



PROVINCIA DI PRATO

Area Tecnica

Ufficio: Assetto e gestione del territorio

Determina Dirigenziale n° 1318 del 07/10/2021

Oggetto: **AREA TECNICA - L.R. n. 32 del 26.7.2002, “Testo Unico della normativa della Regione Toscana in materia di educazione, istruzione, orientamento, formazione professionale e lavoro” - Dimensionamento della rete scolastica. Determina di approvazione del contratto di locazione di immobile uso scolastico denominato Palazzo Vestri sito in Prato, Piazza Duomo 4, assunzione impegni di spesa e conseguenti rilevazioni contabili.**

Il Dirigente

Autorizzato:

- dall'art.107 del D.Lgs. n.267/2000;
- dal decreto del Presidente della Provincia di Prato n. 28 del 15/11/2018 con il quale alla sottoscritta Dott.ssa Rossella Bonciolini è stato conferito l'incarico di direzione dell'Area Amministrativa fino alla fine del mandato amministrativo;
- dal decreto del Presidente della Provincia di Prato n. 29 del 15/11/2018 con il quale alla sottoscritta Dott.ssa Rossella Bonciolini è stato conferito l'incarico di direzione ad interim dell'Area Tecnica fino alla fine del mandato amministrativo.

Visti:

- il D.Lgs. 50/2016 recante “Codice dei contratti pubblici”, così come modificato dal D.Lgs. 56/2017 “Disposizioni integrative e correttive al D.Lgs. 50/2016”;
- il Regolamento provinciale di contabilità, approvato con Delibera C.P. n. 17 del 20/05/2019;
- la Delibera C.P. n. 7 del 02/03/2020 “AREA AMMINISTRATIVA – SERVIZIO BILANCIO E ENTRATE Artt. 151 e 170 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 – Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020-2022 – Approvazione.”;
- la Delibera C.P. n. 8 del 02/03/2020 “AREA AMMINISTRATIVA – SERVIZIO BILANCIO E ENTRATE - Bilancio di previsione 2020-2022 e relativi allegati – Approvazione.”;
- l'Atto del Presidente n. 26 del 02/03/2020 “AREA AMMINISTRATIVA – SERVIZIO BILANCIO E ENTRATE -Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022 per la Provincia di Prato – parte contabile- Approvazione.”;
- l'Atto del Presidente n.43 del 26/05/2020 “Piano Esecutivo di Gestione unificato al Piano della Performance-parte obiettivi. Approvazione”;

- la Delibera C.P. n.12 del 29/06/2020 “AREA AMMINISTRATIVA – Assestamento generale (var. n. 03/2020) e verifica degli equilibri del bilancio 2020/2022 ai sensi degli artt. 175 comma 8 e 193 del D.Lgs. 267/2000 – Approvazione.”

Richiamata la Legge n. 23/1996 la quale attribuisce alle Province la competenza della gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le scuole secondarie superiori, sia di proprietà provinciale che di terzi in gestione tramite apposite convenzioni;

Considerato che a conclusione delle operazioni di iscrizione degli studenti alle classi prime delle scuole d'istruzione secondaria di secondo grado, risulta un incremento generale della popolazione scolastica, con conseguente necessità di reperire ulteriori spazi oltre agli esistenti;

Premesso che, in esito all'avviso pubblico della Provincia di Prato, la proprietà dell'immobile urbano posto in Prato, Piazza Duomo n.4,5,6,7,8 e 9, denominato “Palazzo Vestri”, si è manifestata interessata a concedere in locazione l'immobile di cui sopra per lo svolgimento di attività scolastica di scuola secondaria di secondo grado alle condizioni di cui alla nota protocollo GE/2021/0007741 del 5/07/2021, tra cui, in particolare, l'obbligo per la proprietà di eseguire entro il termine di consegna dell'immobile le opere e i lavori individuati nella relazione tecnica al presente atto per rendere l'immobile stesso idoneo all'uso convenuto tra le parti;

Considerato che, con Atto del Presidente n. 89 del 26/08/2021, si disponeva di approvare il ricorso alla locazione passiva dell'immobile denominato Palazzo Vestri, sito in Prato, piazza Duomo n.4,5,6,7,8 e 9, di proprietà per una quota pari al 50% di “Proprietario 1”, e per la restante quota del 50% di “Proprietario 2”, al fine di soddisfare le esigenze sopravvenute di nuovi spazi ad uso scolastico;

Preso atto che dai rilievi effettuati l'immobile in questione, seppur in condizioni generali soddisfacenti e potenzialmente adattabile all'uso scolastico, risulta allo stato attuale non idoneo ad ospitare locali ad uso didattico e che, pertanto, il contratto di locazione da sottoscrivere con la proprietà debba essere vincolato alla realizzazione di lavori edili di risanamento conservativo, tali da comportare l'adeguamento funzionale e normativo alla nuova destinazione d'uso;

Dato atto che si rende necessario inquadrare compiutamente le opere edili ed i passaggi amministrativi necessari al cambio destinazione, definendo le competenze e le spettanze di entrambe le parti.

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento (Rup) di cui al presente provvedimento è l'**Arch. Cecilia Arianna Gelli** funzionario del Servizio Assetto e Gestione del Territorio dell'Ente;

Vista la relazione tecnica redatta dal Rup, **Arch. Cecilia Arianna Gelli** ed allegata in atti, disciplinante le opere edili da realizzarsi a cura del locatore;

Preso atto altresì della relazione tecnica di congruità del canone di locazione, redatta dal Rup, **Arch. Cecilia Arianna Gelli** in data 06/10/2021 ed allegata parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, nella quale si attesta che la proposta di canone pervenuta è congrua e conveniente per l'Amministrazione;

Constatato che l'immobile in questione, denominato Palazzo Vestri, sito in Prato (PO), piazza Duomo n.4,5,6,7,8 e 9 risulta di proprietà per una quota pari al 50% di “Proprietario 1” e per la restante quota del 50% di “Proprietario 2”;

Rilevato che la locazione avrà per oggetto l'immobile denominato Palazzo Vestri sito in Prato (PO), Piazza Duomo n.4,5,6,7,8 e 9 , per un periodo di anni sei (6) con decorrenza dal 10/04/2022 al 09/04/2028;

Ritenuto pertanto di dover procedere ad approvare lo schema di contratto, allegato al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere con la proprietà dell'immobile, per una quota pari al 50% di "Proprietario 1" e per la restante quota del 50% di "Proprietario 2", avente ad oggetto la locazione di un immobile sito in Prato (PO) in Piazza Duomo n.4,5,6,7,8 e 9 , il quale risulta essere un fabbricato da terra a tetto di antica costruzione costituito da tre piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto e composto da vani ad uso ufficio con annessi servizi ed accessori, come da planimetria allegata al contratto stesso, per il periodo 10.04.2022 – 09.04.2028;

Considerato che l'importo del canone annuo è di **€ 144.000,00** (centoquarantaquattromila/00 euro) oltre IVA pari ad **€ 15.840,00** (quindicimilaottocentoquaranta/00 euro) sulla parte di canone di **€ 72.000,00** dovuta al "Proprietario 2" in quanto Società, quindi per complessivi **€ 159.840,00** (centocinquantanoveottocentoquaranta/00 euro), da pagarsi in 3 rate quadrimestrali anticipate di **€ 48.000,00** (quarantottomila/00 euro) al netto di IVA, non oltre il 10 di ogni inizio quadrimestre tramite bonifico sui c/c bancari indicati dalla parte locatrice.

Rilevato che le spese inerenti i canoni di locazione, per l'importo di **€ 159.840,00** annui, trovano copertura sul Bilancio di Previsione 2021-2023 a valere sul Cap.1942 "CANONI DI LOCAZIONE ISTITUTI SCOLASTICI" - Piano Finanziario 1.03.02.07.001, con le seguenti modalità:

Per il primo anno di locazione, ossia dal 10/04/2022 al 09/04/2023:

- **€ 39.960,00** a valere sull'annualità 2021 relativi al pagamento della prima rata della prima annualità, da pagare alla data di sottoscrizione del contratto, con le seguenti modalità: **€ 18.000,00** a favore del Proprietario 1 ed **€ 18.000,00** oltre Iva di legge pari ad **€ 3.960,00**, per un importo complessivo di **€ 21.960,00** al Proprietario 2 in quanto Società;
- **€ 119.880,00** a valere sull'annualità 2022 relativi al pagamento della seconda rata della prima annualità, da corrispondere alla consegna dell'immobile prevista per il 10/04/2022, con le seguenti modalità: **€ 54.000,00** a favore del Proprietario 1 ed **€ 54.000,00** oltre Iva di legge, pari ad **€ 11.880,00** per un importo complessivo di **€ 65.880,00** al Proprietario 2 in quanto Società;

Per gli anni di locazione successivi:

- **€ 159.840,00** a valere sull'annualità 2023 relativi al pagamento del canone anno di locazione per il periodo 10/04/2023-09/04/2024 con le seguenti modalità: **€ 72.000,00** a favore del Proprietario 1 ed **€ 72.000,00** oltre Iva di legge, pari ad **€ 15.840,00** per un importo complessivo di **€ 87.840,00** al Proprietario 2 in quanto Società;
- l'importo complessivo, relativo alle successive annualità per il periodo 10/04/2024-09/04/2028, pari ad **€ 639.360,00** (€ 159.840,00 per ciascuna annualità), verrà impegnato con successivi provvedimenti dopo l'approvazione del relativo bilancio pluriennale 2024-2026 e seguenti;

Dato atto che, come da schema di contratto, le spese relative alla gestione delle utenze del suddetto immobile saranno ad esclusivo carico della Provincia di Prato;

Rilevato inoltre che le spese complessive per imposta di bollo e registrazione del contratto, come da schema di contratto, pari a **€ 2.362,00** risultano allocate sul Bilancio di Previsione 2021-2023 a valere sul Cap. 1919 IMPOSTA DI REGISTRO E DI BOLLO - SERVIZIO ISTRUZIONE – Piano Finanziario 1.02.01.02.001 – e risultano così ripartite:

- **€ 202,00** per le imposte di bollo (somma comprensiva degli allegati);
- **€ 2.160,00** per le spese di registrazione.

Rilevato inoltre di dover accertare l'importo pari ad € 1.080,00 relativo al rimborso del 50% delle spese di registrazione da richiedere alla proprietà dell'immobile, a valere sul Cap. 710 "CONCORSI, RIMBORSI E RECUPERI DIVERSI" Piano finanziario 3.05.99.99.999;

Dato atto inoltre che:

- è necessario impegnare la somma di € 36.000,00 al netto di Iva e pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale a favore della proprietà dell'immobile, a valere sul capitolo 40008 Costituzione di Depositi cauzionali o contrattuali preso terzi del Bilancio 2021 / 2023, Annualità 2021 piano finanziario 7.02.04.01.001 e di accertare contestualmente la suddetta somma a valere sul capitolo 6008 Restituzione Depositi cauzionali o contrattuali presso terzi del Bilancio 2021/2023, Annualità 2021 piano finanziario 9.02.04.01.001, così ripartite: € 18.000,00 a favore del "Proprietario 1" ed € 18.000,00 a favore del "Proprietario 2", mediante bonifico bancario.
- procedere alla contestuale liquidazione di detta somma a favore della proprietà dell'immobile, secondo la ripartizione di cui sopra, a titolo di deposito cauzionale a valere sul capitolo 40008 piano finanziario 7.02.04.01.001, specificando la causale "a titolo di deposito cauzionale";

Dato atto:

- che il codice CIG relativo al contratto di locazione dell'immobile è il seguente: **ZA433584AB**;
- della regolarità contributiva, assicurativa e previdenziale di "Proprietario 2" in quanto Società, come risulta dall'attestazione DURC Prot. INAIL_28954265, con validità fino al 04/01/2022, depositato in atti;

Stabilito che le dichiarazioni circa il Conto Corrente dedicato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, c. 7., della L. 136/2010 e le dichiarazioni di "PANTOUFLAGE – REVOLVING DOORS" ex art. 53, comma 16-ter d.lgs. 165/2001 verranno assunte al momento della firma del contratto;

Dato atto che in base a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 29/93 e successive modifiche e integrazioni, ai Dirigenti spetta la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo individuati quali responsabili della gestione e dei relativi risultati;

Richiamato l'art. 151, comma 4, del D.Lgs 267/2000, che prevede che i provvedimenti d'impegno di spesa siano esecutivi con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

DETERMINA

Per tutto quanto ciò premesso:

1) Di approvare lo schema di contratto, allegato al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere con la proprietà dell'immobile, per una quota pari al 50% di "Proprietario 1" e per la restante quota del 50% di "Proprietario 2", avente ad oggetto la locazione di un immobile sito in Prato in Piazza Duomo n.4,5,6,7,8 e 9, il quale risulta essere un fabbricato da terra a tetto di antica costruzione costituito da tre piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto e composto da vani ad uso ufficio con annessi servizi ed accessori., come da planimetria allegata al contratto stesso, per il periodo 10.04.2022 – 09.04.2028;

2) Di prendere atto della relazione tecnica di congruità del canone di locazione, redatta dal Rup **Arch. Cecilia Arianna Gelli** in data 06/10/2021 ed allegata parte integrante e sostanziale al

presente provvedimento, nella quale si attesta che la proposta di canone pervenuta è congrua e conveniente per l'Amministrazione;

3) Di procedere ad impegnare le spese inerenti il canone di locazione, per l'importo di **€ 159.840,00** annui, che trovano copertura finanziaria sul Bilancio di Previsione 2021-2023 a valere sul Cap.1942 "CANONI DI LOCAZIONE ISTITUTI SCOLASTICI" - Piano Finanziario 1.03.02.07.001, con le seguenti modalità:

Per il primo anno di locazione, ossia dal 10/04/2022 al 09/04/2023:

- **€ 39.960,00** a valere sull'annualità 2021 relativi al pagamento della prima rata della prima annualità, da pagare alla data di sottoscrizione del contratto, con le seguenti modalità: **€ 18.000,00** a favore del Proprietario 1 ed **€ 18.000,00** oltre Iva di legge, pari ad **€ 3.960,00** per un importo complessivo di **€ 21.960,00** al Proprietario 2 in quanto Società,
- **€ 119.880,00** a valere sull'annualità 2022 relativi al pagamento della seconda rata della prima annualità, da corrispondere alla consegna dell'immobile prevista per il 10/04/2022, con le seguenti modalità: **€ 54.000,00** a favore del Proprietario 1 ed **€ 54.000,00** oltre Iva di legge, pari ad **€ 11.880,00** per un importo complessivo di **€ 65.880,00** al Proprietario 2 in quanto Società;

Per gli anni di locazione successivi:

- **€ 159.840,00** a valere sull'annualità 2023 relativi al pagamento del canone anno di locazione per il periodo 10/04/2023-09/04/2024 con le seguenti modalità: **€ 72.000,00** a favore del Proprietario 1 ed **€ 72.000,00** oltre Iva di legge, pari ad **€ 15.840,00** per un importo complessivo di **€ 87.840,00** al Proprietario 2 in quanto Società;
- l'importo complessivo, relativo alle successive annualità per il periodo 10/04/2024-09/04/2028, pari ad **€ 639.360,00** (€ 159.840,00 per ciascuna annualità), verrà impegnato con successivi provvedimenti dopo l'approvazione del relativo bilancio pluriennale 2024-2026 e seguenti;

4) Di dare atto che, come da schema di contratto, le spese relative alla gestione delle utenze dell'immobile saranno ad esclusivo carico della Provincia di Prato;

5) Di dare atto che le spese complessive per imposta di bollo e registrazione del contratto, come da schema di contratto, pari a **€ 2.362,00** sono allocate sul Bilancio di Previsione 2021-2023 a valere sul Cap. 1919 IMPOSTA DI REGISTRO E DI BOLLO - SERVIZIO ISTRUZIONE - P.F. 1.02.01.02.001 – e risultano così ripartite:

- **€ 202,00** per le imposte di bollo (somma comprensiva degli allegati);
- **€ 2.160,00** per le spese di registrazione;

e di rilevare inoltre di dover accertare l'importo pari ad **€ 1.080,00** relativo al rimborso del 50% delle spese di registrazione da richiedere alla proprietà dell'immobile, a valere sul Cap. 710 "CONCORSI, RIMBORSI E RECUPERI DIVERSI" Piano finanziario 3.05.99.99.999;

6) Di dare atto inoltre che:

- è necessario impegnare la somma di **€ 36.000,00** al netto di Iva e pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale a favore della proprietà dell'immobile, a valere sul capitolo 40008 Costituzione di Depositi cauzionali o contrattuali preso terzi del Bilancio 2021 / 2023, Annualità 2021 piano finanziario 7.02.04.01.001 e di accertare contestualmente la suddetta somma a valere sul capitolo 6008 Restituzione Depositi cauzionali o contrattuali presso terzi del Bilancio 2021/2023, Annualità 2021 piano finanziario 9.02.04.01.001, così ripartite: **€ 18.000,00** a favore del "Proprietario 1" ed **€ 18.000,00** a favore del "Proprietario 2", mediante bonifico bancario.

- procedere alla contestuale liquidazione di detta somma a favore della proprietà dell'immobile, secondo la ripartizione di cui sopra, a titolo di deposito cauzionale a valere sul capitolo 40008 piano finanziario 7.02.04.01.001, specificando la causale "a titolo di deposito cauzionale";

7) Di stabilire che le dichiarazioni circa il Conto Corrente dedicato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, c. 7., della L. 136/2010 e le dichiarazioni di "PANTOUFLAGE – REVOLVING DOORS" ex art. 53, comma 16-ter d.lgs. 165/2001 verranno assunte al momento della firma del contratto;

8) Di dare atto che:

- il Responsabile Unico del Procedimento (Rup) è l' **Arch. Cecilia Arianna Gelli**;
- non sussiste alcun conflitto di interessi ex art. 6 bis della legge 241/1990, da parte del Responsabile Unico del Procedimento (Rup) e del Dirigente responsabile dell'adozione del presente provvedimento;
- viene data esecuzione ad ogni altra misura del piano applicabile al procedimento di competenza.

9) Di trasmettere il presente atto al responsabile del servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs 267/2000;

DISPONE

La pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio *on-line*.

Il Direttore

Dott.ssa Rossella Bonciolini

Movimenti Contabili:

Tipo	Capitolo	Soggetto	Importo
Accertamento	2021 E 6008 9.02.00	5011	18.000,00
Accertamento	2021 E 6008 9.02.00	5012	18.000,00
Accertamento	2021 E 710 3.05.00	5011	720,00
Accertamento	2021 E 710 3.05.00	5012	360,00
Impegno	2021 U 1919 04.02.1	4983	202,00

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso la Provincia di Prato ai sensi del D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Impegno	2021 U 1919 04.02.1	4983	2.160,00
Impegno	2021 U 1942 04.02.1	5011	18.000,00
Impegno	2021 U 1942 04.02.1	5012	21.960,00
Impegno	2021 U 40008 99.01.7	5011	18.000,00
Impegno	2021 U 40008 99.01.7	5012	18.000,00
Impegno	2022 U 1942 04.02.1	5011	54.000,00
Impegno	2022 U 1942 04.02.1	5012	65.880,00
Impegno	2023 U 1942 04.02.1	5011	72.000,00
Impegno	2023 U 1942 04.02.1	5012	87.840,00

Impronta informatica della documentazione facente parte della proposta a garanzia della loro integrità.

Documenti Allegati Pubblicabili

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
Locazione Palazzo Vestri_rev 07.10.2021_Privacy	Locazione Palazzo Vestri_rev 07.10.2021_Privacy.pdf	07/10/2021
25856FC4435DA82B704A424AC6C1F26984F82F4EA0E229466E3E9B771E4E7120		
Relazione congruità	Relazione congruità Vestri.pdf.p7m	07/10/2021
B1831E08C821EAE3E95C5D708EBE8728BBC523B78E2E4D2690BC6564272387B1		

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
Locazione Palazzo Vestri_rev 07.10.2021_Privacy	Locazione Palazzo Vestri_rev 07.10.2021_Privacy.pdf	07/10/2021
25856FC4435DA82B704A424AC6C1F26984F82F4EA0E229466E3E9B771E4E7120		
Relazione congruità	Relazione congruità Vestri.pdf.p7m	07/10/2021
B1831E08C821EAE3E95C5D708EBE8728BBC523B78E2E4D2690BC6564272387B1		

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso la Provincia di Prato ai sensi del D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Firmato da:

BONCIOLINI ROSSELLA

codice fiscale BNCRSL66S42G713B

num.serie: 154512104105723657742788215384914569205

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 12/05/2020 al 13/05/2023