

DETERMINAZIONE N° 180 DEL SEGRETARIO DIRETTORE

OGGETTO: Affidamento in locazione locali siti in Schio – via Gaminella n.8 – Spazio Crescita Società Cooperativa Sociale di Montecchio Precalcino (VI)

IL SEGRETARIO DIRETTORE

- ❖ **Richiamata** la Delibera del Consiglio di Amministrazione n.15 del 22.05.2019 "Presenza d'atto dell'autorizzazione dell'Ulss n. 8 Berica del nulla osta al trasferimento a far data dal 17/06/2019 del Dott. Marco Peruffo e conseguente nomina dello stesso a Segretario Direttore dell'Ente La C.A.S.A. di Schio (VI)";
- ❖ **Richiamata** la Delibera del Consiglio di Amministrazione n.21 del 18.06.2019 con la quale il Dott. Marco Peruffo, dal 17 giugno 2019 Segretario Direttore dell'Ente, viene nominato Responsabile Unico dei procedimenti per l'acquisizione di beni, servizi e lavori, ai sensi dell'art.31 del D.lgs. 50/2016;

❖ **Visto**

- lo Statuto dell'I.P.A.B. La C.A.S.A.;
- la legge 17 luglio 1890, n. 6972, recante "Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza";
- il regolamento amministrativo e contabile, di esecuzione della legge 17 luglio 1890, n. 6972, approvato con Regio decreto 5 febbraio 1891, n. 99;
- il Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, recante "Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato";
- il Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 9, recante "Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di beneficenza pubblica e del relativo personale";
- il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, recante "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975 n. 282";
- la legge 27 luglio 1978, n. 392, recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";
- il decreto legislativo 4 maggio, 2001, n. 207, recante "Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, a norma dell'art. 10 della legge 8 novembre 2000, n. 328";
- il decreto legislativo 27 ottobre 2009, n. 150, recante "Attuazione della legge 4

marzo 2009, n. 15, in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni”;

- il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”;
- il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;
- il Codice Civile;
- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante “Codice dei contratti pubblici”;
- il Regolamento di Contabilità dell’I.P.A.B. La C.A.S.A. in esecuzione dell’Art. 8 Co 2 della L.R. n.43, approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n.24 del 16.12.2013;

- ❖ **Considerato** che l’I.P.A.B. intende utilizzare le risorse derivanti dalla valorizzazione e sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- ❖ **Rilevato** che l’I.P.A.B. La C.A.S.A. è proprietaria di locali siti nel Comune di Schio (VI) in Via Gaminella 8 (Fg.12 mapp.n.175 sub 5 e sub 7) così suddivisi: locale accoglienza, ufficio, locale ricreativo, soggiorno, spazio riposo, spogliatoio, servizi igienici, corridoio, cucina d’appoggio e disimpegno per un totale di mq. 168,93 e area esterna per complessivi mq.131;
- ❖ **Considerato** che i locali sono dotati di una cucinetta completa di frigorifero, fornello con piastre elettriche, lavello, basi, pensili, cappa e lavastoviglie professionale e sono provvisti di servizi igienici idonei all’uso esclusivo di bambini in quanto, fino all’anno 2016, i locali erano utilizzati per la gestione di un Asilo Nido;
- ❖ **Ravvisato** che l’I.P.A.B. intende locare i locali sopra indicati in quanto sono spazi liberi, non utilizzati per finalità istituzionali, con un vincolo di destinazione d’uso per la gestione di un Asilo Nido d’Infanzia;
- ❖ **Considerato** che la Pubblica Amministrazione gode di ampia discrezionalità nell’utilizzo dei beni pubblici, sindacabile in sede giurisdizionale solo se emergono profili di incongruità o irragionevolezza (T.A.R. Napoli, Sez. VII, 159/2010; Cons. Stato, Sez. VI, 488/2009; n. 7765/2009);
- ❖ **Visto** l’orientamento della giurisprudenza amministrativa, applicabile al caso di specie, secondo cui *“Non sussistono profili di incongruità o irragionevolezza nella scelta di un comune di concedere in locazione l’immobile di sua proprietà con vincolo di destinazione ad uso asilo nido. Il contratto di locazione, in quanto contratto attivo, è espressamente escluso all’applicazione del d.lgs. n. 50/2016, ai sensi dell’art. 17, c.1, del medesimo codice degli appalti. La procedura in questione è stata qualificata e risulta a tutti gli effetti, anche in ossequio al criterio di prevalenza, finalizzata alla locazione di immobile comunale e per questo non soggetta al d.lgs. 50/2016, pur essendo stata comunque sottoposta ai principi di*

concorrenza e proporzionalità, non discriminazione e imparzialità, pubblicità e trasparenza. Risulta, infatti, prevalente l'intento di stipulare un contratto avente ad oggetto la "disponibilità di locali" per un periodo di tempo determinato, sia pure con vincolo di destinazione d'uso che deve qualificarsi come locazione in senso proprio. Non può essere negata la possibilità di affidare in locazione un immobile con vincolo di destinazione, peraltro, mediante procedura di gara, laddove il bando dia prevalenza alla disponibilità dei locali" (TAR Campania, Napoli, Sez. VII, sentenza 19 aprile 2019, n. 2214);

- ❖ **Ritenuto**, pertanto, di esperire un procedimento ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile, con aggiudicazione all'offerta economica più alta rispetto al valore del canone di locazione posto a base di gara (ai sensi dell'art. 73 lett. C) del R. D. 23.05.1924 n. 827 e successive modifiche ed integrazioni) tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile e del contesto urbanistico in cui è inserito;
- ❖ **Evidenziato** che la procedura dell'Avviso Pubblico in oggetto, a norma di quanto disposto dall'art. 17, comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 *"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture"*, non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto n. 50/2016 citato;
- ❖ **Precisato**, altresì, che trattandosi di procedura finalizzata ad un contratto di locazione, di natura civilistica, stipulato da Pubblica Amministrazione con soggetti privati, si fa richiamo al D.lgs n.50/2016 solo per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (art. 45,47 e 48), con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, alle conseguenti cause di esclusione (art. 80) e per il soccorso istruttorio (art. 83, comma 9) nel caso di *"carenze di qualsiasi elemento formale della domanda"*;
- ❖ **Richiamato** il costante orientamento della Corte dei conti che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici e ciò sia che si tratti di immobili destinati ad uso abitativo, sia che si tratti di immobili appartenenti al patrimonio indisponibile, sia che si tratti di immobili del patrimonio disponibile destinati ad uso commerciale, relativamente ai quali il principio della redditività secondo valori di mercato discende dai principi di buona amministrazione cui sono astretti gli enti pubblici (Corte Conti, sez. II giurisdizionale centrale d'appello, 22.04.2010, n. 149; nello stesso senso cfr. anche Corte dei conti, sez. reg. contr. Puglia, deliberazione 14.11.2013, n. 170, secondo cui l'obbligo della gestione economica del bene pubblico, in modo da aumentarne la produttività in termini di entrate finanziarie, rappresenta attuazione del principio costituzionale di buon andamento di cui all'art. 97 Cost., del quale l'economicità della gestione amministrativa costituisce il più significativo corollario); visto, altresì, l'orientamento secondo cui l'indirizzo politico legislativo (che si è venuto affermando negli ultimi anni) riconosce alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico una valorizzazione finalizzata all'utilizzo dei beni secondo criteri privatistici di redditività e di convenienza economica (cfr. Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per il Veneto, Deliberazione 716/2012/PAR, in cui è affermato che "(...) le varie forme di gestione del patrimonio introdotte di recente dal legislatore sono tutte finalizzate alla valorizzazione economica delle dotazioni immobiliari dei vari enti territoriali, di volta in volta coinvolti, nel senso che le diverse forme di utilizzazione o destinazione dei beni

in argomento devono mirare all'incremento del valore economico delle dotazioni stesse, onde trarne una maggiore redditività finale. Si tratta, infatti, di gestire dinamicamente partite del patrimonio immobiliare per potenziare le entrate di natura non tributaria”;

- ❖ **Richiamata** la Determinazione n. 166 del 09/09/2020 con il quale si approvava l'Avviso di Asta Pubblica di locazione rivolto a tutti i soggetti, con identità individuale o plurisoggettiva, che siano nelle condizioni di contrattare con la Pubblica Amministrazione, in possesso dei seguenti requisiti, da autocertificare ai sensi del D.P.R. 445/2000:

REQUISITI DI ORDINE GENERALE

- Insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016;
- Insussistenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs n.165/2001;
- Insussistenza, ai sensi della normativa vigente, di ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art. 1-bis, comma 14, della Legge 18 ottobre 2001 n.383 – periodo di emersione al lavoro irregolare);
- di non essere mai stati oggetto di sentenza di sfratto per morosità o per grave inadempienza contrattuale, pronunciata nei loro confronti in relazione a precedenti rapporti locativi.

REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE

- Essere iscritti nel Registro delle Imprese presso la competente Camera del Commercio, Industria Artigianato ed Agricoltura ovvero al corrispondente registro professionale dello Stato di appartenenza (se si tratta di uno Stato dell'U.E.), secondo quanto disposto dalle norme che regolano la materia, per l'attività rientrante nella destinazione d'uso oggetto della locazione;

REQUISITI DI CAPACITA' TECNICA

Avere esperienza almeno decennale, senza soluzione di continuità, nella gestione di servizi socio educativi ed in particolare nella gestione di Asilo Nido per l'Infanzia;

- ❖ **Preso atto** che il canone mensile di locazione posto a base d'asta è pari ad €. 833,00 (euro ottocentotrentatre/00) mensili di cui € 633,00 a titolo di locazione ed € 200,00 a copertura dei costi delle utenze (acqua, luce e gas), pari a complessivi € 9.996,00 (euro novemilanovecentonovantasei/00) annui;
- ❖ **Considerato** che la durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) – art. 27, comma 1, e art. 42 L. n. 392/1978 - a partire dal 01.10.2020 e, ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni;
- ❖ **Preso atto**, altresì, che è prevista la facoltà di recesso ai sensi dell'art. 27 co. 8 della L. 392/1978 da comunicare con raccomandata o tramite PEC almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, fatto salvo l'obbligo, per il locatario, di esercitare la facoltà di recesso decorsi due anni dall'inizio della locazione;
- ❖ **Ravvisato** che i locali oggetto di locazione possono essere utilizzati dal locatario esclusivamente ad uso Asilo Nido per l'Infanzia. La capacità ricettiva è di n. 18 bambini, di cui n. 15 divezzi e n.3 lattanti in osservanza delle indicazioni igienico-sanitarie impartite dal Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda U.L.SS. n. 7 "Pedemontana". In ottemperanza alla L.R. 32/1990 e alla L.R. 22/2002, tale capacità potrà essere incrementata fino al 20%. Ogni altro uso è vietato. Il locatario è tenuto al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 32/90 e dalla

- ❖ **Considerato** che saranno a carico del locatario:
 - Le autorizzazioni amministrative previste dall'ordinamento nazionale e regionale occorrenti per l'utilizzo dei locali ai fini imprenditoriali e l'esercizio delle attività;
 - Le spese di stipulazione del contratto compresa l'imposta di registro ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 131/1986;
 - Ogni onere previsto dal Codice Civile ed in particolare le spese di manutenzione richiamate all'art. 1576;
 - Gli arredi, le attrezzature, ogni spesa ed onere necessari allo svolgimento delle attività di gestione di un Asilo Nido d'Infanzia;
- ❖ **Preso atto** che l'avviso d'asta prot. n. 2794 è stato pubblicato nel sito istituzionale dell'I.P.A.B. e nell' Albo Pretorio dal 9.09.2020 al 28.09.2020;
- ❖ **Considerato** che entro i termini stabiliti e precisamente entro le ore 12.00 del giorno 28.09.2020 è pervenuta un'offerta così protocollata:

N°	PROTOCOLLO	DITTA
1	N° 2962 del 28.09.2020	Spazio Crescita Cooperativa Sociale – Via Giovanni XXIII n.2 – Montecchio Precalcino (VI)

- ❖ **Considerando** che la documentazione amministrativa è stata esaminata dal Responsabile del Procedimento coadiuvato dal Responsabile Servizi e Provveditorato ed è risultata regolare;
- ❖ **Richiamato**, pertanto, il verbale del Responsabile del Procedimento del 28/09/2020, allegato, che si ritiene parte integrante della presente determinazione, nel quale si dà atto della valutazione dell'offerta secondo quanto riportato all'art.12 dell'avviso di manifestazione di interesse del 9.09.2020 prot. N. 2794;
- ❖ **Preso atto** che l'offerta di €. 834,00 di canone mensile presentata da Spazio Crescita Cooperativa Sociale – Via Giovanni XXIII n.2 – Montecchio Precalcino (VI) risulta essere superiore alla base d'asta indicata nell'avviso e, pertanto, regolare;
- ❖ **Preso atto**, altresì:
 - Del documento unico di regolarità contributiva (DURC) in corso di validità fino al 29.10.2020;
 - Del Certificato Camerale da cui risulta l'iscrizione alla Camera del Commercio competente e non risultano procedure concorsuali in corso o pregresse tramite Infocamere-Registro imprese del 28.09.2020;
 - Delle Annotazioni riservate sugli operatori economici presso il sito Anac del 28/09/2020 da cui nulla risulta;
- ❖ **Ravvisato**, inoltre, che il Responsabile del Procedimento inserirà nel contratto di locazione una clausola con la quale il locatario prenderà atto che qualora emergano dichiarazioni non veritiere autocertificate ai sensi del DPR 18/12/2000 n.445, presentate in sede di procedura, si provvederà alla risoluzione del contratto stesso;

- ❖ **Ritenuta** congrua e meritevole di approvazione l'offerta presentata da Spazio Crescita Cooperativa Sociale – Via Giovanni XXIII n.2 – Montecchio Precalcino (VI) partita I.V.A. 02120440249;
- ❖ **Richiamata** la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 26.02.2020 con la quale si approvava il Bilancio Economico Previsionale per l'anno 2020;
- ❖ **Precisato** che i canoni mensili di locazione saranno introitati sul conto 031510010 "Affitti fabbricati non strumentali" dei rispettivi Bilanci annuali di competenza;
- ❖ **Visto** il parere relativo alla regolarità del procedimento espresso dal Responsabile dello stesso;
- ❖ **Visto** il parere relativo di regolarità contabile espresso dal Ragioniere

DETERMINA

Per quanto sopra riportato:

1. Di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare il verbale del 28/09/2020 che si ritiene parte integrante della presente determinazione;
3. Di prendere atto che la durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) – art. 27, comma 1, e art. 42 L. n. 392/1978 - a partire dal 01.10.2020 e, ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni;
4. Di affidare in locazione i locali siti nel Comune di Schio (VI) in Via Gaminella 8 (Fg.12 mapp.n.175 porzione sub 5 e porzione sub 7) - così suddivisi locale accoglienza, ufficio, locale ricreativo, soggiorno, spazio riposo, spogliatoio, servizi igienici, corridoio, cucina d'appoggio e disimpegno per un totale di mq. 168,93 e area esterna per complessivi mq. 131 - a **Spazio Crescita Società Cooperativa Sociale** – Via Giovanni XXIII n.2 – Montecchio Precalcino (VI) partita I.V.A. 02120440249 a fronte di un canone di locazione mensile di € 834,00 (Euro ottocentotrentaquattro/00);
5. Di provvedere alla stipula del contratto di locazione secondo le disposizioni di legge;
6. Di prendere atto che i futuri canoni mensili di locazione saranno introitati sul conto 031510010 "Affitti fabbricati non strumentali" dei rispettivi Bilanci annuali di competenza;
7. Di disporre la pubblicazione del presente atto nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale dell'IPAB delle informazioni ivi previste;
8. Di prendere atto dell'esecutività del presente provvedimento considerato l'apposizione del visto, da parte del Ragioniere, di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

9. Di provvedere alla pubblicazione del presente atto nell'Albo Pretorio on-line per la durata di 15 giorni, previo visto del Responsabile della trasparenza, per quanto di sua competenza.

IL RAGIONIERE

Roso Stefania

* F. to

**IL RESPONSABILE
DELL'ISTRUTTORIA**

Dalla Riva Susanna

* F. to

**IL SEGRETARIO DIRETTORE
RESP. DEL PROCEDIMENTO**

Dott. Peruffo Marco

* F. to

**IL RESPONSABILE
DELLA TRASPARENZA**

Dott. Peruffo Marco

* F. to

* ai sensi ex art. 3 c. 2 D.Lgs. n. 39/1993