981, la somma di euro 20.133,84 (imposte e tasse incluse) sul bilancio 2022 al Capitolo 1000340 Missione 01 Programma 05, associando l'impegno all' OBG.09.003 "Acquisto di beni immobili" del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 - CDC EDF02090 FP C0307009;
7. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 Legge 241/90 e ss.mm.ii., è il Geom. Giuliano Tarletti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Patrimonio e Provveditorato;
8. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale davanti al Tribunale Amministrativo Regionale – Sezione di Brescia, nei termini di legge.

Brescia, li 14-12-2022

II DIRIGENTE
FABIO DE MARCO