



Determinazione Dirigenziale n° 2393/2023

SETTORE PATRIMONIO E PROVVEDITORATO
Proposta n° 856/2023

OGGETTO: ACQUISTO DI IMMOBILI PER ISTITUTO SCOLASTICO SUPERIORE "A. LUNARDI" DI BRESCIA. CIG Z493D0D59A.

IL DIRETTORE

(Dott. Fabio De Marco)

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 5 del 03/04/2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2023/2025 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12 del 13/04/2023 di approvazione del Bilancio di Previsione 2023/2025 e s.m.i.;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 200 del 07/06/2023 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025 e s.m.i.;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 226 del 11/07/2023 di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2023/2025;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 171 del 02/05/2023 di incarico di direzione dell'Area dei Servizi ai Comuni, del Settore della Stazione Appaltante - C.U.C. 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 amministrativo del Presidente della Provincia;

Verificato:

- 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. 226 del 11/07/2023;

- la coerenza del presente provvedimento con l'Obiettivo operativo OBO.09: "GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE", OBG.09.006: "Acquisto di beni immobili" del Piano Esecutivo di Gestione e delle Performance 2023/2025;

Premesso che:

- la legge 23/96 ha trasferito alla Provincia le competenze relative a tutte le Scuole d'istruzione secondaria superiore, compreso l'obbligo di fornire le sedi degli Istituti scolastici;
- l'Istituto di Istruzione Superiore "Astolfo Lunardi" nato come sezione sperimentale dell'I.T.C. "Ballini", con D.M. 20/10/1980, per Periti Aziendali e Corrispondenti in Lingue Estere è in collocato presso gli immobili siti in via Lucio Riccobelli, 47 a Brescia e che fino al 25/09/2018 erano di proprietà del Seminario Diocesano "Maria Immacolata" di Brescia, e in uso a questa Provincia tramite un contratto di locazione;
- in tale plesso scolastico erano presenti due strutture geodetiche con struttura portante metallica e copertura in telo, realizzate dalla Provincia su area di proprietà del Seminario Vescovile di Brescia a titolo precario negli anni '80 che vertevano in condizioni funzionali non adeguate e pertanto si rendeva necessaria la realizzazione di una nuova e più funzionale palestra;
- con deliberazione di Giunta Provinciale n. 148 R.V. del 15/04/2003 venne approvata la convenzione con il Seminario Vescovile Diocesano (ora Seminario Diocesano Maria Immacolata) per la realizzazione da parte di questa Provincia della palestra dell'istituto Tecnico Commerciale "A. Lunardi" di Brescia, in sostituzione delle due strutture sopra citate;
- la convenzione, registrata il 15/07/2003 al n. 6773 Rep. Par. Provinciale, prevedeva:

all' Art. 1 - La Provincia di Brescia s'impegna a proprie cure e spese:

a) a predisporre ed approvare il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo dell'opera;

b) a realizzare le opere di costruzione della nuova palestra ed opere accessorie;

all'Art. 2 - Il Seminario Vescovile si impegna a concedere in comodato d'uso gratuito l'area su cui verrà realizzata la nuova palestra alla Provincia di Brescia con utilizzo in orario extrascolastico da parte del CUS, per la durata di anni 18 (diciotto) decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'opera . Il comodato cesserà automaticamente senza bisogno di disdetta o diffida alla scadenza prevista e pertanto l'immobile, area e costruzioni, dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità del Seminario Vescovile senza richiedere alcun indennizzo o rimborso a qualsiasi titolo. La gestione della struttura è a totale carico del comodatario sollevando il Seminario Vescovile da qualsiasi responsabilità civile e penale;

- con delibera di Giunta Provinciale n. 300 R.V. Del 22/07/2003 venne approvata la convenzione tra il C.U.S. dell'Università di Brescia e la Provincia di Brescia per la realizzazione della citata palestra presso l'Istituto Tecnico Commerciale "A. LUNARDI" di Brescia;
- detta convenzione, registrata il 02/10/2003 al n. 6957 Rep. Par. Provinciale prevedeva:

all'Art. 1 - La Provincia di Brescia s'impegna:

- a) a predisporre ed approvare il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo dell'opera;
- b) a realizzare le opere di costruzione della nuova palestra il cui importo complessivo ammonta ad Euro 530.000,00;
- c) a consentire l'uso della palestra per 18 (diciotto)anni decorrenti dalla data del verbale di consegna ,in orari extrascolastici dopo le ore 17.00 nei giorni feriali e per l'intera giornata di Domenica , al C.U.S. di Brescia ,
- d) a ripartire con il CUS le spese di gestione della palestra in proporzione all'utilizzo effettuato con una diminuzione, su quelle di competenza del CUS ,del 25 % sulle tariffe in vigore;
- e) a finanziare le opere nella misura di Euro 400.000;

all'Art. 2 - Il C.U.S. di Brescia s'impegna a compartecipare alla spesa di Euro 530.000,00 con un contributo di Euro 130.000,00 ad affidamento dell'appalto dei lavori.

Dato atto che:

- la nuova palestra, sita in via Val di Fassa nel comune di Brescia, comprensiva di area urbana di pertinenza, in uso all'IIS "A. Lunardi" è identificata come segue:

Catasto Fabbricati:

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 1, Cat. D/6, R.C. Euro 12.720,00 (palestra);

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 2, Cat. F/1 (area urbana di pertinenza della palestra di mq 2000);

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 3, Cat. F/1 (area urbana di pertinenza della palestra di mq 1125);

Sottolineato che:

- all'art. 2 della convenzione tra il Seminario e la Provincia è previsto che *"Il comodato cesserà automaticamente senza bisogno di disdetta o diffida alla scadenza prevista e pertanto l'immobile, area e costruzioni, dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità del Seminario Vescovile senza richiedere alcun indennizzo o rimborso a qualsiasi titolo."*
- la concessione del terreno, su cui è stata realizzata la palestra, per la durata di anni 18 decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'opera, avvenuta il 15/09/2004, è scaduta in data 15/09/2022;
- il Seminario è proprietario anche di un appezzamento di terreno adiacente alla sopracitata palestra con indice fondiario di 0,20 mq/mq, identificato catastalmente al Catasto Terreni Sez. NCT foglio 49 particella 4 sem irr. Arb. cl.2 R.D. Euro 33,44 e R.A. Euro 32,58 su quale il Settore Edilizia Scolastica potrebbe realizzare un'ulteriore palestra a servizio dell'istituto scolastico in quanto l'esistente palestra non è più sufficiente a soddisfare le attività scolastiche dello stesso;

- il Seminario al fine di regolarizzazione l'uso della palestra ha proposto a questo Provincia di acquistare detto immobile stimando come prezzo di cessione complessivo euro 1.556.000,00 al netto di tutte le imposte e tasse di legge o proponendo l'uso in locazione al canone di euro/anno 97.250,00 oppure ad acquisire il diritto di superficie per 10 anni al valore di euro/anno di 59.000,00 (P.G. n. 195293/2023 in atti);

Considerato che:

- la Provincia di Brescia, nel frattempo, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1022 del 02/08/2018, ha acquistato dal Seminario Diocesano “Maria Immacolata” di Brescia con sede in Brescia Via delle Razziche, 4 il fabbricato scolastico sito in Via L. Riccobelli, 47 a Brescia per l'IIS “A. Lunardi” con atto di compravendita sottoscritto in data 25/09/2018 n. 33639 repertorio – n. 6874 a raccolta del Notaio Elena Cairoli, registrato a Brescia il 02/10/2018 al n. 41096 serie 1T e trascritto il 02/10/2018 a Brescia al n. 42392 R.G. e al n. 27184 R.P.;
- il Notaio Elena Cairoli con suo proprio atto (n. 33685 Rep. e n. 6898 Racc.) in data 30/10/2018 ha rettificato, ai sensi dell'art. 59 della Legge notarile, il codice fiscale del Seminario in quanto nell'atto principale di compravendita era indicato in modo errato;
- nel suddetto acquisto non era compresa la sopracitata palestra, come da verbale della “Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico–economico–estimative” del 31/01/2018 n. 2018/1289/CG dell'Agenzia del Demanio;

Valutata congiuntamente con il Settore Edilizia Scolastica necessaria l'acquisizione del suddetto impianto con le relative aree di pertinenza, e di un terreno adiacente, al fine di realizzare un'ulteriore palestra a servizio dell'I.I.S. “A. Lunardi” di Brescia, in quanto costituisce uno dei poli scolastici di istruzione media superiore cardine della provincia di Brescia. L'acquisizione nel patrimonio della Provincia di Brescia di tali beni consentirebbe la continuità nel tempo del mantenimento degli obiettivi programmatici in materia di istruzione;

Evidenziato che:

- il Settore Provveditorato e Patrimonio della Provincia di Brescia ha stimato come prezzo di acquisizione la somma di euro 1.307.000,00 (P.G. N 141229/2023 in atti) al netto di tutte le imposte e tasse di legge;
- a seguito di vari incontri tra i rappresentanti del Seminario e i Settori Edilizia Scolastica e Provveditorato e Patrimonio di questo Ente, tenuto conto che il compendio immobiliare è stato realizzato dalla Provincia di Brescia, si è concordato un prezzo di cessione dell'attuale palestra in uso e del terreno adiacente per euro 700.000,00 oltre a tutte le imposte e tasse di legge;
- è stato valutato congruo il valore di acquisto dei citati immobili di euro 700.000,00 al netto di tutte le imposte e tasse di legge;
- il Seminario ha accettato di dilazionare il prezzo di acquisto in 3 rate con la garanzia del pagamento tramite la stipula di una polizza fideiussoria a carico della Provincia secondo le seguenti modalità: prima rata di euro 235.000,00 alla firma del rogito notarile, seconda rata di euro 232.500,00

nell'anno 2024 e terza rata di euro 232.500,00 nell'anno 2025 (P.G. n. 141240/2023 in atti);

- gli immobili da acquisire sono identificati come segue:

al Catasto Fabbricati:

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 1, Cat. D/6, R.C. Euro 12.720,00 (palestra);

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 2, Cat. F/1 (area urbana di pertinenza della palestra di mq 2000);

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 3, Cat. F/1 (area urbana di pertinenza della palestra di mq 1125);

al Catasto Terreni:

Sez. NCT foglio 49 particella 4 sem irr. Arb. cl.2 R.D. Euro 33,44 e R.A. Euro 32,58 (terreno adiacente alla palestra con indice fondiario di 0,20 mq/mq);

- i suddetti immobili sono stata inseriti nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, anno 2023 – sezione acquisti” (approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25/2023 del 27/07/2023 - Seconda Variazione del Documento Unico di Programmazione 2023/2025);
- sono in corso i controlli circa i requisiti in capo agli interessati a contrattare con la pubblica amministrazione;

Quantificato in euro 763.187,90 il costo complessivo relativo alla compravendita comprensivi della somma di euro 63.187,90 a titolo di imposte e tasse quest'ultima da versare alla stipula dell'atto notarile di compravendita;

Constatato che la compravendita 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;

Dato atto altresì che:

- 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;
- 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 SMART CIG Z493D0D59A;

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

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

DETERMINA

1. di acquistare, per le motivazioni di cui in premessa, dal Seminario Diocesano “Maria Immacolata” di Brescia con sede in Brescia via delle Razziche, 4 C.F. 80013730173 la palestra scolastica con le relative aree di pertinenza e di un terreno adiacente siti in via Val di Fassa a Brescia identificati come segue:

al Catasto Fabbricati:

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 1, Cat. D/6, R.C. Euro 12.720,00 (palestra);

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 2, Cat. F/1 (area urbana di pertinenza della palestra di mq 2000);

Sez. NCT, foglio 49 particella 36 sub. 3, Cat. F/1 (area urbana di pertinenza della palestra di mq 1125);

al Catasto Terreni:

Sez. NCT foglio 49 particella 4 sem irr. Arb. cl.2 R.D. Euro 33,44 e R.A. Euro 32,58 (terreno adiacente alla palestra con indice fondiario di 0,20 mq/mq),

per la somma pattuita di euro 700.000,00 (oltre ad imposte e tasse di legge) da dilazionarsi in 3 rate annuali secondo le seguenti modalità: prima rata di euro 235.000,00 alla firma del rogito notarile, seconda rata di euro 232.500,00 nell'anno 2024 e terza rata di euro 232.500,00 nell'anno 2025;

2. di dare atto che il costo complessivo relativo alla compravendita è quantificato in euro 763.187,90 comprensivi della somma di euro 63.187,90 a titolo di imposte e tasse quest'ultima da versare alla stipula dell'atto notarile di compravendita;

3. di impegnare la spesa da versare al Seminario Diocesano “Maria Immacolata” di Brescia come segue:

ANNO	CAPITOLO	IMPORTO	PEG	CDC	FP
2023	90002066	Euro 235.000,00	OBG.09.006	IST01090	A0102004
2024	90002066	euro 232.500,00	OBG.09.006	IST01090	A0102004
2025	90002066	euro 232.500,00	OBG.09.006	IST01090	A0102004

4. di stipulare adeguata polizza fideiussoria a garanzia del pagamento a favore del Seminario Diocesano “Maria Immacolata” di Brescia mediante successiva determinazione dirigenziale;

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 stato acquisito il Codice Identificativo di Gara SMART CIG Z493D0D59A;
6. di dare atto che 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;
7. di dare atto che il presente provvedimento acquista efficacia a seguito dell'esito favorevole circa i requisiti in capo agli interessati a contrattare con la pubblica amministrazione;
8. 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 08-11-2023

II DIRIGENTE

FABIO DE MARCO