



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

Proposta n. 81124 SETTORE 5-INFRASTR LAV PUBBL-SICUREZZA LAV-PATRIM

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 5185 DEL 16/09/2013

PROPONENTE	Dirigente Ing. F. DI STEFANO
SETTORE	SETTORE 5-INFRASTR LAV PUBBL-SICUREZZA LAV-PATRIM
UFFICIO	SERV.02 INFRASTR OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oggetto: RICERCA IMMOBILE DA PRENDERE IN LOCAZIONE PER SEDE SCOLASTICA. APPROVAZIONE RISULTANZE DI GARA UFFICIOSA, APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE.

L'ufficio intestato ha effettuato i riscontri, le ricerche e gli accertamenti preliminari ed ha curato l'istruttoria della presente determinazione.

Il compilatore
MEDELAGO GIOACCHINO

Il Responsabile dell'Ufficio/Servizio
PEPE SERGIO

IL DIRIGENTE

sulla base dell'istruttoria espletata dall'ufficio :
SETTORE 5-INFRASTR LAV PUBBL-SICUREZZA LAV-PATRIM
SERV.02 INFRASTR OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Istruttore:MEDELAGO GIOACCHINO

Premesso che con atto di Giunta municipale n. 127 del 03-05-2013 sono state effettuate le assegnazioni provvisorie ai singoli Dirigenti di Settore in attesa di approvare il PEG definitivo ai sensi del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni ed integrazioni nella legge n.213 del 07-12-2012;

Visto l'art. 107 del D. L.gvo 267/2000, ai sensi del quale i Dirigenti esercitano i poteri di spesa, nei limiti degli stanziamenti di bilancio e di acquisizione delle entrate;

Visto l'art. 183 del D. L.gvo 267/2000 e l'art. 37 del Regolamento di Contabilità;

Accertato preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con i



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

Premesso:

- Che questa Amministrazione, ai sensi dell'OPCM n° 3274/2003, ha provveduto all'effettuazione delle verifiche di vulnerabilità sismica degli edifici di proprietà comunale che ospitano le scuole che sono state completate, come stabilito dalla Regione Abruzzo con nota in data 25/07/2012 n° RAI1739711DC30, entro il 31/12/2012

- Che dall'esame dei risultati delle verifiche è risultato che per alcuni edifici l'indice di vulnerabilità sismica, dato dal rapporto tra la capacità di resistenza all'azione sismica dell'edificio nello stato attuale e quella prevista dalla normativa attuale (NTC 2008), è risultato inferiore a 0,20;

- Che per tali edifici, come prescritto dalla Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 04/11/2010 n° 0083283, e ribadito dalla Regione Abruzzo con la predetta nota RA/173971/DC30 del 25/07/2010, è stata disposta una ulteriore verifica relativamente ai soli carichi permanenti e di servizio.

- Che in data 20/03/2013 sono state acquisite le relazioni dei tecnici da cui è risultato che gli edifici di Via Cairoli e di via Garibaldi non risultavano verificati nemmeno per i soli carichi permanenti e di servizio;

- Che con Ordinanza Sindacale n° 137 del 15/04/2013, è stata disposta la chiusura dell'edificio scolastico di via Cairoli;

- Che per il trasferimento delle attività didattiche che erano presenti presso l'edificio oggetto di chiusura, con Delibera di Giunta Comunale n° 104 del 15/04/2013, è stato deciso di prendere in locazione la struttura NOESIS in via G. Saragat 61, riferito all'anno scolastico 2012-2013;

Dato atto che per il prossimo anno scolastico risulta ancora necessario reperire locali idonei in cui trasferire i suddetti plessi scolastici per un numero complessivo di 15 aule oltre a servizi e locali accessori;

Tutto ciò premesso e considerato, altresì, che il Dirigente Scolastico dell'Istituto Magistrale, con nota in data 06/04/2013 acquisita al protocollo dell'Ente in data 11/04/2013 n° 0014007/13, ha comunicato l'impossibilità di confermare l'uso di sei aule da parte della scuola Secondaria di Primo Grado "A. Vivenza" e, di conseguenza, si rende necessario reperire nuovi locali per sopperire a quelle non più disponibili;

Che pertanto, ad oggi, si rende necessario provvedere al reperimento di locali idonei per un numero complessivo di 21 aule, con superficie di circa mq 40,00 ciascuna, oltre a servizi in numero adeguato e locali accessori, aventi caratteristiche e consistenza adeguata alle attività scolastiche nonché in possesso delle necessarie certificazioni ed agibilità;

Tale individuazione dovrà avvenire nel più breve tempo possibile al fine di poter assicurare l'inizio dell'anno scolastico 2013-2014, per cui si è proceduto, con Determinazione Dirigenziale n°



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

5150 del 05/08/2013 è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la ricerca di un immobile da predendere in locazione per uso scolastico, per la durata di mesi 10 (dieci) con decorrenza dal 01/09/2013 al 30/06/2013;

Visto l'avviso pubblico prot. n° 3691/13/V del 06/08/2013 pubblicato sul Sito e all'Albo Pretorio di questo Comune dal 06/08/2013 al 20/08/2013, contenente tutti i requisiti, condizioni e clausole, a cui le ditte interessate dovranno attenersi per la produzione della propria migliore offerta, dando atto che la stessa dovrà pervenire entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 20/08/2013;

Visto il verbale di apertura delle offerte in data 21/08/2013, relativo al suddetto avviso pubblico, dal quale risulta che nei termini prescritti dallo stesso è pervenuta una sola offerta della Soc. AL.P.I.S. srl - Piazza Torlonia, 73 Avezzano - ritenuta valida ed ammessa alla gara, con cui la stessa ha offerto l'importo mensile di €. 28.000,00, oltre IVA al 21% e quindi complessivamente €. 33.880,00, comprensivo solo dell'uso degli impianti telefonici ed idrici, con esclusione dell'impianto di riscaldamento ed energia elettrica che dovranno essere rimborsati a consumo;

Dato atto che con il suddetto verbale è stata aggiudicata provvisoriamente la locazione dei locali siti in Via Saragat alle condizioni tutte di cui all'offerta presentata, rinviando l'aggiudicazione definitiva alla produzione dei documenti ed alle verifiche delle condizioni soggettive, dichiarate in sede di gara;

Dato atto che con nota in data 04/09/2013 prot. n° 32995 è stato richiesto, per via telematica, alla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato -servizio informatico- "verifichepa.infocamere.it" il certificato camerale, sensi dell'art. 71 - comma 1° del D.P.R. n° 445/2000 e s.m.i., agli atti dell'Ufficio;

Dato altresì atto che con nota in data 04/09/2013 prot. n° 33022 è stato richiesto, per via PEC - "casellario.procura.roma@giustiziacert.it", alla Procura della Repubblica di Roma, i certificati relativi al Casellario Giudiziale ed ai Carichi Pendenti del Rappresentante Legale della Società AL.P.I.S. srl;

Ritenuto, per quanto sopra, dover affidare definitivamente la locazione passiva dell'intero immobile del Centro NOESIS per l'anno scolastico 2013-2014 (dal 01/09/2013 al 30/06/2014) secondo l'offerta presentata dalla Soc. AL.P.I.S. srl di Avezzano, per un importo mensile di €. 28.000,00 oltre IVA al 21% e quindi complessivamente €. 33.880,00, per un totale complessivo di €. 338.800,00, per il periodo suddetto, comprensivo solo dell'uso degli impianti telefonici ed idrici, con esclusione dei canoni per l'energia elettrica e del riscaldamento che saranno completamente a carico di questo Comune;

Visto lo schema dell'atto di locazione dell'immobile "ALLEGATO A", da destinare a sede temporanea della scuola Materna e della scuola Primaria attualmente presenti presso l'edificio comunale di Via Cairoli, da sottoscrivere con la Società AL.P.I.S. srl, contenente tutte le condizioni e clausole per la concessione in locazione passiva dell'immobile di Via Saragat, 61;



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

Dato altresì atto che le spese relative ai consumi relativi alle utenze per l'energia elettrica e del gas, completamente a carico di questo Ente, presuntivamente ammonteranno a complessivi €. 55.000,00, per l'intero anno scolastico (dal 01/09/2013 al 30/06/2014) così ripartite:

- Utenza gas complessivamente €. 45.000,00
- Utenza elettrica complessivamente €. 10.000,00

la cui spesa complessiva presunta potrà essere fronteggiata, in parte con i fondi già stanziati sui relativi capitoli di bilancio specifici, del corrente esercizio finanziario, ed in parte da prevedere con l'esercizio finanziario 2014, come segue:

UTENZA GAS

- per €. 18.000,00 a valere sul Cap. 0402/13/153, **previsto** nel Bilancio 2013 per il periodo 01/09/2013 al 31/12/2013;
- per €. 27.000,00 a valere sul Cap. 0402/13/153 **da prevedere** nel Bilancio 2014 per il periodo 01/01/2014 al 30/06/2014;

UTENZA ELETTRICA

- per €. 4.000,00 a valere sul Cap. 0402/13/152 **previsto** nel Bilancio 2013 per il periodo 01/09/2013 al 31/12/2013;
- per €. 6.000,00 a valere sul Cap. 0402/13/152 **da prevedere** nel Bilancio 2014 per il periodo 01/01/2014 al 30/06/2014;

Dato atto che alla spesa complessiva di €. 338.800,00, relativo al canone di affitto, comprensivo di IVA al 21% e dei canoni telefonici e dell'acqua, verrà fatto fronte con i fondi appositamente stanziati nella variazione di bilancio approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 204 del 14/06/2013, per l'importo di €. 346.000,00, sul Cap. 0402/13/184 così ripartito:

- per €. 136.000,00 per l'anno finanziario 2013 (dal 01/09/2013 al 31/12/2013);
- per €. 210.000,00 per l'anno finanziario 2014 (dal 01/01/2014 al 30/06/2014);

Visto l'art. 67 dello Statuto;

Attestata la regolarità tecnica;

D E T E R M I N A

1) Di approvare, per quanto su esposto, il verbale di apertura delle offerte in data 21/08/2013, relativo al suddetto avviso pubblico, dal quale risulta che nei termini prescritti dallo stesso è pervenuta una sola offerta della Soc. AL.P.I.S. srl - Piazza Torlonia, 73 Avezzano - ritenuta valida ed ammessa alla gara, con cui la stessa ha offerto l'importo mensile di €. 28.000,00, oltre IVA al



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

21% e quindi complessivamente €. 33.880,00, e quindi per un totale complessivo di €. 338.800,00 (dal 01/09/2013 al 30/06/2014) comprensivo solo dell'uso degli impianti telefonici ed idrici, con esclusione dell'impianto di riscaldamento ed energia elettrica che dovranno essere rimborsati a consumo;

2) Di approvare definitivamente la locazione passiva dell'intero immobile del Centro NOESIS per l'anno scolastico 2013-2014 (dal 01/09/2013 al 30/06/2014) secondo l'offerta presentata dalla Soc. AL.P.I.S. srl di Avezzano, per un importo mensile di €. 28.000,00 oltre IVA al 21% e quindi complessivamente €. 33.880,00, per un totale complessivo di €. 338.800,00, per il periodo suddetto, comprensivo solo dell'uso degli impianti telefonici ed idrici, con esclusione dei canoni per l'energia elettrica e del riscaldamento che saranno completamente a carico di questo Comune;

3) di approvare lo schema dell'atto di locazione dell'immobile "ALLEGATO A", da destinare a sede temporanea della scuola Materna e della scuola Primaria attualmente presenti presso l'edificio comunale di Via Cairoli, da sottoscrivere con la Società AL.P.I.S. srl, contenente tutte le condizioni e clausole per la concessione in locazione passiva dell'immobile di Via Saragat, 61.-

4) Di dare mandato al Dirigente del Settore V di porre in essere tutti gli atti necessari all'attuazione della presente deliberazione.

5) Di dare atto che alla spesa complessiva di €. 338.800,00, relativo al canone di affitto, comprensivo di IVA al 21% e dei canoni telefonici e dell'acqua, verrà fatto fronte con i fondi appositamente stanziati con la variazione di Bilancio approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 204 del 14/06/2013, per l'importo di €. 346.000,00, sul Cap. 0402/13/184 così ripartito:

- per €. 136.000,00 per l'anno finanziario 2013 (dal 01/09/2013 al 31/12/2013);
- per €. 210.000,00 per l'anno finanziario 2014 (dal 01/01/2014 al 30/06/2014);

6) La somma di euro **346.000,00** viene imputata nel modo seguente:

Capitolo: 0402.13.184 Codice:0402103 Capitolo DPR194 :02700.00.01 Codice DPR194:1040204	Oggetto: ISTRUZIONE PRIMARIA E SECONDARIA INFERIORE - FITTI PASSIVI E NOLI	
N°ID:2013 - 01674 CIG: CUP:	Importo in Euro:136.000,00	Beneficiario:
Capitolo: 0402.13.184 Codice:0402103 Capitolo DPR194 :02700.00.01 Codice DPR194:1040204	Oggetto: SCUOLE ELEMENTARI - FITTI PASSIVI E NOLI	



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

N°ID:2014 - 00061 CIG: CUP:	Importo in Euro:210.000,00	Beneficiario:
-----------------------------------	----------------------------	---------------

VARIE

-Acquisti per categorie merceologiche che non rientrano tra quelle elencate nelle vigenti convenzioni CONSIP, ovvero per altre tipologie di spesa (Es.: prestazioni, contributi, ecc..)

IL DIRIGENTE
Dirigente Ing. F. DI STEFANO

Avezzano li, 16/09/2013



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

N. _____/V

COMUNE DI AVEZZANO

LOCAZIONE IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE TEMPORANEA DELLA SCUOLA MATERNA E DELLA SCUOLA PRIMARIA ATTUALMENTE PRESENTI PRESSO L'EDIFICIO COMUNALE DI VIA CAIROLI.

-L'anno DUEMILATREDICI addì _____ del mese di _____ presso la Sede Municipale (Settore V),

TRA

1)- Il sig. DI STEFANO ing. Francesco, nato a Molina Aterno (AQ) il 02/07/1954 ed ivi residente in via dei Tulipani n. 74, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di DIRIGENTE del Settore V del Comune di Avezzano, ed agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, c.f. 81002910669, ai sensi dell'art. 107, comma 3-lettera c) del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgvo 18.8.2000 n. 267, e dell'art. 27 del "Regolamento per la disciplina dei contratti", per brevità il "Comune";

E

2)- Il sig. _____, nato ad _____ il _____, ed ivi residente in via _____, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di amministratore unico della Società " _____", Codice Fiscale e Partita IVA _____, sede legale in _____ Via _____ n. ___;

PREMESSO CHE:

A seguito dell'esito delle verifiche di vulnerabilità sismica degli edifici scolastici, si è reso necessario disporre la chiusura dell'edificio che ospita la scuola materna ed elementare in via Cairoli;

Che contestualmente è stata richiesta la disponibilità di alcune aule dell'Istituto Liceo Pedagogico utilizzate per n° 6 aule della scuola secondaria di primo grado (media) "A. Vivenza";

Che, di conseguenza, si è reso necessario provvedere al reperimento di locali idonei in cui trasferire le attività scolastiche che devono essere trasferite;

Considerato 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;



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

Che a seguito di avviso pubblico, è stata individuata la struttura del CENTRO NOESIS in via G. Saragat 61 di proprietà della Soc. AL.P.I.S. Srl quale sede idonea al trasferimento delle suddette attività didattiche;

Accertato che la predetta struttura è in possesso di tutte le certificazioni ed agibilità, con Determina Dirigenziale n° ____ del ____ è stato stabilito di assumere provvisoriamente in locazione dalla Società "AL.P.I.S. Srl", con sede legale in ____ via _____ n. __, C.F. e P.I. n. _____, il predetto immobile di via G. Saragat 61 destinato ad attività varie (uffici e servizi), in catasto fabbricati al foglio __, mappale n. ____ sub. __, da adibire a attività scolastiche;-----

La locazione avrà la durata di mesi dieci, e comunque sino alla chiusura delle attività didattiche dal 12/09/2013 ad un canone di Euro 28.000,00 mensili al netto dell'IVA, comprensivo di spese telefoniche come da offerta pervenuta a seguito dell'avviso pubblico che si allega alla presente con la lettera "____";

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 si allega anche se non materialmente unita la Determinazione Dirigenziale n° ____ del ____;

Art.2) La Società "AL.P.I.S. Srl", come sopra rappresentata, concede in locazione al Comune di Avezzano l'immobile in Via G. Saragat 61 destinato ad attività varie (uffici e servizi), in catasto fabbricati al foglio __, mappale n. ____ sub. __ (parte), da adibire ad attività scolastiche; -----

Art.3) Il canone mensile è di Euro **28.000,00** (ventottomila/00) al netto dell'IVA, comprensivo di spese telefoniche ed utenza idrica, e dovrà essere corrisposto mensilmente entro il giorno 20 di ogni mese di riferimento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore presso _____ - -----

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 provvisoria decorre dal 12/09/2013 per 10 mesi e comunque fino al termine delle attività didattiche



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

relative all'anno scolastico 2013-2014. Il Comune ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi di legge purchè con preavviso di almeno mesi sei dalla scadenza dello stesso;-----

Art.5) Il Comune dichiara di aver esaminato i locali, di averli trovati adatti al proprio uso in buono stato di manutenzione, in possesso delle necessarie agibilità, obbligandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso del proprietario;-----

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

Art.7) Sono a carico del Comune le spese di ordinaria manutenzione, come specificate nell'allegato "A" al "Regolamento del Patrimonio immobiliare e della TOSAP" dell'Ente;

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;-----

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



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

omissioni commessi da terzi; -----

Art.14) Il Comune, ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgvo 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 dal locatore e dal Comune 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.-----

IL LOCATORE

IL COMUNE DI AVEZZANO