



Comune di Capistrello

Provincia dell'Aquila



ORIGINALE

SETTORE AMMINISTRATIVO

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Registro di Settore N. 220 del 06/09/2017

OGGETTO :

LOCAZIONE PASSIVA PER SEI MESI DELL'IMMOBILE SITO IN AVEZZANO IN VIA PERTINI N. 69/71 PER TRASFERIMENTO TEMPORANEO DELLA SCUOLA MEDIA SABIN.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO adotta la seguente determinazione

PREMESSO che con determinazione del Settore tecnico n. 60 (RG n. 213) del 21/04/2017 l'appalto dei lavori di miglioramento e adeguamento sismico della Palestra e corpo di collegamento della Scuola Media statale Sabin di Capistrello è stato aggiudicato in via definitiva all'impresa ARTEDILE di TOMEI Piergiorgio con sede a L'Aquila, che ha offerto un ribasso del 19,759 per cento sull'importo dei lavori a base d'asta di euro 294.345,94 oltre oneri per la sicurezza pari ad euro 9.103,48, per un importo netto complessivo di € 245.289,61 oltre IVA come per legge;

VISTO il contratto di appalto dei lavori di miglioramento e adeguamento sismico della Palestra e corpo di collegamento della Scuola Media statale Sabin di Capistrello, n. Rep. 1715 del 05/06/2017 a rogito del segretario comunale Dr.ssa Rosanna Panella, registrato all'AE di Avezzano al n. 2111 del 06/06/2017 serie 1T;

- PREMESSO inoltre che con determinazione del Settore tecnico n. 94 (RG n. 321) del 23/06/2017 l'appalto dei lavori di miglioramento ed adeguamento sismico dei Corpi aule della Scuola Media Sabin è stato aggiudicato in via definitiva all'impresa FELIZIANI ITALO SRL con sede a Teramo, che ha offerto un ribasso del 20,221 per cento sull'importo dei lavori a base d'asta di euro 531.090,71 oltre oneri per la sicurezza pari ad euro 16.425,49, per un importo netto complessivo di € 440.124,34 oltre IVA come per legge;

VISTO il contratto di appalto dei lavori di miglioramento e adeguamento sismico dei Corpi aule della Scuola Media statale Sabin di Capistrello, n. Rep. 1718 del 08/08/2017 a rogito del segretario comunale Dr.ssa Rosanna Panella, registrato all'AE di Avezzano al n. 3116 del 12/08/2017 serie 1T;

CONSIDERATO che:

- in data 01/06/2017 veniva redatto il verbale di consegna dei lavori di miglioramento sismico Palestra e corpo di collegamento dell'istituto Sabin, a cura del Direttore dei lavori, del RUP e del legale rappresentante dell'Impresa appaltatrice ai sensi degli artt. 153 e 154 DPR n. 207/2010 e dell' art. 32 co. 8 del d. lgs. n. 50/2016;

- in data 06/07/2017 veniva redatto il verbale di consegna parziale dei lavori di miglioramento dei Corpi aule dell'istituto scolastico Sabin, a cura del Direttore dei lavori, del RUP e del legale rappresentante

dell'Impresa appaltatrice e del Coordinatore della Sicurezza ai sensi dell' art. 154 co. 6 DPR n. 207/2010 e dell' art. 32 co. 8 del d. lgs. n. 50/2016, in attesa dell'autorizzazione sismica all'esecuzione delle opere previste nel progetto da parte del Genio Civile di Avezzano;

- in data 08/08/2017 veniva redatto il verbale di cantierabilità dei lavori a cura del RUP e del legale rappresentante dell'Impresa appaltatrice, ai sensi dell' art. 106 co. 3 del DPR n. 207/2010, dal quale risulta che permangono le condizioni che consentono l' esecuzione dei lavori;

- con delibera di Giunta Comunale n. 78 del 21.08.2017 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per trasferimento Scuola Media Sabin per consentire l'esecuzione dei lavori di miglioramento sismico", esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il trasferimento della Scuola Media A.B. Sabin di Capistrello nell'immobile sito in Avezzano (AQ) via A. Pertini n. 69/71, per consentire l'esecuzione dei lavori di miglioramento sismico dell'edificio scolastico SABIN;

RICHIAMATA la relazione del Responsabile del Settore tecnico ing. Romeo DI FELICE, acquisita al prot. n. 6311 del 05/09/2017, nella quale vengono rappresentati i termini e le condizioni per la stipula del contratto di locazione dell'immobile sito in Avezzano (AQ) in via A. Pertini n. 69/71- Zona Nucleo Industriale -- identificato al NCEU al foglio n. 54 particella n. 16 sub 8 e 9 aventi una superficie lorda di mq 127000 da adibire alle attività didattiche per l'anno scolastico 2017/2018 della Scuola Media Sabin, inviata alla TRILITE Srl con sede in Avezzano via Cavour n. 427 per l'accettazione dei termini e delle condizioni contrattuali;

VISTA la comunicazione a mezzo PEC, acquisita al prot. n. 6360 del 06/09/2017, con la quale la PHOENIX Srl trasmette la documentazione comprovante la titolarità per la stipula del contratto di locazione del suddetto immobile adibito ad uso scolastico ed in particolare:

- Lettera della GIROLAMA Srl, proprietaria dell'immobile, nella quale dichiara che la gestione di tutti gli immobili passeranno dalla TRILITE Srl alla PHOENIX Srl e autorizza e certifica la possibilità da parte di quest'ultima di stipulare ogni contratto relativo al patrimonio immobiliare della stessa;
- Estratto dell'atto di scissione della GEIM Srl che evidenzia l'attuale proprietà immobiliare in capo alla GIROLAMA Srl.

DI STABILIRE che i termini e le condizioni contrattuali sono le seguenti:

- Canone di locazione mensile € 5.675,00 oltre IVA al 22%, che dovrà essere pagato entro il 20 di ogni mese di riferimento, escluse le utenze che sono comunque a carico del Comune di Capistrello;
- Importo complessivo della locazione € 34.050,00 oltre IVA pari ad € 7.491,00 per un importo complessivo di € 41.541,00;
- Durata del contratto di locazione passiva: 6 mesi eventualmente prorogabili con provvedimento espresso della P.A.;
- Modalità di stipula del contratto: Scrittura privata soggetta a registrazione con spese a carico delle parti al 50%;

VISTO lo schema di contratto di locazione allegato alla presente determinazione, da sottoscrivere tra questo Ente e la Società Phoenix Srl nella persona del legale rappresentante Monica GRANATA;

RITENUTO di dover assumere, conseguentemente, l'impegno di spesa per l'importo di € 27.694,00 (di

cui euro 22.700,00 per 4 mensilità ed euro 4.994,00 per l'importo dell'iva) sul cap. 139/0 Tit. 1 Miss 01 Progr. 01 - Annualità 2017 - ed € 13.847,00 (di cui € 11.350,00 per ulteriori due mensilità oltre iva pari ad euro 2.497,00) sul cap. 139/0 Miss.01 Progr. 01 - Annualità 2018 - del bilancio di previsione 2017/2019;

RICHIAMATO il Decreto Sindacale n. prot. 86 del 08/01/2016, relativo al conferimento dell'incarico di Responsabile del Settore Amministrativo e finanziario del Comune di Capistrello (AQ) alla sottoscritta Renza Di Domenico ;

VISTO il PEG ed il Piano della Performance approvato con delibera gc n. 27 del 23/03/2017;

VISTO il Piano di Prevenzione della corruzione triennio 2017/2019 pubblicato nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente";

ACQUISITO il CIG n. **ZCA1FCE84E**

- o *Visti gli artt. 107 e 183 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.;*
- o *Visto il D.Lgs. n. 118/2011;*
- o *Visto lo statuto comunale;*
- o *Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;*
- o *Visto il regolamento comunale di contabilità;*
- o *Visto il regolamento comunale sui controlli interni;*

DETERMINA

1. La narrativa che precede si ha qui per dispositivo;
2. Di assumere in locazione passiva per sei mesi con la società PHOENIX Srl con sede in Avezzano (AQ) in via Cavour n. 427 CF 01849080666, per i motivi suesposti, l'immobile sito in Avezzano (AQ) in via A. Pertini n. 69/71- Zona Nucleo Industriale – identificato al NCEU al foglio n. 54 particella n. 16 sub 8 e 9 aventi una superficie lorda di mq 1270, da adibire alle attività didattiche per l'anno scolastico 2017/2018 della Scuola Media Sabin, al canone mensile di € 5.675,00 oltre IVA al 22%, escluse le utenze energia elettrica, riscaldamento e acqua;
3. Di dare atto che le spese relative alle utenze di energia elettrica, gas ed acqua sono a carico di questo Ente per l'intero periodo della locazione;
4. Di approvare lo schema del contratto di locazione dell'immobile che è allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, da destinare a sede temporanea della Scuola Media Sabin, da sottoscrivere con la società PHOENIX Srl con sede in Avezzano (AQ) in via Cavour n. 427 CF 01849080666, contenente tutte le condizioni e clausole contrattuali per la concessione in locazione passiva dell'immobile;
5. Di impegnare la somma complessiva € 41.541,00 (di cui € **34.050,00** per canoni oltre IVA pari ad € 7.491,00) per la locazione dell'immobile sito in via Pertini n. 69/71 per il trasferimento del plesso scolastico A.B. Sabin, con le seguenti modalità:
 - per l'importo di € **27.694,00** (di cui euro 22.700,00 per 4 mensilità ed euro 4.994,00 per l'importo dell'iva) sul cap. 139/0 Tit. 1 Miss 01 Progr. 01 Annualità 2017;
 - per l'importo di € **13.847,00** (di cui € 11.350,00 per ulteriori due mensilità oltre iva pari ad euro 2.497,00) sul cap. 139/0 Miss.01 Progr. 01 Annualità 2018 - del bilancio di previsione 2017/2019;
6. Di specificare che l'IVA nella misura del 22 % inclusa nell'importo suddetto sarà versata da questo Ente direttamente all'Erario ai sensi dell'art. 17/ter del DPR n. 633/1972 (SPLIT-PAYMENT)

entro il 16 del mese successivo;

7. Di procedere successivamente alla stipula del contratto, alla registrazione del medesimo presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano;
8. Di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'Amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
9. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la sig. Renza DI DOMENICO e che è stata accertata ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 l'assenza di conflitti di interesse in capo al predetto responsabile del procedimento;
10. Di trasmettere il presente provvedimento:
 - all'Ufficio Ragioneria per il controllo contabile e l'acquisizione del visto e dell'attestazione della copertura finanziaria della spesa;
 - all'Ufficio segreteria per l'inserimento nella raccolta generale.

COMUNE DI CAPISTRELLO

Provincia di L'Aquila

LOCAZIONE IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE TEMPORANEA DELLA SCUOLA
DENOMINATA "SCUOLA MEDIA SABIN" ATTUALMENTE PRESENTI PRESSO
L'EDIFICIO SCOLASTICO DI CAPISTRELLO IN VIA PIAZZA LUSI.

SCRITTURA PRIVATA

-L'anno DUEMILADICIASSETTE addi _____ del mese di _____ presso la
Sede Municipale,

TRA

1) La Sig. Renza DI DOMENICO , nata a Capistrello (AQ) il 18/07/1954 e residente in
CAPISTRELLO (AQ) Via Roma n. 29 , il quale interviene nel presente atto nella sua qualità
di Responsabile del Settore Amministrativo e finanziario del Comune di Capistrello, ed agi-
sce in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, Codice fiscale 00181790668 , ai
sensi dell'art. 107, comma 3 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali,
D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e del decreto sindacale n. del _____ , per brevità il "Comune - locata-
rio";

E

2) La Sig.ra Monica GRANATA nata a Giugliano (NA) il 03/05/1976, il quale interviene
nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della
Società "PHOENIX Srl", Codice Fiscale e Partita IVA 01849080666, sede legale in
Avezzano (AQ), Via Cavour n° 427 iscritta al REA di L'Aquila al n. 125900, per brevità
"locatore";

PREMESSO CHE:

-sono stati stipulati i contratti di appalto Rep nn. 1715 e 1718 rispettivamente del 05/06/2017
e del 08/08/2017 dei lavori di miglioramento e adeguamento sismico della palestra e del cor-

po di collegamento e corpi aule da eseguire sull'edificio scolastico "Sabin" situato nel Comune di Capistrello in via Piazza Lusi e che sono stati consegnati i lavori;

- che, di conseguenza, si è reso necessario provvedere al reperimento di locali idonei in cui trasferire le attività scolastiche della Scuola media Sabin;

- che, dalle verifiche effettuate, è risultato che l'Amministrazione non dispone di strutture da utilizzare per la localizzazione temporanea delle suddette scuole e che, di conseguenza, si è reso necessario individuare una struttura privata idonea;

- che con Determina Dirigenziale n° _____ del _____ è stato stabilito di assumere in locazione dalla Società "PHOENIX Srl", con sede legale in Avezzano (AQ) via Cavour n. 427 C.F. e P.I. n. 01849080666, il predetto immobile di via Sandro Pertini n. 69/71 destinato ad attività varie (scuola, uffici e servizi), in catasto fabbricati al foglio 54, mappale n. 16 sub. 8 e 9, per un totale di mq 1270,00 da adibire a attività scolastiche;

- che la locazione avrà la durata di 6 (sei) mesi - decorrenti dalla stipula, ad un canone di Euro 5.675,00 mensili oltre IVA come per legge, escluse le utenze energia elettrica, riscaldamento e acqua;

- che pertanto, alla scadenza formale della suddetta locazione, il rinnovo sarà disposto a discrezione dell'Amministrazione comunale di 6 (sei) mesi in 6 (sei) mesi, con apposito provvedimento dell'organo competente.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto al quale s'intende allegata anche se non materialmente unita la Determinazione Dirigenziale n° _____ del _____ ;

Art.2) La Società "PHOENIX SRL", come sopra rappresentata, concede in locazione al Comune di Capistrello l'immobile in Via Sandro Pertini n. 69/71 destinato ad attività varie

(scuola, uffici e servizi), in catasto fabbricati al foglio 54 , mappale n. 16 sub. 8 e 9 di mq.

1270,00 da destinare ad attività scolastiche della Scuola Media Sabin di Capistrello;

La porzione di immobile data in locazione comprende i locali al piano terra adibiti a scuola che saranno oggetto di lavori di manutenzione giusta CILA che sarà presentata al Comune di Avezzano a cura del locatore. Il locatore dà atto che le lavorazioni oggetto della CILA non determineranno modifiche al certificato di agibilità dell'immobile rilasciato dal Comune di Avezzano. Il Locatore dichiara inoltre di aver richiesto la certificazione energetica dell'immobile concesso in locazione e che s'impegna a trasmetterla entro e non oltre il 15/09/2017.

Art.3) Il canone mensile è di Euro 5.675,00 (CINQUEMILASEICENTOSETTANTACINQUE/00) oltre IVA di legge, e dovrà essere corrisposto mensilmente entro il giorno 20 di ogni mese di riferimento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato al Locatore avente IBAN che verrà comunicato al locatario ai sensi della normativa vigente;

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento di due canoni mensili costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 C.C.;

Art.4) La locazione decorre dalla stipula e per mesi 6 (sei) ed è relativa all'anno scolastico 2017-2018.;

Art.5) Il locatore dichiara che l'immobile è in possesso delle necessarie autorizzazioni per l'uso di edificio scolastico cui è destinato e del certificato di agibilità in corso di validità.

Art.6) - I locali oggetto del presente contratto vengono assunti in locazione per essere adibiti esclusivamente ad attività scolastica. Il mutamento di destinazione d'uso senza consenso è considerato grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;

Art.7) Sono a carico del Comune locatario le spese di ordinaria manutenzione;

Art.8) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche

avendo ottenuto concessione di edificazione;

Art.9) Il Comune è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso;

Art.10) Per quanto non disciplinato nel presente contratto le parti dichiarano di richiamare e sottoscrivere le norme legislative vigenti in materia e le altre disposizioni del codice civile;

Art.11) Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Avezzano (AQ);

Art.12) Ogni futura modificazione del presente contratto dovrà risultare da atto scritto validamente ed efficacemente assunto da ciascuna delle parti secondo le rispettive procedure;

Art.13) Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivargli da fatti od omissioni commessi da terzi;

Art.14) Il Comune, ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. n.196 del 30/06/2003 informa il locatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia;

Art.15) Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50%; quest'ultimo provvederà allo svolgimento delle relative incombenze.

La locazione è soggetta ad IVA;

Il presente contratto vincola immediatamente sia il locatore che il Comune;

Letto confermato e sottoscritto.....

Per PHOENIX SRL

Per IL COMUNE DI CAPISTRELLO

Monica GRANATA

Renza DI DOMENICO

La presente determinazione è firmata in originale, pubblicata nell'Albo Pretorio, ed inserita nella raccolta di cui all'art. 183 com. 9 d.lgs 18 agosto 2000 n. 267.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DI DOMENICO RENZA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

DI DOMENICO RENZA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Comportando impegno di spesa, ai sensi dell'art. 151 comma 4 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in relazione alla presente determinazione :

- **Appone il visto di regolarità contabile**, attestante la copertura finanziaria della spesa, e che l'impegno è stato registrato al relativo capitolo del Bilancio corrente esercizio

Capistrello, li 06/09/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

DI DOMENICO RENZA

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

PUBBLICAZIONE 728

La presente determinazione, ai fini della pubblicazione degli atti e della trasparenza amministrativa, viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 06/09/2017 al 20/09/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PERSIA GIANLUCA