



PROVINCIA DI BRINDISI

Serv. Patrimonio / Rag.

Li _____

DECRETO ATTO DI LIQUIDAZIONE

(art.184 DLgs. 18 Agosto 2000, concernente T.U. Legge ordinamento Enti locali)

Proposta PRLFI N° 187 del 15.05.2013

Provvedimento n° _____ del _____

OGGETTO:Immobile di proprietà dei germani Ferrara-Pentassuglia tenuto in locazione uso I.P. di Fasano Via Rosselli. Rinnovo, canone di locazione 1.01 al 30.06.2013. registrazione fiscale anno 2013. Liquidazione e pagamento.

L 'anno Duemilatredici , il giorno 15 mese di Maggio nel proprio ufficio

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

ATTESO l'art. 46 e seguenti del Regolamento provinciale di contabilità, approvato con deliberazione n° 115/23 del 26.06.1996, esecutiva ai sensi di legge ed in particolare l'art. 28 del D.L.vo n° 77/95 (ora art. 184 T.U. 267/2000) il quale prevede che "la liquidazione della spesa effettuata dal dirigente responsabile del servizio);

Premesso che :

la legge n° 23 dell'11.01.96, disciplina in maniera organica le competenze degli Enti locali in materia di edilizia scolastica ed in particolare ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) alla Province compete la fornitura e relativa manutenzione degli edifici da destinare a sede di Istituti e scuole di istruzione secondaria superiore;

con deliberazione della Giunta Provinciale n°369 dell'08.11.2000 questo Ente deliberava l'assunzione in fitto alcuni locali, di proprietà dei germani Ferrara Pentassuglia siti in Fasano alla via F. Rosselli, al fine di destinarli per l'esigenze dell'Istituto Professionale Alberghiero di Fasano, alle condizioni di cui allo schema di contratto di locazione allegato al medesimo atto;

in data 23.11.2000 è stato sottoscritto il relativo contratto di locazione, rep. N. 3546, avente durata di sei anni a far data dalla effettiva consegna (cioè dal 18/09/2000), prevedendo quale corrispettivo dell'affitto un canone di £. 185.500.000= salvo aggiornamento Istat , pagabile a rate semestrali anticipate

Che, permanendo le esigenze locatizie così come attestato dal Dirigente dei Servizi Tecnici con nota del 2.02.2006 prot. n° 22121, il suddetto contratto è stato rinnovato per altri 6 anni e cioè sino al 17/09/2012;

Che nel corso degli anni l'immobile di che trattasi è stato sede di varie Istituzioni scolastiche e che attualmente è adibito unicamente a sede dell'Istituto Professionale Servizi Sociali "L. Da Vinci";

Che la Provincia di Brindisi, a seguito della progressiva riduzione dei trasferimenti da parte dello Stato e della relativa contrazione della spesa corrente anche a seguito dei progressivi e cospicui inasprimenti del contributo richiesto all'Ente in materia di patto di stabilità, ha avviato nel corso del 2012 un'attenta verifica sulle effettive esigenze locatizie dell'Ente valutando eventuali accorpamenti e/o acquisti finalizzati ad una razionalizzazione della rete scolastica;

Che dopo vari incontri e da ultimo con nota n. 8283 del 5.02.2013 il Dirigente dei Servizi Finanziari, nel rimarcare al Dirigente dei Servizi Tecnici provinciali le imminenti scadenze dei contratti di locazione passiva fra cui quella relativa al contratto di locazione per l'immobile di cui sopra, chiedeva se persistessero le condizioni per rinnovare il contratto per altri 6 (sei) anni;

che con nota n° 9946 di prot. Del 12.02.2013 il Dirigente dei Servizi Tecnici evidenziava tra l'altro, per la scuola di che trattasi, quanto segue:

L'istituto da pochi anni registra anche una significativa contrazione di classi al punto che nel corrente anno didattico le classi frequentanti sono solo 7 (sette). Ne deriva che gran parte dei locali di tale immobile non sono utilizzati.

Pertanto al fine di valutare l'effettiva necessità di tenere ancora in locazione l'edificio di cui trattasi, sono stati acquisiti, da parte del competente Ufficio Pubblica Istruzione, dati relativi alla popolazione scolastica ed alle classi frequentanti nelle varie sedi di istruzione secondarie superiori dislocate in Fasano per verificare l'eventuale disponibilità di spazi in ciascuna sede.

In base a tali dati si evidenzia la possibilità che un congruo numero di locali idonei potrebbero essere disponibili presso la sede dell'ITC "Salvemini" di Fasano";

Che nel caso di rinnovo di contratto di locazione trova integrale applicazione la disciplina dettata dalla legge n. 392 del 1978 in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo, che determina in misura di anni sei la durata minima della locazione per immobili adibiti ad attività commerciale, con invalidità di un'eventuale clausola che fissi un termine inferiore di durata (e automatica sostituzione con il termine di legge), e che prevede la possibilità di rinnovo del contratto originario, con l'unica particolarità che, non potendo la volontà di obbligarsi della Pubblica Amministrazione desumersi per implicito da fatti, atti o comportamenti concludenti e dovendo manifestarsi con atto scritto ad substantiam, non è configurabile il rinnovo tacito del contratto (C.C., sez. III, 11 gennaio 2000, n. 188; C.C., sez. III, 10 settembre 1999, n. 9614), salvo che la volontà di rinnovo non sia rinvenibile in apposita clausola contenuta nel contratto originario

Che questo indirizzo giurisprudenziale è stato più volte ribadito (v. anche C. Cass., SS.UU., 28/11/1991, n°12769, e C. Cass., Sez.III, 24/6/2002, n°9165) e da ultimo la Corte dei conti Sezione Centrale del controllo di legittimità sugli atti del Governo e delle Amministrazioni dello Stato con

Delibera n. SCCLEG/7/2012/PREV ha sancito che *“l’attivazione della clausola di rinnovo tacito, presente nei contratti in esame, possa rappresentare una forma di semplificazione amministrativa, come ribadito dalla citata circolare della Ragioneria Generale dello Stato. Di tal che è da ritenersi legittima la prosecuzione di un contratto in virtù di siffatta clausola negoziale. Tale clausola evidentemente allontana la fattispecie in esame dall’ambito della disciplina recata dall’art.1597 c.c., in quanto “lungi dall’essere una manifestazione di inerzia o di semplice acquiescenza ad una previsione contrattuale, implica una ponderata valutazione- con l’assunzione della relativa responsabilità, amministrativa e dirigenziale non venendo meno la necessità di operare nel rispetto dei principi di economicità e trasparenza che permeano l’attività amministrativa, circa la rispondenza all’interesse pubblico della prosecuzione del rapporto locativo senza rivederne le pattuizioni”.*

Che l’art. 4 del contratto di locazione prevede espressamente la facoltà di rinnovare il contratto di locazione secondo quanto stabilito dalla L 392/1978

Che l’art. 28 della L 392/1978 (Rinnovazione del contratto) prevede quanto segue *“Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell’articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all’altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti”*

Atteso che l’art. 4 del contratto di locazione prevede comunque la facoltà per il conduttore di recedere in qualsiasi momento dando avviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

CONSIDERATO di dover, così come emerso nella recente riunione del 20/03/2013 e di concerto con i responsabili delle istituzioni scolastiche interessate, perseguire l’ipotesi di un possibile trasferimento dell’Istituto Professionale Servizi Sociali “L. Da Vinci”Alberghiero di Fasano presso l’ITC Salvemini, dismettendo nel contempo l’immobile di proprietà dei germani Ferrara Pentassuglia con notevole vantaggio economico per l’Ente;

Che tuttavia, in attesa di una decisione definitiva sulla situazione logistica dell’Istituto Professionale “L. Da Vinci”e nelle more della definizione dell’auspicabile suddetto trasferimento, si rende necessario prende atto del rinnovo del contratto di locazione n° 3546/2000 dal 18/09/2012 (sino al 17.09.2018);

Ritenuto inoltre che occorre erogare il canone di locazione per il periodo **1.01 al 30.06.13** come da contratto, per un ammontare complessivo di **€ 56.934,38** oltre alla registrazione fiscale del contratto per l’anno **2013** pari al 2% sull’ammontare del corrispettivo del canone annuo (€ **113.868,75;**) da dividere in parti uguali con i proprietari;

VISTO l’art. 3 del DECRETO-LEGGE 6 luglio 2012, n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 che testualmente recita.” In considerazione dell’eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, **per gli anni 2012, 2013 e 2014**, l’aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione,

come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali;

Che il comma 1 quater dell'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, (convertito con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111) così come modificato dalla L 228 del 24/12/2012 dispone che

“Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. Sono esclusi gli enti previdenziali pubblici e privati, per i quali restano ferme le disposizioni di cui ai commi 4 e 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Sono fatte salve, altresì, le operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con il decreto previsto dal comma 1, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto”

Atteso che trovandosi l'Ente in esercizio provvisorio per la gestione del Bilancio di previsione anno 2013, ai sensi dell'art. 163 del Dlg. 267/2000, tali spese non rientrano nei limiti dei dodicesimi delle previsioni dell'ultimo Bilancio approvato, in quanto trattasi di spesa prevista per legge;

DECRETA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento :

1) Di darsi atto che ai sensi della vigente normativa L. 7 agosto 2012, n. 135 , l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT per gli anni 2012, 2013 e 2014 non si applica al canone dovuto;

2) Di liquidare ed emettere ordinativi di pagamento per un importo di € 56.934,38 per canone fitto per il periodo 1.01 al 30.06.2013 in favore del Sigg. germani FERRARA PENTASSUGLIA emettendo mandato di pagamento in favore di Angelo FERRARA Pentassuglia giusta procura generale del 18.10.2000, registrata ad Ostuni il 27.10.2000 rilasciata tramite il Notaio Giovanna Morea di Fasano, oltre alla procura Speciale del 10.01.2011 rilasciata e trasmessa dal Sig. Ferrara Pentassuglia Salvatorino;

3) Di dare atto che la somma complessiva di € 56.934,38 trova la seguente copertura contabile: CAP 3300 b.c. Titolo I Funzione 02 Servizio 01 Intervento 04 CODICE SIOPE N° 1402 imp. n.367 B.C.;

4) Di liquidare la somma complessiva di € 2.277,38 = ed emettere ordinativo di pagamento, alla Agenzia delle Entrate di Brindisi per registrazione fiscale per l'anno 2013, dando atto che la spesa trova la seguente copertura contabile

per € 2.277,38 sul CAP.1950 Titolo I – Funzione 01 – Servizio 05 – Intervento 07 (Imposte e tasse) Codice SIOPE n° 1712 imp. n.368 B.C.

5) Di recuperare la somma di € 1.138,69 =quale quota a carico dei proprietari-locatore per registrazione fiscale del contratto del locale di cui all'oggetto ponendo la reversale a carico del CAP. 948 accertamento n° 222/13;

6) Di conferire al presente deliberato carattere dispositivo e negoziale, stabilendo che copia autentica sia notificata al legale rappresentante degli Eredi Ferrara pentassuglia e da questi sottoscritta per accettazione;

7) Di darsi atto che il presente provvedimento al momento della sua adozione sarà pubblicato sull'apposito link, ben visibile nella home page del sito, nell'ambito dei dati della sezione trasparenza, valutazione e merito di cui al D.L.vo n° 150/2009 ai fini della verifica delle condizioni legali previste dall'art.18 del D.L. n° 83 del 22.06.12 convertito in Legge n° 134/12

8) Di Darsi atto che trovandosi l'Ente in esercizio provvisorio per la gestione del Bilancio di previsione anno 2013 ai sensi dell'art. 163 del Dlg. 267/2000, tali spese non rientrano nei limiti dei dodicesimi delle previsioni dell'ultimo Bilancio approvato, in quanto trattasi di spesa prevista per legge;

IL DIRIGENTE SERVIZI FINANZIARI
dott.ssa Anna Carmen PICOCO

