

**SETTORE 5 - SERVIZI TECNICI E LAVORI  
PUBBLICI**  
**Servizio Patrimonio immobiliare ed espro-  
pri**

**DETERMINAZIONE N. 287 DEL 31/10/2019**

**OGGETTO:** *Locazione ad uso commerciale di un immobile posto al piano ter-  
ra del palazzo comunale. Approvazione progetto esecutivo e  
schema contratto di locazione.*

**IL DIRIGENTE**

**Visto** il decreto legislativo n. 267/2000.

**Visto** l'art.69 dello Statuto Comunale.

**Visto** il Regolamento di Contabilità approvato con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2019**.

**Visto** l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 340/2019 del giorno 29 maggio 2019 di conferimento di incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza, con il quale sono state attribuite al sottoscritto dirigente Ing. Paolo Calastrini le competenze e le funzioni relative al Settore 5 - Servizi tecnici e lavori pubblici, tra cui anche quelle relative all'Unità Operativa 'Patrimonio Immobiliare ed Espropri'.

**Vista** la **Deliberazione del Consiglio Comunale del 21/03/2019 n. 26** avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2019-2021 (Art.151 del D.Lgs.N.267/2000 e art.10 D.Lgs.118/2011) e Piano triennale degli incarichi di collaborazione 2019-2021 (art.3 c.55 L.24 dicembre 2007, n.244)."

**Viste** le **Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 10 aprile 2019, n. 59 dell' 11 luglio 2019 e n. 63 del 30 luglio 2019** aventi per oggetto variazioni al Bilancio di previsione finanziario 2019-2021.

**Vista** la **Deliberazione della Giunta Comunale del 21/03/2019 n. 48** avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 (Art. 169 del Dlgs. 267/2000)-parte finanziaria.

**Viste** le **Deliberazioni della Giunta Comunale n. 59 del 4 aprile 2019, n. 69 dell'11 aprile 2019, n. 89 del 16 maggio 2019**, aventi per oggetto 'Variazione al Piano Esecutivo di Ge-

stione 2019-2021 ai sensi art. 175 comma 5-bis, D.lgs. n. 262/200'.

**Vista la Deliberazione della Giunta Comunale del 23/05/2019 n. 97** avente per oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019. Parte Programmatica."

**Viste le Deliberazioni n. 111 del 15 luglio 2019, n. 119 del 31 luglio 2019 e n. 142 del 19 settembre 2019**, aventi per oggetto 'Variazione al Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 ai sensi art. 175 comma 5-bis, D.lgs. n. 262/200'.

**Visto** il Regolamento Europeo 679/2016[RGPD], sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

**Premesso:**

- che con **Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 20 giugno 2019**, immediatamente eseguibile, è stato deciso:

*'1) Di approvare, ..., il progetto definitivo di ampliamento dei locali ad uso commerciale, ubicati al piano terreno del palazzo comunale posto in Scandicci (FI), Piazzale della Resistenza, redatto dallo Studio Tecnico Associato B&G su incarico della TWO4FOUR srls trasmesso in data 18 maggio 2019 acquisito, al n. 24551 del protocollo generale di questo ente, consistente nei seguenti elaborati depositati in originale nel fascicolo del presente provvedimento:*

- 01\_Stato\_dei\_luoghi\_e\_mission;*
- 02\_Analisi\_illuminotecnica;*
- 03\_Progetto\_impianti\_elettrici;*
- 04\_Schemi\_quadri\_elettrici;*
- 05\_Riqualeificazione impianto di climatizzazione invernale ed estivo.*

*2) Di dare atto:*

- che Responsabile del procedimento è l'Ing. Paolo Calastrini – Dirigente del Settore 5 "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/90;*
- che il titolo edilizio sarà rilasciato ai sensi dell'art.134 comma 3 della Legge Regionale 65/2014 dal Dirigente competente mediante approvazione del progetto esecutivo, con successivo atto;*
- che i suddetti lavori dovranno essere eseguiti in conformità alle vigenti leggi igienico/sanitarie e quelle relative all'efficienza energetica, nonché le altre norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia, in particolare che prima dell'esecuzione dei lavori vengano acquisiti tutti i pareri necessari allo svolgimento della suddetta attività a spese del locatario, in particolare i pareri e nulla-osta della ASL in merito all'altezza del locale, con l'obbligo di consegnare alla fine dei lavori gli as built che descrivono l'opera come è stata effettivamente eseguita;*
- che i suddetti lavori dovranno essere eseguiti, a perfetta regola d'arte, a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, entro 90 (novanta) giorni dalla data di autorizzazione degli stessi e comunque, in ogni caso, prima dell'effettivo avvio dell'attività commerciale; al termine dei lavori dovrà essere acquisita, a cura e spesa del soggetto che ha realizzato le opere, l'attestazione*

*di agibilità relativa alle nuove opere nonché presentate al locatore le attestazioni dell'avvenuta variazione catastale conseguente agli ampliamenti e la relativa certificazione integrativa/sostitutiva dell'attestazione di prestazione energetica della struttura commerciale. La mancata realizzazione di tali opere e/o la mancata esecuzione degli adempimenti sopra indicati prima dell'effettivo avvio dell'attività commerciale determinerà 'ipso iure', ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione;*

- *che a seguito della realizzazione dell'opera si provvederà ad effettuare l'aggiornamento dell'inventario comunale con incremento del complessivo valore patrimoniale';*
- che ai fini del titolo edilizio di cui all'art. 134, comma 3, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, con nota prot. 34312 del giorno 1 luglio 2019 occorre approvare il progetto esecutivo;
- che il progetto definitivo approvato con la predetta **Deliberazione della Giunta Comunale n. 102/2019**, risulta, per il tipo di lavoro, già di livello esecutivo, fatta salva la mancanza di alcune documentazioni integrative, richieste ai tecnici redattori del progetto definitivo;
- che in data 5 agosto 2019 i predetti tecnici hanno trasmesso, in forma cartacea e successivamente in formato elettronico firmato digitalmente, i seguenti elaborati integrativi depositati agli atti di ufficio:
  - 01. piano di sicurezza e coordinamento datato 30/07/2019;
  - 02-04. allegato 'C' stima dei costi della sicurezza datato 30/07/2019;
  - 03. fascicolo dell'opera datato 30/07/2019;
  - 05-05a. computo metrico con prezzi opere edili;
  - 06-06a. computo metrico con prezzi impianto elettrico;
  - 07-07a. computo metrico con prezzi impianto meccanico;
  - 08. planimetrie idro-termo-sanitario;
  - 09. incarico professionale;
  - 10. autocertificazione barriere architettoniche;
  - 11. planimetria barriere architettoniche.
- che con atto di validazione e verifica per l'approvazione del progetto esecutivo del 24 settembre 2019 il sottoscritto Dirigente ha validato positivamente il progetto esecutivo dell'intervento, con le seguenti prescrizioni:
  - 1) PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI:
    - il progetto edilizio dovrà essere integrato per quanto riguarda il computo degli infissi esterni da sostituire e realizzare ex novo come previsto nell'architettonico e nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di risparmio energetico;
    - dovrà essere consegnata tutta la documentazione del progetto esecutivo firmata sia dai progettisti che dalla ditta TWO4FOUR slrs in formato digitale;
    - dovranno essere comunicati i nominativi ed i recapiti del responsabile dei lavori, del

coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, del direttore dei lavori.

2) I lavori sono da realizzarsi a cura e spese della TWO4FOUR slrs tramite operatori economici di sua fiducia fermo restando il rispetto dell'art.80 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i. da parte delle ditte coinvolte;

3) DURANTE I LAVORI:

- dovranno essere trasmessi copia delle notifiche preliminari;
- dovranno essere comunicati delle imprese esecutrici: i nominativi, i recapiti, i DURC;
- dovrà essere apposto cartello lavori regolamentare;
- i lavori dovranno svolgersi in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale e nel rispetto delle norme di sicurezza ed ambientali;

4) A FINE LAVORI dovranno essere consegnati a questo Settore 5 – ufficio tecnico – i seguenti documenti:

- dichiarazioni di conformità impianti ed as-built complete sia in formato digitale che cartaceo;
- as-built architettonico ed impianti in formato .DWG;
- certificazione di agibilità dei soli locali affidati;
- ogni altro documento/certificazione necessario relativo al rispetto di norme di legge o di standard di qualità previsti (quali, ad es., certificazioni infissi, ecc....)
- produrre modifica catastale;

nonché indicato altresì essenziale:

- richiedere, se necessario, la deroga per l'altezza (Nulla osta A.S.L.), prima dell'inizio dei lavori.
- produrre piano di manutenzione a fine lavori;
- richiedere l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività bar a fine lavori.

**Accertato** che la documentazione presente agli atti d'ufficio risulta completa ai fini del titolo edilizio ex art. 134, comma 3, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

**Visto** lo schema del contratto di locazione predisposto dal Servizio Patrimonio Immobiliare sulla base dello schema allegato al Bando di Gara del giorno 2 ottobre 2018;

**Considerato altresì:**

- che il contratto di locazione dovrà essere assoggettato a registrazione fiscale all'Agenzia delle Entrate previa corresponsione dell'imposta di registro – prima annualità – in misura pari al 2% dell'importo annuo del canone di locazione, ovvero in misura pari all'1%, in quanto bene immobile strumentale all'attività di soggetto passivo IVA, qualora il conduttore intenda esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 , DPR 633/1972, come modificato dall'art. 35, D.L. 223/2006;
- che pertanto l'importo della tassa di registrazione, pari al 1% o al 2% dell'importo locativo annuo di Euro 35.998,45, arrotondato sulla base di quanto previsto dalle vigenti normative, è rispettivamente pari ad Euro 360,00 o ad Euro 720,00;

- che l'imposta di registro é a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna;
- che dovendo effettuare un unico versamento della complessiva imposta, l'importo a carico del conduttore sarà anticipato da questo Ente e successivamente rimborsato dalla stessa dietro specifica richiesta del Servizio Patrimonio Immobiliare.
- che la registrazione e la liquidazione della predetta imposta di registrazione del contratto dovrà essere eseguita telematicamente con l'apposito software 'RLI web' dell'Agenzia delle entrate mediante accredito sul conto corrente bancario generale della Tesoreria Comunale n. 46001 – Cod. IBAN: IT 28 Y 03069 38085 100000046001 - giacente presso istituto bancario ricompreso nella lista degli istituti convenzionati con l'Agenzia per tale pagamento.

**Dato atto infine:**

- che a seguito di visura d'ufficio negli atti della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Prato è emerso che la composizione societaria al momento del Bando di Gara della TW04FOUR SRLS, con sede in Prato, Viale della Repubblica 298, Codice Fiscale e Partita IVA n. 02392060972, costituita dal sig. ...[omissis...] per quota di 50/100 e dalla sig.ra ...[omissis...] per quota di 50/100, risulta così successivamente modificata:
  - in data 25 gennaio 2019, con atto di cessioni di quote di partecipazione della società conservato agli atti del notaio autenticante le firme, registrato a Firenze il 29 gennaio 2019 al n. 2937 serie 1T, la composizione societaria risulta così variata: sig. ...[omissis...] per quota di 34/100; sig.ra ...[omissis...] per quota di 33/100; sig. ...[omissis...] per quota di 33/100;
  - in data 27 giugno 2019, con atto di cessione di quota di partecipazione della società conservato agli atti del notaio autenticante le firme, registrato a Firenze il 2 luglio 2019 al n. 2484, la composizione societaria risulta così variata: sig.ra ...[omissis...] per quota di 33/100; sig. ...[omissis...] per quota di 67/100;
  - che dalla visura ordinaria degli atti depositati alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Prato si rileva che con atto del 15 giugno 2019, non reperibile nella documentazione pubblicata sul sito camerale, la sig.ra ...[omissis...] è stata nominata, fino a revoca, Amministratrice unica della società;
- che per quanto sopra indicato sono state rieseguite le verifiche di legge al fine di riattualizzarne i relativi esiti, attualmente scaduti, nonché di estenderle al nuovo socio subentrato nella società dopo il Bando di Gara;

Per i motivi espressi in premessa e che si intendono integralmente richiamati,

**DETERMINA**

1. di approvare la documentazione integrativa al progetto definitivo di ampliamento del locale ad uso commerciale posto al piano terra del palazzo comunale, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 20 giugno 2019, richiesta con nota prot. 34312 del giorno 1 luglio 2019 e pervenuta al sottoscritto Dirigente in data 5 agosto 2019, in forma cartacea e successivamente in formato elettronico firmato digitalmente, consistente nei seguenti elaborati depositati agli atti d'ufficio:

- 01. piano di sicurezza e coordinamento datato 30/07/2019;
  - 02-04. allegato 'C' stima dei costi della sicurezza datato 30/07/2019;
  - 03. fascicolo dell'opera datato 30/07/2019;
  - 05-05a. computo metrico con prezzi opere edili;
  - 06-06a. computo metrico con prezzi impianto elettrico;
  - 07-07a. computo metrico con prezzi impianto meccanico;
  - 08. planimetrie idro-termo-sanitario;
  - 09. incarico professionale;
  - 10. autocertificazione barriere architettoniche;
  - 11. planimetria barriere architettoniche.
2. di dare atto che il progetto di ampliamento del locale ad uso commerciale approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 20 giugno 2019, così come integrato in data 5 agosto 2019 con la documentazione di cui al punto '1' che precede, costituisce progetto esecutivo dell'opera da eseguire.
3. di dare atto che il predetto progetto esecutivo è stato validato positivamente dal sottoscritto Dirigente, in qualità di responsabile del procedimento, ai sensi e per gli affetti dell'art. 26 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, con le seguenti prescrizioni:
- 1) PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI:
- il progetto edilizio dovrà essere integrato per quanto riguarda il computo degli infissi esterni da sostituire e realizzare ex novo come previsto nell'architettonico e nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di risparmio energetico;
  - dovrà essere consegnata tutta la documentazione del progetto esecutivo firmata sia dai progettisti che dalla ditta TWO4FOUR slrs in formato digitale;
  - dovranno essere comunicati i nominativi ed i recapiti del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, del direttore dei lavori.
- 2) I lavori sono da realizzarsi a cura e spese della TWO4FOUR slrs tramite operatori economici di sua fiducia fermo restando il rispetto dell'art.80 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i. da parte delle ditte coinvolte;
- 3) DURANTE I LAVORI:
- dovranno essere trasmessi copia delle notifiche preliminari;
  - dovranno essere comunicati delle imprese esecutrici: i nominativi, i recapiti, i DURC;
  - dovrà essere apposto cartello lavori regolamentare;
  - i lavori dovranno svolgersi in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale e nel rispetto delle norme di sicurezza ed ambientali;
- 4) A FINE LAVORI dovranno essere consegnati a questo Settore 5 – ufficio tecnico – i seguenti documenti:
- dichiarazioni di conformità impianti ed as-built complete sia in formato digitale che cartaceo;

- as-built architettonico ed impianti in formato .DWG;
- certificazione di agibilità dei soli locali affidati;
- ogni altro documento/certificazione necessario relativo al rispetto di norme di legge o di standard di qualità previsti (quali, ad es., certificazioni infissi, ecc....)
- produrre modifica catastale;

nonché indicato altresì essenziale:

- richiedere, se necessario, la deroga per l'altezza (Nulla osta A.S.L.), prima dell'inizio dei lavori.
  - produrre piano di manutenzione a fine lavori;
  - richiedere l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività bar a fine lavori.
4. di dare atto che il progetto esecutivo di cui al punto '3' che precede, validato con proprio Atto Dirigenziale del 24 settembre 2019, costituisce, ai sensi di quanto previsto dall'art. 134, comma 3, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, titolo edilizio per l'esecuzione delle predette opere di ampliamento del locale ad uso commerciale posto al piano terra del palazzo comunale.
  5. di approvare lo schema del contratto di locazione predisposto dal Servizio Patrimonio Immobiliare sulla base dello schema allegato al Bando di Gara, allegato sotto lettera 'A' all'originale del presente provvedimento, dando atto che:
    - il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata non autenticata e che, in conformità a quanto previsto al punto 13 del Bando di Gara, tutte le spese conseguenti alla stipula del medesimo, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione fiscale del contratto da sostenere in parti uguali tra il locatore ed il conduttore, saranno poste a carico del conduttore.
    - sulla base di quanto previsto al punto 15 del Bando di Gara, al termine dell'esecuzione dei lavori di ampliamento di cui al predetto progetto esecutivo, il canone locativo di aggiudicazione - pari ad Euro 35.998,45 al netto dell'IVA - sarà ridefinito, previa sottoscrizione di atto integrativo da registrare nelle forme di legge ed adeguamento del deposito cauzionale, con aumento dello stesso in misura pari all'importo determinato applicando alle nuove superfici nette realizzate in ampliamento il valore unitario calcolato dividendo il complessivo canone di locazione sopra indicato per 101 (consistenza catastale) secondo la seguente formula: *Canone annuo locativo aggiornato* =  $C_0 + (C_0/101 \times \text{superficie netta ampliamento})$  dove  $C_0$  è il canone locativo di aggiudicazione pari ad Euro 35.998,45.
  6. di dare atto che l'imposta contrattuale di bollo sarà direttamente assolta dal conduttore in sede di stipula del contratto di locazione mentre l'ammontare dell'imposta di registro del contratto da versare all'Agenzia delle entrate, a carico del locatore e del conduttore in parti uguali e corrispondente all'1% dell'importo locativo annuo al netto dell'IVA di Euro 35.998,45 - qualora si eserciti, in quanto bene immobile strumentale all'attività, l'opzione per l'applicazione dell'IVA sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8, DPR 633/1972, come modificato dall'art. 35, D.L. 223/2006 - ovvero al 2% del medesimo importo - qualora non venga esercitata tale opzione - arrotondato sulla base di quanto previsto dalle vigenti normative, è rispettivamente pari ad Euro 360,00 o ad Euro 720,00.

7. di dare atto che la copertura finanziaria dell'imposta di registro del contratto, comprensivo della quota parte a carico del conduttore, al momento prudenzialmente quantificabile in misura pari ad Euro 720,00 (settecentoventi virgola zero zero) con riferimento al maggior importo dell'imposta pari al 2% del canone locativo, trova la necessaria copertura finanziaria nel bilancio comunale 2019 sul cap. 117000/42 *'Imposte, tasse e contributi relativi al patrimonio'* – Missione: 1 *'Servizi istituzionali, generali e di gestione'*; Programma: 0105 *'Gestione dei beni demaniali e patrimoniali'* ; Codice V livello: 1.02.01.02.001; **Imp. n. 1823/2019.**
8. di dare atto che la somma effettivamente anticipata da questo ente per conto della controparte, corrispondente al 50% delle spese di registrazione del contratto effettivamente sostenute, al momento prudenzialmente quantificabile in Euro 360,00 con riferimento al maggior importo dell'imposta pari al 2% del canone locativo, sarà rimborsata dal conduttore, a seguito di specifica richiesta del Servizio Patrimonio Immobiliare ed introitata, al momento del suo rimborso, al Cap. 182610/42 delle Entrate del Bilancio 2019 *'Rimborsi da terzi di spese contrattuali'* – Titolo 3 *'Entrate extratributarie'*; Tipologia 30500 *'Rimborsi e altre entrate correnti'* ; Codice V livello: 3.05.99.99.999; **Acc. n. 574/2019.**
9. di dare atto che la liquidazione dell'imposta di registrazione del contratto, sarà eseguita telematicamente con l'apposito software *'RLI web'* dell'Agenzia delle entrate mediante accredito sul conto corrente bancario generale della Tesoreria Comunale n. 46001 – Cod. IBAN: IT 28 Y 03069 38085 100000046001 - giacente presso istituto bancario ricompreso nella lista degli istituti convenzionati con l'Agenzia per tale pagamento.
10. di dare conseguentemente incarico all'Ufficio Ragioneria di operare la regolarizzazione contabile, sul predetto conto generale della Tesoreria Comunale n. 46001, del pagamento dell'imposta di registrazione del contratto di cui al punto '9' che precede.
11. di dare mandato al Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri di eseguire, entro i trenta giorni successivi alla data di stipula, la registrazione telematica del contratto di locazione con l'apposito software *'RLI web'* appositamente fornito allo scopo dalla Agenzia delle entrate.
12. di dare atto che la scadenza dell'obbligazione giuridica di cui trattasi é il 30.12.2019.
13. di stabilire che il presente provvedimento sarà esecutivo dalla data di apposizione del visto attestante la copertura finanziaria.
14. di dare atto che l'accertamento finanziario di entrata dei canoni locativi sarà effettuato, con specifico atto dirigenziale, dopo la stipula del contratto di locazione.
15. di dare atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi della legge 241/90 e s.m.i è il sottoscritto Ing. Paolo Calastrini, Dirigente del Settore 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici;
16. di trasmettere il presente atto al Messo Comunale per l'Affissione all'Albo Pretorio on-line per la durata di quindici giorni.

**IL DIRIGENTE**

*Ing. Paolo Calastrini*

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,  
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate



