



Determinazione Dirigenziale n° 1437/2020

**SETTORE DELLA STAZIONE APPALTANTE – CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
DI AREA VASTA
Proposta n° 1352/2020**

OGGETTO: LOCAZIONE RELATIVA AGLI IMMOBILI SITI IN VIA FONTANE E VIA SANT'ANTONIO A BRESCIA CON LA FONDAZIONE CONTE GAETANO BONORIS. APPROVAZIONE DEL NUOVO SCHEMA DI CONTRATTO 2021/2033. SMART CIG Z4E2EC458E

IL DIRIGENTE

(Dott. Fabio De Marco)

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4 del 23/04/2020, di approvazione del Bilancio di previsione 2020/2022 e del Documento Unico di Programmazione e del Piano degli indicatori del bilancio 2020/2022 e successive variazioni.
- il Decreto del Presidente n. 112 del 26/05/2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione e delle Performance 2020/2022.
- il decreto del Presidente della Provincia n. 211 del 13/10/2020 di ridefinizione dell'incarico di dirigenziali al Dott. Fabio De Marco con l'affidamento al medesimo della direzione dell'Area dei Servizi ai Comuni, del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta, del Settore della Innovazione e dei Servizi ai Comuni e della Direzione Amministrativa del Settore Vigilanza e Sicurezza, a decorrere dal 14/10/2020 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. 13 del 30/01/2020;

Verificata la coerenza del presente provvedimento con il Progetto PEG n. 009 “Gestione del patrimonio immobiliare provinciale” del Settore Gestione Risorse Patrimoniali obiettivo n. 0167 “Gestione dei contratti per l'esercizio di diritti reali sugli immobili”;

Richiamati:

- la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii, recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- il Codice Civile, ed in particolare gli articoli 1571 e ss.;
- il D.Lgs. 16/04/1994, n. 297, recante “Approvazione del testo unico delle disposizioni legislative vigenti in materia di istruzione, relative alle scuole di ogni ordine e grado”, il cui articolo 614, comma 4 così recita “L'Amministrazione provinciale è tenuta a fornire i locali per il provveditorato agli studi (oggi “Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia – Ambito territoriale di ...”) e a provvedere all'arredamento e alla manutenzione dei medesimi”;

Documento firmato digitalmente

- la Legge 11/01/1996, n. 23, recante “Norme per l'edilizia scolastica”, il cui articolo 12, comma 2, n.859/2020 così recita “. Alle province compete la fornitura delle sedi per gli uffici scolastici provinciali (oggi “Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia – Ambito territoriale di ...”) e regionali ...(omissis)”;

Premesso che:

- con determinazione dirigenziale n. 13/2012 è stato approvato lo schema di contratto con la Fondazione Conte Gaetano Bonoris (d'ora innanzi “Fondazione”) per la locazione degli immobili siti in via Fontane/via Sant'Antonio a Brescia da destinare, in parte, all'utilizzo da parte del Provveditorato agli Studi;
- in data 01/01/2012 questa Provincia e la Fondazione hanno sottoscritto il predetto contratto (regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 1 al n.170 serie 3T il 30/01/2012) che prevedeva il riconoscimento di un canone annuo complessivo di locazione degli immobili a carico di questa Provincia pari a euro 215.000, successivamente ridotto a € 182.612,52 (corrispondente all'85% del canone iniziale), in virtù delle disposizioni di cui al D.L. n. 95/2012, convertito nella Legge n. 135/2012 e del D.L. n. 66/2014, convertito nella Legge n. 89/2014;
- detto contratto, scaduto il 31/12/2017, è stato rinnovato fino al 31/12/2023;

Evidenziato che:

- dal 2018, questa Provincia ha avviato un percorso di razionalizzazione della spesa, finalizzato al contenimento dei costi relativi al proprio funzionamento anche mediante l'ottimizzazione degli spazi di proprietà, la riduzione della spesa relativa ai contratti di locazione passiva e la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare anche attraverso le alienazioni degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
- per quanto concerne la riduzione delle spese relative alle locazioni passive, è stata, tra l'altro, avviata una negoziazione con la Fondazione con l'obiettivo di ridurre le superfici locate nell'ambito del plesso di Sant'Antonio, di ridurre sensibilmente il canone di locazione nonché, relativamente al fabbricato attualmente in uso all'Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia – Ambito territoriale di Brescia (d'ora innanzi “UST”), di realizzare, con oneri a carico della Fondazione, un complesso intervento di riqualificazione dello stabile (e delle aree esterne di pertinenza) che dovrà ospitare, oltre alla sede dell'UST, anche quella dell'Ufficio d'Ambito di Brescia (“ATO”);

Viste le note del 8/07/2020 (assunta al P.G. n. 00099190/2020, in atti) e del 13/07/2020 (assunta al P.G. n. 101529/2020, in atti) con le quali rispettivamente la Fondazione e l'ATO hanno condiviso i seguenti schemi di accordo, approvati con determinazione dirigenziale n. 859/2020 del 14/07/2020:

- “Accordo di rinegoziazione contratto di locazione complesso sito in via Sant'Antonio a Brescia, ridefinizione spazi, trasferimento sede ATO di Brescia, opere di riqualificazione e adeguamento dei fabbricati”, sottoscritto in data 14/07/2020;
- “Accordo per la sub-locazione dei locali del complesso sito in via Sant'Antonio a Brescia a favore dell'Ufficio Ambito di Brescia”, sottoscritto in data 14/07/2020;

Osservato che detti accordi, propedeutici alla formulazione del nuovo contratto di locazione con la Fondazione e di un contratto di sub-locazione con l'ATO, sono stati sottoscritti al fine di poter disporre di un immobile completamente riqualificato in uso all'UST e all'ATO e, conseguentemente, di ottenere un notevole risparmio rispetto al precedente contratto di locazione, sia in termini di costi di manutenzione ordinaria del fabbricato (oggetto dell'intervento di riqualificazione) e delle aree verdi (le cui superfici saranno notevolmente ridimensionate), sia in termini di canone annuo che si ridurrà da

Documento firmato digitalmente

euro 182.612,52 a euro 120.000,00;

Evidenziato il vantaggio di detta operazione per questa Provincia, la quale, a far data dal 01/05/2021 (data di decorrenza dei citati contratti) conseguirà anche un'ulteriore riduzione della spesa grazie al sub-canone versato dall'ATO a proprio favore pari a € 30.000,00 annui, stimando, al termine del contratto di locazione del plesso di via Sant'Antonio (12 anni), un risparmio di oltre euro 1.111.350;

Richiamato il Decreto del Presidente di questa Provincia n. 166 del 24/07/2020, con il quale sono state approvate le "LINEE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI OTTIMIZZAZIONE DEGLI SPAZI DIREZIONALI, PER LA RIDUZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PASSIVA E PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA SPESA INERENTE ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA";

Atteso che ai fini della definizione dei nuovi rapporti locativi si è provveduto, mediante la sottoscrizione del citato accordo, alla risoluzione consensuale del contratto di locazione (principale) con la Fondazione a far data dal 01/05/2021 e del conseguente recesso unilaterale dai contratti secondari di comodato d'uso gratuito con il Centro non Vedenti e dal contratto di sub-locazione con l'Associazione "Amici della Solidarietà" così come previsto rispettivamente dall'articolo 3 del citato contratto di comodato e dall'articolo 3 del citato contratto di sub-locazione;

Vista lo schema del nuovo contratto di locazione (assunto al P.G. n. 00149622/2020), allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Valutato il canone annuo pattuito, nel corso dell'ultima fase di negoziazione, conveniente rispetto ai prezzi di mercato nella zona considerata per tipologia di immobili analoghi, ammonta complessivamente, per l'intera durata contrattuale (12 anni), in € 1.440.000,00, come di seguito specificato:

- dal primo al sesto anno, euro 130.000,00 (centotrentamila) annuali;
- dal settimo al dodicesimo anno, euro 110.000,00 (centodiecimila) annuali;
- in caso di rinnovo, euro 120.000,00 (centoventimila) annuali.

Ritenuto pertanto di ridefinire i rapporti tra la Fondazione Conte Gaetano Bonoris e la Provincia di Brescia per l'utilizzo degli immobili siti in Via Fontane e Via Sant'Antonio a Brescia, mediante la stipula di un nuovo contratto di locazione;

Evidenziato che a seguito della stipula del un nuovo contratto di locazione con la Fondazione, si procederà alla formalizzazione dei nuovi contratti di sub-locazione con l'ATO e di comodato d'uso gratuito con il Centro non vedenti nonché si valuterà la possibilità di sub-locare o concedere in comodato d'uso altri spazi eventualmente disponibili nel rispetto delle disposizioni contrattuali;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, è il Geom. Giuliano Tarletti del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio;

Dato atto altresì che al fine di assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n.136/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, per la procedura in oggetto è già stato acquisito il Codice Identificativo Smart CIG Z4E2EC458E;

Preso atto che il presente provvedimento è munito dei pareri previsti dall'art. 147 bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art.107, del D.lgs. 18 agosto 2000, n.267, Testo Unico degli Enti Locali;

DETERMINA

1. per le motivazioni espresse in premessa, di assumere in locazione dalla Fondazione Conte Gaetano Bonoris, con sede in Brescia (Bs) via Mazzini, 5 c.f. n. 80009850175, gli immobili Via Sant'Antonio n.14-16 a Brescia dall'1/05/2021 al 30/04/2033, a fronte di un canone complessivo di € 1.440.000,00;
2. di approvare l'allegato schema di contratto di locazione che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di impegnare al capitolo 1000251 la somma complessiva di € 216.666,67 a favore della Fondazione Conte Gestano Bonoris con sede in Brescia (Bs) via Mazzini, 5 CF 80009850175, come di seguito specificato:

| ANNO | IMPORTO | CAPITOLO | PEG | CDC | FP |
|------|--------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 2021 | € 86.666,67 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2022 | € 130.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |

4. di mandare ad impegnare al capitolo 1000251 la somma complessiva di € 1.223.333,33 a favore della Fondazione Conte Gaetano Bonoris con sede in Brescia (Bs) via Mazzini, 5 CF 80009850175, per gli anni dal 2023 al 2033, come di seguito specificato:

| ANNO | IMPORTO | CAPITOLO | PEG | CDC | FP |
|------|--------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 2023 | € 130.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2024 | € 130.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2025 | € 130.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2026 | € 130.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2027 | € 116.666,66 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2028 | € 110.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2029 | € 110.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2030 | € 110.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2031 | € 110.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2032 | € 110.000,00 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |
| 2033 | € 36.666,67 | 1000251 | 009/00167 | EDF 01060 | C0401001 |

5. 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 già acquisito il Codice Identificativo di Gara Smart CIG Z4E2EC458E;
6. di mandare ad impegnare al capitolo 9000301 Restituzione di depositi cauzionali o contrattuali di terzi - VINC. 193, anno 2021, la somma di € 32.500,00 a favore della Fondazione Conte Gaetano Bonoris con sede in Brescia (Bs) via Mazzini, 5 CF 80009850175 a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttivo di interessi legali e, sempre nell'anno 2021, di accertare la somma di € 32.500,00 al capitolo 9200905 RESTITUZIONE DEPOSITI CAUZIONALI O CONTRATTUALI DI TERZI-settori diversi-patrimonio-VINC. 193.
7. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 Legge 241/90, è il Geom.

Giuliano Tarletti del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio;

8. di dare atto che avverso al presente provvedimento è ammesso ricorso avanti al Foro competente di Brescia in sede giurisdizionale nei termini di legge.

Brescia, li 16-10-2020

II DIRIGENTE
FABIO DE MARCO