



COMUNE DI QUINTO VICENTINO

Piazza IV Novembre, n. 2
Cod. Fisc. 80007810247

36050 Quinto Vicentino (VI)
P. IVA 00803090240

AREA LAVORI PUBBLICI

Servizio Lavori Pubblici

DETERMINAZIONE

Registro Generale N° 137 del 25/03/2021

N° 22 del 25/03/2021

OGGETTO

ATTUAZIONE ATTO DI INDIRIZZO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 20 DEL 26/02/2021 PER LOCAZIONE DI IMMOBILE IN VIA F.LLI ROSSELLI: ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA E SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE .

IL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

PREMESSO che l'Amministrazione Comunale di Quinto Vicentino, in coerenza con il proprio programma elettorale, intende procedere con la realizzazione dei lavori relativi all'opera pubblica denominata "COD. LP01 - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ADEGUAMENTO SISMICO DELL'EDIFICIO BONIN-LONGARE EX SCUOLA ELEMENTARE [CUP: G69G14000180006]";

RICHIAMATO:

- la determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici n. 342 del 20/11/202 di aggiudicazione dei lavori dell'opera pubblica citata all'operatore economico "R.T.I. Mandataria: MAROSO IVO ENZO S.R.L. UNIPERSONALE – via Marsan n. 69 – 36063 Marostica (VI) P.IVA: 03081000246 Mandante: TECHNE S.P.A. – via Mazzini n. 34 – 24021 Albino (BG) P.IVA: 03066160163";
- il contratto d'appalto stipulato mediante scrittura privata con l'appaltatore citato Rep. 02/2020 del 29/12/2020;
- l'art. 5 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 marzo 2018, n. 49 recante "Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione", secondo il quale il direttore dei lavori provvede, previa disposizione del RUP, alla consegna dei lavori entro 45 giorni a decorrere dalla data di stipula del contratto;

VISTO che è imminente la consegna dei lavori e che è necessario provvedere quanto prima con lo spostamento dell'archivio comunale tuttora depositato all'interno di alcune aule delle ex scuole elementari Bonin-Longare;

VISTA la necessità di individuare uno stabile adeguato che possa contenere l'archivio comunale o parte di esso al fine di consentire il trasloco dello stesso dalle ex scuole;

VISTO che a seguito di una ricognizione degli stabili comunali dislocati nel territorio comunale di Quinto Vicentino e degli spazi presenti in municipio è emersa la mancanza di capienza e disponibilità di immobili adatti allo scopo con l'eccezione di alcune stanze al piano secondo del palazzetto dello sport situato in via degli Eroi n. 19 vicino alla scuola primaria "G.Perlasca" di Quinto Vicentino;

VISTO che la disponibilità delle stanze individuata presso il piano secondo del palazzetto dello sport non è sufficiente a contenere l'intero archivio comunale e che risulta quindi necessario reperire altri spazi allo scopo;

VISTO che è emersa, altresì, la disponibilità di un locale privato da acquisire in locazione presso la palazzina di via F.lli Rosselli n. 25 a Quinto Vicentino, situato ad una distanza di circa 400 m dalla sede municipale, che risulta attualmente libero e adatto allo scopo in quanto con destinazione urbanistica attinente "direzionale-commerciale" di adeguata metratura (147 mq) e dotato di impianti tecnologici per uso ufficio;

SENTITO al riguardo l'attuale proprietario dell'immobile privato di via F.lli Rosselli n. 25, il Sig. Castellani Angelo, il quale ha espresso la propria disponibilità a cedere in locazione l'immobile al Comune di Quinto Vicentino secondo un canone mensile di € 500,00;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 26.02.2021 con la quale si dava indirizzo all'Area Lavori Pubblici – Manutenzioni di procedere con l'acquisizione in locazione dell'immobile citato, approvando altresì la bozza di contratto di locazione (All. A) e di procedere in parte all'utilizzo di alcune *Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Quinto Vicentino. Responsabile Procedimento: GASPARI MONICA (D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line*

stanze poste al piano secondo del palazzetto dello sport situato in via degli Eroi n. 19 vicino alla scuola primaria "G.Perlasca" di Quinto Vicentino;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 106 del 05.03.2021 con la quale è stato affidato all'operatore economico "BARBIERI TRASLOCHI" con sede in Via Piave, 12/D – 36077 Altavilla Vicentina (VI) - C.F. BRBMRA59A13L736K - P.IVA: 03433450271 il servizio di spostamento dell'archivio comunale presso gli immobili individuati al duplice fine di:

- consentire l'utilizzo e la consultazione dell'archivio comunali per le verifiche d'ufficio del Comune e da parte dei soggetti privati che chiedono l'accesso agli atti;
- consentire la consegna dei lavori e con le fasi successive dell'iter inerente l'opera pubblica citata in premessa per l'importanza degli interventi previsti;

CONSIDERATO che:

- è necessario procedere all'acquisizione del citato immobile in locazione al fine di consentire l'avvio delle operazioni di trasloco;
- permane l'impossibilità di ricavare ulteriori spazi da destinare all'archivio comunale negli attuali stabili di proprietà del Comune di Quinto Vicentino, compresa la sede municipale;
- altre soluzioni non risultano al momento economicamente convenienti per ricavare gli spazi necessari a contenere l'archivio comunale;
- da una verifica eseguita presso il portale dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Vetrina immobiliare" (link <https://venditaimmobili.agenziaedemanio.it/AsteDemanio/sito.php>) non risultano presenti immobili di proprietà dello Stato ne in vendita ne in locazione all'interno del territorio comunale di Quinto Vicentino, come da documentazione depositata agli atti;
- da una verifica sulla congruità del canone di affitto richiesto dal proprietario è emerso che lo stesso è inferiore alla media dei prezzi di mercato applicati nel territorio comunale di Quinto Vicentino, come emerge anche da un controllo effettuato sul portale dell'Agenzia delle Entrate nella sezione "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (link: <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>), come da documentazione depositata agli atti;
- diverse soluzioni compresa la sospensione del lavoro di spostamento dell'archivio comunale o la mancanza di spazi idonei a contenere lo stesso comportano, oltre che un'inefficienza dell'azione amministrativa, anche un danno economico all'ente a causa dell'impossibilità di iniziare i lavori dell'opera pubblica citata in premessa;
- la conservazione e la consultazione dell'archivio comunale rappresentano azioni fondamentali per garantire lo svolgimento delle funzioni comunali legate al corretto funzionamento degli uffici e dei servizi pubblici;

DATO ATTO che i commi 6 e 7 dell'art. 3 del D.L. n. 95 del 6 luglio 2012, come modificato dall'art. 24 del D.L. 66 del 24 aprile 2014, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, recante le norme per la revisione della spesa pubblica con riferimento ai contratti di locazione di nuova stipulazione, si applicano agli Enti locali per quanto compatibili e, come confermato dalla circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PLA del 11.06.2014, è facoltativo il ricorso all'Agenzia del Demanio per l'emissione dell'attestazione di congruità sui canoni;

DATO ATTO che il prezzo mensile netto proposto di € 500,00, pari ad €/mq 3,50 circa, risulta congruo e vantaggioso per la stazione appaltante soprattutto in funzione dei seguenti aspetti:

- della metratura utile dell'immobile pari a 147 mq;
- delle ottime condizioni di conservazione e di finitura degli spazi interni;
- dei comfort e degli impianti tecnologici presenti;
- della vicinanza al centro e alla sede municipale;
- dell'immediata disponibilità dello stesso;

DATO ATTO in particolare che il canone richiesto, da ritenersi congruo, perché inferiore al valore minimo dell'OMI, è stato determinato in € 3,50 mensili al mq, che, ragguagliato alla superficie complessiva dell'immobile in oggetto, di 147 mq, risulta pari a € 500,00 al mese, pari ad un canone annuo di € 6.000,00, da corrispondere in rate mensili anticipate, tramite bonifico bancario e dietro presentazione di fattura elettronica;

RITENUTO pertanto di procedere con l'acquisizione in locazione dell'ufficio al piano primo rialzato in via F.lli Rosselli n. 25 contraddistinto al N.C.E.U. di Vicenza – Fg. 3, Mapp. 1031, Sub. 6, Cat. A/10, Vani 5, con una superficie netta di circa 147 mq, per un canone mensile di € 500,00;

DATO ATTO che il locatore è un soggetto privato e quindi il contratto è fuori dal campo di applicazione dell'IVA;

VISTO che ai sensi dell'art. 16 del contratto le spese per la registrazione e per i bolli sono a carico di ambedue le parti nella misura del 50% ciascuno e ammontano complessivamente ad € 32,00 per il bollo e ad € 120,00 per la registrazione del contratto, come di seguito ripartite:

- € 16,00 + € 60,00 = € 76,00 a carico del conduttore (Comune di Quinto Vicentino);
- € 16,00 + € 60,00 = € 76,00 a carico del locatore (Sig. Castellani Angelo);

RITENUTO che è opportuno impegnare le seguenti spese nel bilancio 2021-2023:

- per locazione:
 - anno 2021 € 5.000,00 (marzo-dicembre);
 - anno 2022 € 6.000,00 (gennaio-dicembre);
 - anno 2023 € 6.000,00 (gennaio-dicembre);nel seguente capitolo 1255 alla voce: "Locazione magazzino comunale"
- per spese di bollo e registrazione:
 - anno 2021 € 16,00 (bollo) + € 60,00 (registrazione) = € 76,00;
 - anno 2022 € 60,00 (registrazione);
 - anno 2023 € 60,00 (registrazione);nel seguente capitolo 1255 alla voce: "Locazione magazzino comunale"

VISTA la dichiarazione sostitutiva in merito all'assenza di motivi ostativi a stipulare contratti con la pubblica amministrazione a firma del soggetto proprietario dell'immobile, Sig. Castellani Angelo e in particolare l'assenza a carico di quest'ultimo di condanne passate in giudicato che comportino l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione agli atti con prot. n. 2787 del 19.03.2021;

ACQUISITO agli atti con prot. 2702 del 18.03.2021 il certificato relativo al Casellario Giudiziale (ex art. 21 T.U. DPR 313/2002) con esito negativo in merito alla presenza di condanne;

VISTO lo schema di "Contratto di locazione di immobile per uso commerciale" condiviso tra le parti per la locazione passiva dell'immobile in oggetto, All. A alla presente, che prevede le seguenti clausole essenziali:

- canone annuo di € 6.000,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00, entro il giorno 10 di ciascun mese, con aggiornamento del canone pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno (artt. 2 e 3), qualora la norma lo consenta;
- durata 6 anni, tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni con possibilità di disdetta da parte del Comune in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi (art. 1);
- sottoscrizione di polizza assicurativa contro i danni da incendio e responsabilità civile arrecati a terzi, relativamente alle attrezzature, arredi e in conseguenza all'attività svolta, da consegnare al locatore entro 30 giorni dalla data di firma del contratto (art. 13);
- nessuna cauzione a carico del Comune (art. 21);
- contratto formalizzato con scrittura privata registrata, con spese suddivise al 50% fra le parti (art. 16);

RINTENUTO opportuno procedere alla stipula del nuovo contratto di locazione per l'immobile in oggetto;

DATO ATTO che il presente contratto rientra tra quelli esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici" in base all'art. 17 che riporta tra i contratti esclusi quelli "... a) aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni; ..." ma è comunque soggetto al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica di cui all'art. 4, del D.Lgs. 50/2016 (Consiglio di Stato n. 01241/2018 dell'11.04.2018);

DATO ATTO che il contratto in oggetto rientra tra le fattispecie di contratti per i quali sussiste l'obbligo di richiedere il CIG ai fini della tracciabilità della legge n. 136/2010 come specificato nella FAQ A8 disponibile nel portale dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC);

VISTO che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.L. 31 dicembre 2020, n. 183 "Milleproroghe", si prevede che fino al 31.12.2021, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente, non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Consob, per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali;

RICHIAMATO l'art. 192 del D.Lgs n. 267/2000, ai sensi del quale la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, il suo oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente in conformità alle norme vigenti in materia e le ragioni che ne sono alla base;

RITENUTO di provvedere, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 32 del D.Lgs. n. 50/2016, ad adottare apposito provvedimento a contrarre, indicante gli elementi essenziali del contratto e le modalità di scelta del contraente, come di seguito esplicitato:

<i>Oggetto del contratto:</i>	ATTUAZIONE ATTO DI INDIRIZZO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 20 DEL 26/02/2021 PER LOCAZIONE DI IMMOBILE IN VIA F.LLI ROSSELLI: ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA E SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE
<i>CUP:</i>	-
<i>CIG:</i>	ZA130F84A1
<i>Durata del contratto:</i>	6 anni
<i>Procedura:</i>	sotto soglia - art. 36, c. 2, l. a), d.lgs. 50/2016
<i>Criterio di aggiudicazione:</i>	prezzo più basso - art. 95, d.lgs. 50/2016
<i>Modalità di espletamento:</i>	affidamento diretto esterno al MEPA
<i>Anomalia:</i>	-
<i>Suddivisione in lotti:</i>	no
<i>Rinnovi/opzioni:</i>	è previsto il rinnovo per analogo periodo
<i>Importo a base d'asta:</i>	-
<i>Importo aggiudicazione:</i>	€ 36.000,00
<i>Settore (lavori, servizi, forniture):</i>	forniture
<i>Subappalto:</i>	non consentito
<i>Pagamenti/SAL:</i>	fattura elettronica con liquidazione 30 gg dal ricevimento
<i>Controparte:</i>	CASTELLANI ANGELO (locatore)

<i>Indicazione dell'interesse pubblico che si intende soddisfare:</i>	archivio comunale - servizio di accesso agli atti
<i>Forma contrattuale:</i>	scrittura privata registrata – art. 32, c. 14, d.lgs. 50/2016

DATO ATTO:

- del codice CIG: **ZA130F84A1** richiesto all'ANAC ai sensi dell'art. 3, legge 136/2010;
- che con la stipula del contratto di locazione (All. A alla presente) le parti contraenti dichiarano di assumersi tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, così come stabilito dall'art. 3 della legge 13.08.2010 n. 136 e l'inottemperanza alla stessa sarà causa di risoluzione del contratto;

RICHIAMATI:

- il D. Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- la Delibera di C.C. n. 14 del 04/02/2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023, nota integrativa e piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio;
- la Delibera di G.C. n. 7 del 05/02/2021 con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione e piano degli obiettivi anno 2021;
- il decreto n. 20 in data 31/12/2020 con il quale il Sindaco ha individuato il Responsabile dell'area Lavori Pubblici e Manutenzioni, descritta nel Decreto di nomina, a cui sono attribuite le funzioni dirigenziali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 109, comma 2, e 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

1. **DI STIPULARE** un contratto di locazione ad uso commerciale/direzionale per l'acquisizione dell'ufficio al piano primo rialzato in via F.lli Rosselli n. 25 contraddistinto al N.C.E.U. di Vicenza – Fg. 3, Mapp. 1031, Sub. 6, Cat. A/10, Vani 5, con una superficie netta di circa 143 mq, di proprietà del Sig. CASTELLANI ANGELO, da adibire ad archivio comunale;
2. **DI APPROVARE** lo schema del contratto di locazione per l'ufficio di via F.lli Rosselli n. 25 (All. A alla presente) contenente le seguenti clausole essenziali:
 - canone annuo di € 6.000,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00, entro il giorno 10 di ciascun mese, con aggiornamento del canone pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno (artt. 2 e 3) qualora la norma lo consenta;
 - durata 6 anni, tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni con possibilità di disdetta da parte del Comune in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi (art. 1);
 - sottoscrizione di polizza assicurativa contro i danni da incendio e responsabilità civile arrecati a terzi, relativamente alle attrezzature, arredi e in conseguenza all'attività svolta, da consegnare al locatore entro 30 giorni dalla data di firma del contratto (art. 13);
 - nessuna cauzione a carico del Comune (art. 21);
 - contratto formalizzato con scrittura privata registrata, con spese suddivise al 50% fra le parti (art. 16);
3. **DI ADOTTARE** il presente provvedimento a contrarre, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 32 del D.Lgs. n. 50/2016, indicante gli elementi essenziali del contratto e le modalità di scelta del contraente, come di seguito esplicitato:

<i>Oggetto del contratto:</i>	ATTUAZIONE ATTO DI INDIRIZZO CON DELIBERAZIONE
-------------------------------	--

	DI GIUNTA COMUNALE N. 20 DEL 26/02/2021 PER LOCAZIONE DI IMMOBILE IN VIA F.LLI ROSSELLI: ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA E SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE
CUP:	-
CIG:	ZA130F84A1
Durata del contratto:	6 anni
Procedura:	sotto soglia - art. 36, c. 2, l. a), d.lgs. 50/2016
Criterio di aggiudicazione:	prezzo più basso - art. 95, d.lgs. 50/2016
Modalità di espletamento:	affidamento diretto esterno al MEPA
Anomalia:	-
Suddivisione in lotti:	no
Rinnovi/opzioni:	è previsto il rinnovo per analogo periodo
Importo a base d'asta:	-
Importo aggiudicazione:	€ 36.000,00
Settore (lavori, servizi, forniture):	forniture
Subappalto:	non consentito
Pagamenti/SAL:	fattura elettronica con liquidazione 30 gg dal ricevimento
Controparte:	CASTELLANI ANGELO (locatore)
Indicazione dell'interesse pubblico che si intende soddisfare:	archivio comunale - servizio di accesso agli atti
Forma contrattuale:	scrittura privata registrata – art. 32, c. 14, d.lgs. 50/2016

4. DI IMPEGNARE le seguenti spese nel bilancio 2021-2023:

- per locazione:
 - anno 2021 € 5.000,00 (marzo-dicembre);
 - anno 2022 € 6.000,00 (gennaio-dicembre);
 - anno 2023 € 6.000,00 (gennaio-dicembre);
nel seguente capitolo 1255 alla voce: "Locazione magazzino comunale"
- per spese di bollo e registrazione:
 - anno 2021 € 16,00 (bollo) + € 60,00 (registrazione) = € 76,00;
 - anno 2022 € 60,00 (registrazione);
 - anno 2023 € 60,00 (registrazione);
nel seguente capitolo 1255 alla voce: "Locazione magazzino comunale"

5. DI DARE ATTO che:

- il codice identificativo di gara è (CIG ZA130F84A1) richiesto attraverso l'apposita procedura informatica ai sensi della L.136/10 in sede di gara;
- la liquidazione della spesa al locatore avverrà su presentazione di regolare fattura, sul conto corrente dedicato, comunicato dallo stesso in ottemperanza alle disposizioni normative sulla tracciabilità dei flussi finanziari;
- il locatore è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 e s.m.i. al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto; il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni determina la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi del comma 9 bis del medesimo art. 3;
- in funzione dell'aggiornamento del canone pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno (artt. 2 e 3 del contratto di locazione), qualora la norma lo consenta, verranno impegnate le eventuali ulteriori spese con successivi provvedimenti;

- 6. DI DARE ATTO** che la presente determinazione:
- viene inserita nel registro delle determinazioni informatico in dotazione agli uffici comunali e trasmessa al responsabile dell'Area finanziaria per gli adempimenti di propria competenza ed ai fini della sua esecuzione;
 - va comunicata, per conoscenza, alla Giunta Comunale tramite il Segretario Comunale;
 - va pubblicata con le modalità previste dalla legge;
- 7. DI TRASMETTERE** la presente determinazione all'Ufficio Finanziario per la liquidazione, al Sig. Castellani Angelo, del canone e delle spese di registrazione del contratto di locazione in parola.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Giovanni Ruaro
"Firmato digitalmente D.Lgs 82/2005"

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione. L'accesso agli atti viene garantito tramite gli uffici comunali ai quali l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Quinto Vicentino.