

OGGETTO **Approvazione della bozza di contratto di locazione relativa agli spazi siti a Cremona in Via San Bernardo, 23 di proprietà della società Ardigò di Ardigò Daniela ed Elisabetta & C. SNC di Cremona per l'insediamento dei magazzini del Settore Sport, Provveditorato ed Economato.**

Settore SETTORE SPORT, PROVVEDITORATO ED ECONOMATO

Servizio SETTORE SPORT, PROVVEDITORATO ED ECONOMATO

IL DIRETTORE

- PREMESSE**
- 1) Parere favorevole espresso dalla Giunta Comunale relativamente all'argomento n. 378 del 17/11/2021, avente per oggetto: "Argomento circa la situazione del Magazzino Economale";
 - 2) Richiamato l'avviso esplorativo avente per oggetto "Indagine di mercato finalizzata ad acquisire in locazione un immobile da adibire a magazzino economale", assunto al Protocollo generale al n. 90894 del 13/12/2021;
 - 3) Referto ufficio Protocollo relativo all'indagine di mercato (Protocollo generale n. 7342 del 28/01/2022)
 - 4) Offerta presentata dalla società Ardigò di Cremona (Protocollo generale n. 23467 del 29/03/2022).

- MOTIVAZIONE**
- 1) Il Settore Sport, Provveditorato ed Economato dispone di alcuni depositi per il materiale utilizzato dal servizio Allestimenti (palco, transenne, materiale elettorale, ecc.) e di un magazzino economale contenente le scorte di materiale di cancelleria, carta per fotocopie, DPI antiCovid, detersivi e materiale vario per le scuole, bagni pubblici ed uffici, attualmente collocati presso l'Ex Mercato Ortofrutticolo, di proprietà di Aem SpA, concesso in locazione al Comune di Cremona.
 - 2) In data 4 ottobre 2021, è pervenuta da Aem Spa la comunicazione che alcuni corpi dell'ex Maai (tra questi il corpo in cui è sito il Magazzino Economale) non presentavano più i requisiti di idoneità statica, con la prescrizione di sgomberare i suddetti ambienti, al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità degli occupanti.
 - 3) Valutata la necessità, per una organizzazione complessa come quella del Comune di Cremona, di disporre di un deposito per custodire i beni di proprietà comunale. Considerando altresì che i costi diretti di gestione del Magazzino Economale (personale e noleggio autoveicolo) non sono azzerabili nell'immediato e considerando gli aspetti positivi di una gestione ancora centralizzata (minor costo dei prodotti, tempestività di evasione richieste, rispetto dell'ambiente, grazie a minori consegne da parte dei fornitori), si è ritenuto necessario disporre di nuovi spazi da destinare ai magazzini economali.
 - 4) Il Settore Patrimonio, Progettazione e manutenzione del Comune di Cremona ha effettuato una ricognizione degli immobili a disposizione del Comune o presso gli altri Enti Pubblici, senza risultati.
 - 5) Dato l'esito infruttuoso della ricerca operata presso gli enti pubblici del territorio e stante il parere

favorevole espresso dalla Giunta Comunale nell'argomento n. 378 del 17/11/2021, richiamato in premessa, è stato pubblicato l'avviso esplorativo avente per oggetto "Indagine di mercato finalizzata ad acquisire in locazione un immobile da adibire a magazzino economale", assunto al Protocollo generale al n. 90894 del 13/12/2021, al fine di avviare una procedura di pubblica evidenza per la ricerca dell'immobile da condurre in locazione passiva.

6) Entro la scadenza fissata nell'avviso non è pervenuta alcuna offerta, come da referto dell'Ufficio Protocollo assunto al protocollo generale il 28/01/2022 al n. 0007342.

7) Successivamente, in data 17/03/2022 è pervenuta l'offerta della società Ardigò S.n.c. di Cremona (P.G. 0023467 del 29/03/2022).

8) Alla luce dell'offerta pervenuta, ritenuti i locali idonei per posizione, superficie e conformità degli impianti esistenti, si ritiene opportuno dare corso alla formalizzazione del contratto di locazione per l'immobile sito in Cremona, Via San Bernardo, 23 di proprietà della società Ardigò di Ardigò Daniela e Elisabetta & C. SNC, per l'insediamento dei magazzini del Settore Sport, Provveditorato ed Economato, con l'approvazione della bozza di contratto di locazione (allegato A).

9) Il canone di locazione annuo così come riportato all'art. 9 del contratto di locazione è pattuito in Euro 43.200,00 IVA 22% esclusa annuali, corrispondente ad un canone mensile di euro 3.600,00 IVA 22% esclusa, da corrisondersi in rate trimestrali anticipate. In relazione al fatto che dal 2 novembre al 28 febbraio 2023 viene locata solo una porzione dell'immobile, il canone di locazione mensile per il periodo su indicato è ridotto ad euro 1.200,00 IVA esclusa.

10) La decorrenza del contratto di locazione ha avvio dal 2 novembre 2022 al 31 ottobre 2028 come definito all'art. 3 del contratto.

11) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 3.600,00 pari a una mensilità del canone, non imputabile in conto canoni, che verrà restituita al termine della locazione come indicato all'art. 15 del contratto.

12) Le spese di registrazione per ciascuna annualità del contratto sono attribuite in egual misura alla parte conduttrice e al locatore, che si assume l'onere della registrazione, come definito nell'art. 20 del contratto, ed alla successiva richiesta di rimborso del 50% alla quale provvederà l'ufficio competente della parte conduttrice.

13) La spesa complessiva per la locazione del magazzino è pari ad Euro 308.112,00= IVA 22% compresa, così come di seguito dettagliata:

- Euro 3.600,00= per il deposito cauzionale;
- Euro 2.928,00= IVA compresa per il canone di locazione relativo al periodo 2/11/2022-31/12/2022;
- Euro 46.848,00= IVA compresa per il canone di locazione relativo al periodo 01/01/2023 – 31/12/2023;
- Euro 210.816,00= IVA compresa (corrispondente ad un canone annuo di euro 52.704,00= IVA compresa) per i canoni di locazione relativi agli anni 2024-2025-2026-2027;
- Euro 43.920,00= IVA compresa per il canone di locazione relativo al periodo 1/1/2028 – 31/10/2028.

PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel capitolo "Trattamento del rischio e misure preventive - paragrafo misure preventive generali - misura generale n.14 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2022 – 2024 del Comune di Cremona, approvato

con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 27 aprile 2022, si dichiara:

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale n. 14 – cfr. pagg. 90-91 del PTPCT vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali n. 11 e n. 14 - cfr. pagg. 89-90-91 del PTPCT, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

L'art. 17 del Codice degli appalti (D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50) "Esclusioni specifiche per contratti di appalto e concessione di servizi" dopo le modifiche apportate dal D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56 esclude dal proprio campo di applicazione i contratti "a) 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".

E' stato acquisito il codice identificativo gara (smart-cig) Z0E3832F5D, come indicato dall'ANAC con Comunicato 16 ottobre 2019 del Presidente "Indicazioni relative all'obbligo di acquisizione del CIG e di pagamento del contributo in favore dell'Autorità per le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici", che ha previsto l'applicazione a tali contratti degli obblighi di tracciabilità mediante acquisizione del codice identificativo gara (smart-cig) a prescindere dall'importo.

PRE-VERIFICHE CONTABILI Le operazioni contabili di cui alla presente determinazione trovano riscontro negli stanziamenti del Bilancio di competenza di cui ai seguenti provvedimenti deliberativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 28 marzo 2022, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 30 marzo 2022, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione / Piano della Performance 2022 - 2024." e successive modifiche.

Le movimentazioni contabili sono assunte:

- nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, in considerazione dell'esigibilità della medesima, imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza secondo quanto riportato nella tabella riportata nel dispositivo.

- nel rispetto dell'art. 9, comma 1, lettera a) punto 2 del D.L. 78/2009, convertito con modificazioni con L. 102/2009, in riferimento alla compatibilità del programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento con i relativi stanziamenti di bilancio e alla coerenza con gli equilibri di bilancio di competenza e cassa ai sensi del D.Lgs. 118/2011.

NORMATIVA

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".
- Art. 17 lettera a) D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 del Codice dei contratti pubblici pubblici.

DETERMINA**DECISIONE**

- 1) Approva la bozza di contratto di locazione (allegato A) relativo agli spazi dell'immobile sito in Via San Bernardo, 23 a Cremona, da sottoscrivere tra il Comune di Cremona - Settore Sport, Provveditorato ed Economato e Ardigò di Ardigò Daniela ed Elisabetta & C. SNC con sede legale in Viale Trento Trieste n. 41 (c.f. e p.IVA 01241320199), al fine della loro messa a disposizione per l'insediamento dei magazzini del Settore Sport, Provveditorato ed Economato.
- 2) Impegna la spesa complessiva per il periodo 2/11/2022 - 31/12/2024 pari a Euro 106.080,00 a favore della società Ardigò di Ardigò Daniela ed Elisabetta & C. SNC, di cui euro 102.480,00 per il canone di locazione ed euro 3.600,00 per il deposito cauzionale.
- 3) Dà atto che la spesa sopra indicata trova riscontro nella tabella in calce.
- 4) Dà atto altresì che relativamente ai canoni per la locazione del magazzino relativi al periodo 1 gennaio 2025 - 31 ottobre 2028, ammontanti complessivamente ad euro 202.032,00=, si procederà con successivi provvedimenti ad impegnare la spesa.
- 5) Demanda all'ufficio contratti il rimborso del 50% delle spese di registrazione alla presentazione della richiesta da parte del locatore.
- 6) Rinvia ad un successivo provvedimento l'impegno della spesa relativa alla fornitura di energia elettrica, acqua e gas.

EFFETTI

- 1) A seguito dell'adozione del presente provvedimento si procederà alla sottoscrizione del contratto di locazione e alla relativa registrazione ad opera della parte locatrice, come previsto all'art. 20 del contratto.
- 2) Gli importi dovuti relativi ai periodi indicati sono da corrispondere in via anticipata in rate trimestrali come indicato all'art. 9 del contratto di locazione.

Movimenti contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo/Articolo	Piano Finanziario	Soggetto	Movimento	Importo
----------------	-----------	-------------------	-------------------	----------	-----------	---------

E / Accertamento	2022	17100 RESTITUZIONE DA PARTE DI TERZI DI CAUZIONI PRESTATE DAL COMUNE A GARANZIA DI CONVENZIONI E MUTUI PASSIVI	9.02.04.02.001	51557		3.600,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità			2022			
Centro di Costo			**01 Non rilevante CdC			
U / Impegno PROCEDURA NEGOZIATA	2022	45004 DEPOSITI DEL COMUNE A CAUZIONE DI CONTRATTI VERSO TERZI A GARANZIA DI MUTUI PASSIVI E CONVENZIONI VARIE	7.02.04.01.001	51557		3.600,00
Missione e Programma			99 01			
CIG			Z0E3832F5D			
CUP						
Anno di Esigibilità			2022			
Centro di Costo			**01 Non rilevante CdC			
U / Impegno	2022	3786 SPESE PER SERVIZIO PROVVEDITORATO: utilizzo di beni di terzi	1.03.02.07.001	51557		2.928,00
Missione e Programma			01 03			
CIG			Z0E3832F5D			
CUP						
Anno di Esigibilità			2022			
Centro di Costo			N0602 Patrimonio di terzi			
U / Impegno	2023	3786 SPESE PER SERVIZIO PROVVEDITORATO: utilizzo di beni di terzi	1.03.02.07.001	51557		46.848,00
Missione e Programma			01 03			
CIG			Z0E3832F5D			
CUP						
Anno di Esigibilità			2023			
Centro di Costo			N0602 Patrimonio di terzi			
U / Impegno	2024	3786 SPESE PER SERVIZIO PROVVEDITORATO: utilizzo di beni di terzi	1.03.02.07.001	51557		52.704,00
Missione e Programma			01 03			
CIG			Z0E3832F5D			
CUP						
Anno di Esigibilità			2024			
Centro di Costo			N0602 Patrimonio di terzi			

ALLEGATI

- **Allegato A) bozza contratto di locazione** (impronta:
F4E4310C2BD38811BD086EF72F64EDBA8742E5CA27E5F717E9674A107B68B973)

pag. 6/6

Documento firmato digitalmente, il cui originale informatico **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa**. (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Direttore: **SECCHI TANIA**
Responsabile del Procedimento Istruttorio: **Martinelli Monica**
Pratica trattata da **Martinelli Monica**