COMUNE DI
CAMPI BISENZIO

DETERMINAZIONE N. 219 DEL 14/03/2024

SETTORE/SERVIZIO AUTONOMO 4 - OPERE PUBBLICHE, PATRIMONIO E AMBIENTE

Oggetto:
Assunzione in locazione di unità immobiliare ubicata in Campi Bisenzio, Via Veneto n. 22, per destinarla a sede di Uffici Comunali del Settore 2 causa inagibilità dei locali di Villa Montalvo dovuta all'evento calamitoso alluvionale del 2 novembre 2023

Responsabile del procedimento: **PASSANITI DOMENICO ENNIO MARIA**

Responsabile del provvedimento: **PASSANITI DOMENICO ENNIO MARIA**

"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"

Allegati n.: **1**
Elenco:

1 **Schema di contratto**

Classificazione ai fini della trasparenza

Beni immobili, Patrimonio e Canoni di locazione

PARERI ED ATTESTAZIONI

Il Responsabile del Servizio Finanziario, visto l'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 e l'art. 50 del vigente Regolamento di contabilità, appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, conferendo esecutività al presente atto.

Il Direttore del Servizio Finanziario

(Dott. Niccolò Nucci)

"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"

La presente determinazione è pubblicata all'albo pretorio on line nei termini e modi di legge.

Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4 – Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti
nominato con decreto del Sindaco n. 23 del 29.12.2023

Richiamate:
- la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 9 del 09.02.2023, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e s.m.i.;
- le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 100 del 28.12.2023 e n. 53 del 29.02.2024, dichiarate immediatamente eseguibili, di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024/2026 già approvato con deliberazione C.C. n. 30 del 14.09.2023;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28.12.2023 di approvazione del Bilancio di Previsione 2024-2026;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 09.01.2024 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;

Visti:
- gli artt. 107, 109, 147bis, 182 ss, 191, del Dlgs n. 267/2000;
- il Dlgs n. 118/2011 e l'All. 4/2 recante principio contabile applicato alla competenza finanziaria;
- l'art. 56 D.Lgs. n. 36/2023 sull'esclusione della locazione dall'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento dei Servizi e degli Uffici;
- il vigente Regolamento comunale di Contabilità;
- il vigente Regolamento comunale sui Controlli interni;

Premesso che:
- il giorno 2 novembre 2023 eventi meteorologici di eccezionale intensità hanno dato vita a forti precipitazioni, che hanno causato esondazioni e rotture arginali dei principali corsi d'acqua del territorio comunale di Campi Bisenzio;
- detti fenomeni hanno provocato ingenti e diffusi danni al patrimonio pubblico e privato, allagando ed isolando intere porzioni del centro abitato e comportando emergenze di carattere civile e sanitario con interessamento di vaste porzioni di varie province toscane, quali Firenze, Livorno, Pisa, Pistoia e Prato;

- il Presidente della Giunta Regionale Toscana, con Decreto n. 182 del 02/11/2023, ha dichiarato, per l'evento meteorologico del 2 novembre 2023, lo stato di emergenza Regionale ai sensi dell'art. 24, comma 1 e comma 3 della L.R. 45/2020, in tutto il territorio regionale;
- al riguardo, il Consiglio dei Ministri, in data 3/11/2023, ha dichiarato lo stato d'emergenza, per dodici mesi, nel territorio delle province di Firenze, Livorno, Pisa, Pistoia e Prato, in conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità verificatesi a partire dal 2 novembre 2023 che hanno determinato una grave situazione di pericolo per l'incolumità delle persone, causando alcune vittime, l'allagamento e l'isolamento di diverse località, nonché l'evacuazione di numerose famiglie dalle loro abitazioni;

Dato atto che:
- a causa del suddetto fenomeno calamitoso, è avvenuta in particolare la rottura arginale con conseguente esondazione del Torrente Marina, nelle immediate vicinanze dell'immobile denominato "Villa Montalvo", il quale è stato investito dall'ondata di piena, che ha causato notevoli danni e provocato una situazione di radicale inagibilità del medesimo compendio immobiliare;
- lo stesso edificio era, fra le altre cose, sede di alcuni Uffici comunali del Settore 2 – Servizi alla Persona, i quali al momento hanno trovato una collocazione temporanea di fortuna all'interno della sede comunale centrale di Piazza Dante e successivamente presso la sede di Villa Rucellai;
- le citate sedi temporanee, tuttavia, non hanno la capienza necessaria ad ospitare tutte le dotazioni strumentali e di personale precedentemente collocate presso Villa Montalvo;

Ravvisata dunque la necessità di reperire con urgenza una nuova sede per la collocazione temporanea dei predetti Uffici del Settore 2, al fine di ripristinare integralmente il servizio pubblico erogato alla comunità dal Settore medesimo;

Considerato che:
- il Comune di Campi Bisenzio non ha al momento immobili di proprietà idonei ad ospitare gli Uffici comunali di cui trattasi, insieme con la relativa dotazione organica e strumentale;
- è stata pertanto effettuata una ricerca sul territorio finalizzata all'individuazione di idoneo immobile con caratteristiche adeguate alle esigenze sopra esplicitate;

Atteso che a seguito di tale ricerca sono stati individuati i locali ubicati al piano primo dell'immobile sito in Campi Bisenzio, Via V. Veneto n. 22, distinti al NCEU Fg. 13, part.lla 268, Sub 3, Cat. A10 di mq 240, di proprietà della Soc. Vesta Hotels S.r.l., i quali sono da ritenersi idonei per la suddetta finalità pubblica, poiché già sede di Uffici Comunali negli Anni '80 e '90;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 72680 del 21/11/2023 è stata contattata la Società proprietaria, chiedendo la disponibilità della stessa a concedere in locazione la porzione di immobile di interesse, situata al piano primo;
- la Proprietà, con comunicazione prot. n. 74894 del 01.12.2023, riscontrava positivamente la proposta avanzata dal Comune, chiedendo al riguardo un canone mensile di € 2.000+IVA per i primi 24 mesi di locazione, da elevarsi ad € 2.500+IVA per il periodo successivo, oltre € 7.500,00 annui (IVA inclusa) per l'utenza relativa al consumo di acqua, oneri e spese condominiali;

Dato altresì atto che:
- l'immobile individuato per la locazione possiede la corretta destinazione urbanistica "direzionale-uffici";
- l'importo del canone richiesto è da ritenersi congruo in quanto in linea con i prezzi della locazione in libero mercato per la destinazione di interesse;

Visto l'art. 56, comma 1, lett. e), del D.Lgs. n. 36/2023, il quale stabilisce che le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici non si applicano agli appalti 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;

Ritenuto dunque di assumere in locazione l'immobile come sopra individuato, alle condizioni di cui all'allegato schema di contratto, che contestualmente si procede ad approvare (All. 1);

Precisato che la suddetta collocazione ha natura esclusivamente temporanea, nelle more del recupero funzionale della sede di Villa Montalvo;

Dato atto, ai sensi dell'art. 6 bis, L. n. 241/1990, dell'art. 7 DPR n. 62/2013 e dell'art. 7 del Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio, dell'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale;

Attestata la regolarità amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

DETERMINA

1. di assumere in locazione i locali ubicati al piano primo dell'immobile sito in Campi Bisenzio, Via V. Veneto n. 22, distinti al NCEU Fg. 13, part.lla 268, Sub 3, Cat. A10 di mq 240, di proprietà della Soc. Vesta Hotels S.r.l., con sede in Campi Bisenzio in Via V. Veneto n. 22, al fine di destinarli temporaneamente a sede degli Uffici Comunali del Settore 2 – Servizi alla Persona, precedentemente ubicati presso Villa Montalvo, i quali, a seguito dell'evento calamitoso alluvionale del 2/11/2023, sono al momento inagibili;

2. di dare atto che:

- l'immobile individuato per la locazione possiede la corretta destinazione urbanistica "direzionale-uffici";
- l'importo del canone mensile richiesto è di € 2.000,00 per i primi 24 mesi di locazione, da elevarsi ad € 2.500,00 per il periodo successivo, oltre € 7.500,00 annui (IVA inclusa) per l'utenza relativa al consumo di acqua, oneri e spese condominiali;
- detti importi sono da ritenersi congrui in quanto in linea con i prezzi della locazione in libero mercato per la destinazione di interesse;

3. di approvare l'allegato schema recante le condizioni relative alla locazione medesima (All. 1), stabilendo che allo stesso potranno essere apportate, in sede di stipula, modifiche non sostanziali;

4. di evidenziare che, a termine dell'art. 6 del contratto "*La locazione avrà la durata di anni sei (6) con decorrenza dal 01 aprile 2024 e scadenza al 31 marzo 2030 ma si intenderà tacitamente prorogato per altri sei (6) anni qualora dodici (12) mesi prima di detta scadenza non intervenga dall'una all'altra parte disdetta trasmissibile a mezzo PEC e così di sei anni in sei anni fino all'intervenuta della disdetta. È riconosciuta la facoltà della Conduttrice di recedere anticipatamente decorsi i primi due anni della locazione dandone preavviso almeno tre mesi prima. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al precedente articolo 5*";

5. di precisare che la collocazione degli Uffici presso i suddetti locali ha natura esclusivamente temporanea, nelle more del recupero funzionale della sede di Villa Montalvo;

6. di impegnare la spesa relativa al canone di locazione e alle spese accessorie in favore della Soc. Vesta Hotels S.r.l., a valere sul Cap. 39001 "Fitti reali di immobili" come segue:
- per € 23.625,00 (18.000,00 + 5.625,00) sul Bilancio 2024;
- per € 31.500,00 (24.000,00 + 7.500,00) sul Bilancio 2025;
- per € 37.500,00 (30.000,00 + 7.500,00) sul Bilancio 2026;

nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'all. n. 4.2 al D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i. in considerazione dell'esigibilità della medesima, imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza secondo quanto riportato nella tabella che segue:

Capitolo/ articolo	**Missione/ Programma / Titolo**	**Identificativo Conto FIN (V liv. piano dei conti)**	**CP/ FPV**	**ESERCIZIO DI ESIGIBILITÀ**		
				2024 Euro	**2025 Euro**	**2026 Euro**
39001	01.11.1	U.1.03.02.07.000 - Utilizzo di beni di terzi		23.625,00	31.500,00	37.500,00

6. di rinviare ad altro atto per l'assunzione dell'impegno di spesa relativo alle annualità successive;

7. di accertare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 D.L. n. 78/2009 (conv. l. n. 102/2009), che il programma dei pagamenti contenuto nella tabella che precede è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica;

8. di trasmettere copia del presente atto all'Ufficio Contratti, per gli adempimenti relativi alla stipula del contratto;

9. di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

10. di dare atto che la presente determinazione è adottata nei limiti stabiliti dall'art. 183, c. 6, D.Lgs. 267/2000 (TUEL) e che la stessa viene trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al 7° comma della medesima norma, con efficacia immediata al momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria;

11. di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'Albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

12. di dare atto che, ai sensi della vigente normativa in materia, responsabile del procedimento è il sottoscritto.

Il Dirigente del Settore 4
Opere Pubbliche, Patrimonio ed Ambiente
(Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti)

"Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e Dlgs 82/2005, conservato presso la banca dati dell'Ente, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa"