

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2222 DEL 07/09/2021

Settore Servizi Sociali, Demografici, Educativi

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 76 DI REP. ATTI PRIVATI DEL 06.09.2006 DI UN LOCALE A PIANO TERRA SITO IN VIA IMPERATORE AUGUSTO N. 66 ADIBITO A SEDE DI DUE SEZIONI DI SCUOLA DELL'INFANZIA STATALE – PLESSO CADUTI SUL LAVORO APPARTENENTE ALL'EX 3° CIRCOLO “IMBRIANI”, ATTUALMENTE I.C. “IMBRIANI – SALVEMINI” DI ANDRIA – RECESSO ANTICIPATO E CHIUSURA CONTRATTO DI LOCAZIONE.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso:

- **che**, in esecuzione della Deliberazione di G.C. n. 156 del 27.07.2006 e della Determinazione Dirigenziale n. 1364 del 08.08.2006, modificata con D.D. n. 1410 del 31.08.2006, il Comune di Andria, legalmente rappresentato dal Dirigente pro-tempore dott. Raffaele Ruggiero, sottoscriveva in data 06.09.2006 con il Sig. Tattolo Emanuele, Legale Rappresentante della Società “EDILIZIA VICTORIA” s.r.l., con sede ad Andria in Via Savonarola, 72 - codice fiscale e partita IVA n. 00267600724, il Contratto di Locazione n. 76 di Rep. Atti Privati, registrato a Barletta il 22.09.2006 al n. 3830 serie 3^, del locale a piano terra sito ad Andria in Via Imperatore Augusto n. 66, di proprietà della predetta Società “EDILIZIA VICTORIA” s.r.l. di Andria, da adibire a sezioni di Scuola dell’Infanzia – Plesso Caduti sul Lavoro del Circolo Didattico “Imbriani”, per la durata di anni 6 a decorrere dalla data di consegna dell'immobile avvenuta il 18.10.2006, giusta verbale redatto in pari data, con rinnovazione tacita di sei anni in sei anni, per il canone mensile di €. 1.300,00 e canone annuo di €. 15.600,00, da aggiornare annualmente alle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati come stabilito all'art. 8 del citato Contratto di locazione;
- **che**, con Determinazione Dirigenziale n. 2469 del 16.07.2013 si prendeva atto dell'intervenuta variazione della titolarità dei locali di Via Imperatore Augusto, adibiti a sede di Scuola dell’Infanzia – Plesso Caduti sul Lavoro, appartenente al Circolo Didattico “Imbriani”, dalla Società “EDILIZIA VICTORIA” s.r.l. con sede ad Andria in Via Savonarola, 72 - codice fiscale e partita IVA n. 00267600724 (Legale Rappresentante Sig. Tattolo Emanuele nato ad Andria il 12.07.1939) al nuovo proprietario Sig. Piccininno Antonio nato ad Andria il 01.08.1971 – C.F. PCCNTN71M01A285I, giusta atto di compravendita n. 86047 di Rep. e n. 30629 di Raccolta del 17.06.2013, a rogito del Notaio dott.ssa Maria Teresa Guerra, in copia agli atti nella pratica del Settore;
- **che** il Settore Affari Generali e Istituzionali Appalti Contratti provvedeva agli adempimenti relativi al cambio di titolarità del Contratto n. 76 di Rep. Atti Privati del 06.09.2006, presso l'Agenzia delle Entrate di Barletta;
- **che** con Determinazione Dirigenziale n. 3083 del 09.09.2014 si provvedeva, tra l'altro, a ridurre nella misura del 15%, così come previsto dall'art. 24 comma 4 del D.L. n. 66/2014, a far data dal 1° luglio 2014, il canone di locazione passiva del locale di Via Imperatore Augusto, adibito a sede di Scuola dell’Infanzia – Plesso Caduti sul Lavoro Circolo Didattico “Imbriani, di proprietà del Sig. Piccininno Antonio, di cui al citato Contratto di Locazione n.

76 di Rep. Atti Privati, che, per l'effetto, veniva rideterminato in €1.221,17 mensili (€1.404,35 - €183,18);

- **che** tale contratto si è di fatto tacitamente rinnovato di 6 anni, come previsto all'art. 6 del citato contratto di locazione, assolvendo annualmente all'imposta di registro;

Richiamato l'art. 6 del predetto contratto di locazione n. 76 del 06.09.2006 che così recita: "La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data del verbale di consegna del locale, con rinnovazione tacita di sei anni in sei anni. Dopo che sarà decorso, eventualmente, il secondo periodo di rinnovo del contratto (e quindi a partire dal terzo periodo) le parti potranno richiedere disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza";

Dato atto:

- **che** con nota raccomandata A.R. prot. n. 84447 del 09.10.2017, a firma della scrivente Dirigente e dell'Assessore al ramo, veniva comunicata al proprietario dell'immobile in parola Sig. Piccininno Antonio, la volontà di recedere dal Contratto di locazione n. 76 di Rep Atti Privati del 06.09.2006, in considerazione della prossima scadenza del predetto Contratto di locazione ricadente il 18.10.2018 e alla luce delle norme di contenimento della spesa pubblica 2016 che impongono agli Enti Locali per i contratti di locazione in scadenza di individuare in tempo utile soluzioni allocative e alternative economicamente più vantaggiose per l'Ente;

- **che**, con nota prot. n. 74740 del 12.09.2017 a firma dell'Assessore pro tempore avv. Paola Albo e del Dirigente scrivente, veniva comunicato al Dirigente dell'I.C. Imbriani-Salvemini l'intendimento dell'Ammministrazione Comunale di comunicare disdetta del predetto Contratto di locazione a partire dal mese di Ottobre 2018 per le motivazioni nella stessa nota riportate, chiedendo di provvedere a tutti gli adempimenti per il trasferimento delle due sezioni di scuola dell'infanzia attualmente ubicate presso i locali di Via Imperatore Augusto presso la sede dell'I.C. Imbriani-Salvemini per il prossimo a.s. 2018/2019;

- **che**, di conseguenza, con Determinazione Dirigenziale n. 200 si provvedeva ad impegnare la spesa di € 11.008,53 (€ 1.223,17 x 9 mesi) al Cap. 346500 del Bilancio 2018 a titolo di canone di locazione in relazione all'utilizzo dell'immobile in parola per la durata di nove mesi, e precisamente dal 19/01/2018 al 18/10/2018;

Considerato:

- **che** il Dirigente Scolastico dell'I.C. "Imbriani-Salvemini, nel proporre con nota prot. n. 3803 del 19.10.2017 (ns. prot. n. 88607 del 19.10.2017) al Settore 4 - Servizio Pubblica Istruzione e al Settore 3 - Servizio Patrimonio l'ubicazione delle due sezioni di Via Imp. Augusto presso il plesso "Federico II" previa l'effettuazione di necessari lavori di modifica, invitava i predetti Servizi ad adottare tutti gli atti per effettuare i relativi lavori necessari a rendere agibili le due nuove aule presso la Scuola Federico II a partire dal prossimo a.s. 2018/2019

- **che**, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 18.04.2018, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, veniva stabilito di incaricare il Dirigente del Settore Patrimonio a redigere in tempi strettissimi un progetto di ristrutturazione delle aule della Scuola I.C. "Imbriani-Salvemini" plesso Federico II ricavandone altre due sezioni, secondo la normativa in materia vigente, nonché di calendarizzare i lavori occorrenti presso la Scuola Federico II al fine di poter allocare già per l'anno scolastico 2018/2019 le altre due sezioni della Scuola dell'Infanzia provenienti dal Plesso Via Imperatore Augusto;

- **che**, non essendo stati attivati gli adempimenti riportati nel dispositivo della predetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 47/2018 da parte del Settore Patrimonio, stante anche i tempi ristretti a disposizione, con nota racc. A.R. prot. n. 75545 del 23.08.2018, a firma della scrivente Dirigente, veniva comunicato al Sig. Piccininno Antonio la volontà di non procedere più al recesso del suddetto contratto così come già convenuto nell'incontro tenutosi in data 01.06.2018 con lo stesso proprietario dell'immobile;

Dato atto che, a seguito di incontro tenutosi il giorno 30.08.2018 alle ore 16.30, giusta verbale di pari data agli atti nella pratica, è stato concordato con il proprietario dell'immobile in questione Sig. Piccininno Antonio la riduzione dell'importo del canone di locazione mensile da € 1.223,17 a € 1.100,00 compreso l'importo di bollo pari a € 2,00 e che il canone mensile così come rideterminato doveva essere corrisposto a partire dal 19.10.2018;

Rilevato che tale riduzione del canone di locazione da € 1.223,17 a € 1.100,00 compreso l'importo di bollo pari a € 2,00 concordata nell'incontro del 30.08.2018 comporta la sottoscrizione di apposito atto privato da sottoscrivere con il proprietario dell'immobile Sig. Piccininno Antonio, come comunicato dal Dirigente del Settore 7 - Servizio Affari Generali con nota prot. n. 79776 del 07.09.2018;

Dato atto che il rinnovo per altri 6 anni comporta una spesa complessiva di € 79.200,00;

Dato atto che con Determinazione Dirigenziale n. 2636 del 26/09/2018:

1. si è proceduto ad

- **approvare** lo schema di Atto Privato riguardante la rideterminazione del canone di locazione dell'immobile a piano terra sito in Via Imperatore Augusto n. 66 adibito a sede di due sezioni di Scuola dell'Infanzia Statale - Plesso Caduti sul Lavoro appartenente all'ex 3° circolo "Imbriani", attualmente I.C. "Imbriani - Salvemini" di Andria **a partire dal 19.10.2018**;
- **-impegnare**, per tutta la durata del rinnovo contrattuale di 6 anni a partire dal 19.10.2018, la spesa complessiva di **€. 79.200,00** a titolo di canone di locazione in relazione all'utilizzo dell'immobile in parola, di cui al Contratto di Locazione n. 76 di Rep. Atti Privati del 06.09.2006, con imputazione al **Cap. 346500 del Bilancio 2018 e successivi - P.I.d.C. U 1.03.02.07.001, come di seguito:**
 - **- €. 3.300,00 sul Bilancio 2018**
 - **- € 13.200,00 sul Bilancio 2019**
 - **- € 13.200,00 sul Bilancio 2020**
 - **- € 13.200,00 sul Bilancio 2021**
 - **- € 13.200,00 sul Bilancio 2022**
 - **- € 13.200,00 sul Bilancio 2023**
 - **- € 9.900,00 sul Bilancio 2024;**

2. si è richiamato che la spesa oggetto del presente atto si riferisce a obbligazione contrattuale, in virtù del Contratto di locazione in essere n. 76 di Rep. Atti Privati del 06.09.2006, in linea, quindi, alle direttive impartite dal Consiglio Comunale con le predette Deliberazioni n. 37 e n. 38 del 29.08.2018, dichiarate immediatamente eseguibili ai sensi di legge;

Dato atto inoltre che con Atto Privato n.300 del 06/11/2018 registrato a Barletta il 09/11/2018 al n. 1696 serie 3 si è rideterminato il canone di locazione e si è stabilito di rimanere inalterata ogni altra clausola contrattuale riportata nel citato contratto di Locazione n.76 di Rep. Atti Privati, del 06/09/2018 registrato a Barletta il 22/09/2006 al n. 3830 serie 3^;

Richiamate:

- la nota della Dirigente Scolastica dell'I.C. "Imbriani- Salvemini" ns prot. n. 1844 del 26/06/2020 la quale comunica che "...allo scopo di razionalizzare le spese sostenute dal Comune di Andria per l'affitto dei locali ospitanti la scuola dell'Infanzia di Via Imperatore Augusto e per una più efficace organizzazione dal punto di vista logistico ed igienico sanitario, chiede per il prossimo anno scolastico di spostare le n. 2 sezioni di scuola dell'Infanzia nel plesso Federico II previo adeguamento dei servizi igienici posti nell'ala B piano terra dell'edificio Federico II di Svevia";
- la nota della Dirigente Scolastica dell'I.C. "Imbriani- Salvemini" ns prot. n. 109 del 12/01/2021 di sollecito alla succitata nota;

Richiamati:

1. l'indirizzo assessorile del 30/03/2021 prot n. 30243 che dispone al Dirigente del Settore Servizi Sociali Demografici Educativi di adottare tutti gli atti amministrativi volti al recesso del contratto di locazione del locale a piano terra sito ad Andria in Via Imperatore Augusto di proprietà del Sig. Piccininno Antonio, adibito a sezioni di Scuola dell'Infanzia Statale appartenenti all'I.C. "Imbriani-Salvemini" e ad investire l'Ufficio Manutenzioni a procedere con estrema urgenza all'adempimento di attività di adeguamento funzionale degli ambienti individuati nella scuola statale primaria



plesso Piazza Caduti sul Lavoro, affinché possano ospitare, già a decorrere dall'inizio del nuovo a.s. 2021/22, gli alunni frequentanti le n.2 sezioni della scuola dell'infanzia ubicata in Via Imperatore Augusto;

2. La nota raccomandata A.R. del 31/03/2021 prot. n. 30570 inviata al Sig. Piccininno Antonio, con la quale richiamato l'art.27 della Legge 392/1978 "Recesso del conduttore" e le note trasmesse dall'I.C. Imbriani Salvemini sopra riportate, il Piano di Riequilibrio adottato con Delibera di C.C. n. 7 del 11/03/2021, l'indirizzo assessorile succitato con il quale è stata comunicata la volontà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione del 06/09/2006 n. 76 e dell'Atto privato n.300 del 06/11/2018 registrato a Barletta il 09/11/2018 al n. 1696 serie 3;

Dato atto che la scadenza naturale del succitato contratto è prevista il 18/10/2024,

Dato atto che ai sensi dell'art. 27 c.7 e 8 della Legge 431/98 il Comune di Andria in qualità di Conduttore, ha comunicato formalmente con nota raccomandata A.R. del 31/03/2021 prot. n. 30570 l'intenzione di recesso almeno sei mesi prima della data di esecuzione del recesso previsto il 18/10/2021;

Ritenuto per quanto sopra riportato:

1. provvedere al recesso anticipato e alla chiusura del contratto di locazione n. 76 di Rep. Atti Privati del 06.09.2006 e dell'Atto Privato n.300 del 06/11/2018 registrato a Barletta il 09/11/2018 al n. 1696 serie 3, e stabilendo che la data di recesso e chiusura del contratto è il 18/10/2021;
2. di disimpegnare con successivo atto Dirigenziale la spesa già impegnata con D.D. n. 2636 del 26/09/2018 a seguito della conclusione di tutto l'iter procedurale del recesso e della consegna dell'Immobile;
3. di trasmettere la presente Determinazione al Sig. Piccininno Antonio titolare del Contratto di locazione e di procedere alla sottoscrizione del presente atto da parte del locatore e del conduttore tenuto conto che con la presente determinazione tiene luogo di formale contratto, ai sensi dell'art.17 del R.D. 18/11/1923 n.2440;
4. di trasmettere al Settore Affari Generali Ufficio Contratti la presente Determinazione di recesso anticipato e chiusura del Contratto di locazione per gli adempimenti di competenza;

Dato atto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto curata dal Capo Servizio Dott.ssa Isabella Chicco consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

Considerato che non sussistono in capo al Dirigente, cause di conflitto di interesse anche potenziale, ex art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. ed art. 1 co.9 lett. e) della Legge n. 190/2012, nonché condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35 bis del D.Lgs.vo n. 165/2001 e che risultano rispettate le disposizioni di cui all'art. 9 comma 1 del Piano Triennale anticorruzione;

DETERMINA

1. **di stabilire** che tutto quanto in Premessa dettagliato è parte integrante del presente Provvedimento.
2. **di provvedere** al recesso anticipato e alla chiusura del contratto di locazione con il Sig. Piccininno Antonio di un locale a piano terra sito in Andria in Via Imperatore Augusto n. 66 adibito a sede di due sezioni di scuola dell'infanzia -plesso Piazza Caduti sul Lavoro appartenente all'I.C. "Imbriani -Salvemini"; registrato al n. 76 di Rep. Atti Privati del 06.09.2006 e dell'Atto Privato n.300 del 06/11/2018 registrato a Barletta il 09/11/2018 al n. 1696 serie 3;
3. **di stabilire** che la data di recesso anticipato e di chiusura del contratto è il 18/10/2021;
4. **di disimpegnare** con successivo atto Dirigenziale la spesa già impegnata con D.D. n.2636 del 26/09/2018 a seguito della conclusione di tutto l'iter



- procedurale del recesso e della consegna dell'Immobile;
5. **di trasmettere** la presente Determinazione al Sig. Piccininno Antonio titolare del Contratto di locazione e di procedere alla sottoscrizione del presente atto da parte del locatore e del conduttore tenuto conto che con la presente determinazione tiene luogo di formale contratto, ai sensi dell'art.17 del R.D. 18/11/1923 n.2440;
 6. **di trasmettere** al Settore Affari Generali Ufficio Contratti la presente Determinazione di recesso anticipato e chiusura del Contratto di locazione per gli adempimenti di competenza;
 7. **di attestare** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti della norma recata dall'art. 147 bis 1° comma del D. Lgs 267/2000;
 8. **di disporre** che il presente provvedimento venga pubblicato all'Albo Pretorio on line ai fini della generale conoscenza;
 9. **di dare atto** che si provvederà alla pubblicazione del presente Provvedimento, ai sensi della normativa vigente, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparenza" del sito istituzionale dell'Ente, nonché ai sensi dell'art. 26 – comma 2° del D.Lgs n. 33/2013.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2222 DEL 07/09/2021

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 76 DI REP. ATTI PRIVATI DEL 06.09.2006 DI UN LOCALE A PIANO TERRA SITO IN VIA IMPERATORE AUGUSTO N. 66 ADIBITO A SEDE DI DUE SEZIONI DI SCUOLA DELL'INFANZIA STATALE – PLESSO CADUTI SUL LAVORO APPARTENENTE ALL'EX 3° CIRCOLO "IMBRIANI", ATTUALMENTE I.C. "IMBRIANI – SALVEMINI" DI ANDRIA – RECESSO ANTICIPATO E CHIUSURA CONTRATTO DI LOCAZIONE.

In riferimento alla determina su elencata si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis I comma D.Lgs 267/2000

Il Responsabile del Settore Servizi Sociali, Demografici, Educativi
Ottavia Matera / INFOCERT SPA

"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; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://www.albo.comune.andria.bt.it/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Citta' di Andria"
