

Determinazione n. 208 del 17 ottobre 2018

Oggetto: Contratto di locazione parte edificio di Via Sele a Siracusa. Richiesta Poste Italiane s.p.a. – Determinazioni.

IL SEGRETARIO GENERALE

- Tenuto presente il contratto di locazione stipulato in data 2 febbraio 2004 tra la preesistente Camera di Siracusa e Poste Italiane s.p.a, con il quale l'ente camerale cedeva in locazione a Poste Italiane s.p.a. una parte dell'edificio ubicato a Siracusa in Via Sele, per un periodo di anni sei a decorrere dalla consegna, avvenuta il 4 febbraio 2004, fermo restando la locazione si intende tacitamente rinnovata di seennio in seennio;
- Preso atto che il contratto prevede un canone annuo di Euro 30.990,00, fatti salvi gli aggiornamenti Istat, come da disposizioni di legge;
- Vista l'e mail datata 28 aprile 2018, con la quale la Responsabile dell'Ufficio Acquisti Immobiliari e Territoriali – Sud 2 – Sicilia, premettendo che la congiuntura economica impone una strategia finalizzata al contenimento dei costi, con la conseguente scelta di rinegoziare i canoni di locazione;
- Rilevato che la citata Responsabile ritenendo che l'attuale canone corrisposto per i suddetti locali non corrisponde all'effettivo stato dell'immobile e al valore del mercato immobiliare corrente nella zone, propone una riduzione del canone locativo di circa il 15% e pari ad Euro 5.206,61;
- Ritenuto che in atto non è interesse della Camera risolvere anticipatamente il contratto, né accogliere, in assenza di verifica, la richiesta di Poste Italiane s.p.a, bensì appare necessario, prima di qualunque decisione, determinare l'attuale possibile canone di locazione sulla base dell'andamento attuale del mercato immobiliare;
- Rilevata la necessità, pertanto di acquisire una apposita perizia giurata finalizzata alla valutazione alla individuazione di un canone di locazione alla luce dell'andamento in atto del mercato;
- Preso atto che l'art. 52, comma 3, del D.P.R. 2.11.2005, n. 254, prevede che in caso di locazione passiva di immobili la Camera deve acquisire un parere sulla congruità della spesa formulato da perizia giurata rilasciata da esperti e periti iscritti negli albi professionali;
- Preso atto che per analogo disposto contenuto nel precedente D. M. 287/1997, con nota prot. n. 1414 del 4.6.1988 l'Assessorato Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca, organo di vigilanza, trasmetteva una nota del Ministero dell'Industria e del Commercio, la n. 587688 del 20.5.1998, con la quale veniva chiarito che la predetta congruità doveva essere acquisita anche per le locazioni attive;
- Rilevato che nell'organico della Camera non esistono figure professionali che possono provvedere a quanto necessita e che, pertanto, occorre rivolgersi a professionalità esterne, tenendo conto che tale incarico, ai sensi della circolare del Ministero delle Attività Produttive n. 557368 del 12.10.2004 e successive, non è considerata consulenza e non è

- quindi oggetto della normativa sul contenimento della spesa per incarichi di collaborazione e di consulenza;
- Vista la L. R. 12.7.2011, n. 12, come modificata, da ultimo, dalla L. R. 17 maggio 2016 n. 8, con la quale è stata sancita l'applicabilità in Sicilia delle disposizioni e dei relativi provvedimenti d'attuazione del D. Lgs. 18.4.2016, n. 50, recante il nuovo Codice dei Contratti Pubblici, a far data dalla entrata in vigore dello stesso;
 - Visto il comma 4 dell'art. 24 della citata L. R. n. 8/2016, il quale prevede che tutti i riferimenti al D. Lgs. n. 163/2006, contenuti nella L. R. n. 12/2011, si devono intendere riferiti alle omologhe disposizioni dettate dal D. Lgs. n. 50/2016;
 - Preso atto che in base alla lettera a) del comma 1 dell'art. 2 della predetta L.R. 12/2011, le disposizioni in essa contenute si applicano anche agli enti vigilati dalla Regione Siciliana;
 - Visto l'art. 56 della L. R. 8.2.2007, n. 2, come richiamato dall'art. 6 del D.P.R.S. 5.8.2010, n. 17, con il quale si prevede l'applicazione del D.P.R. 254/2005 alle Camere di Commercio della Sicilia;
 - Preso atto che l'art. 58 del citato D.P.R. n. 254/2005 consente l'affidamento in via fiduciaria a liberi professionisti di incarichi di progettazione, per corrispettivi complessivi di importo inferiore ad Euro 40.000,oltre Iva;
 - Vista la lettera a) del comma 2 dell'art. 36 del Decreto Legislativo 18.4.2016, n. 50, il quale dà facoltà alle stazioni appaltanti, nel rispetto dei principi di cui all'art. 30 dello stesso decreto, di procedere ad affidamenti di servizi di importo inferiore ad Euro 40.000,00 mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;
 - Visto il comma 1 dell'art. 37 del suddetto decreto legislativo, il quale consente alle stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, di potere procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000,00 euro;
 - Preso atto del comma 1 dell'art. 1 del D.L. 6.7.2012, n. 95, convertito nella Legge 7.8.2012, n. 135, il quale prevede che dalla data di entrata in vigore della legge di conversione dello stesso i contratti stipulati in violazione dell'art. 26, comma 3, della Legge 23.12.1999, n. 488 ed i contratti stipulati in violazione degli obblighi di approvvigionarsi attraverso gli strumenti forniti da Consip S.p.A. sono nulli;
 - Visto il comma 3 dell'art. 26 della Legge 23.12.1999, n. 488, il quale prevede che le amministrazioni pubbliche possono ricorrere alle convenzioni stipulate con Consip S.p.A., ovvero ne utilizzano i parametri prezzo-qualità, come limiti massimi, per l'acquisto di beni e servizi comparabili oggetto delle stesse, anche utilizzando procedure telematiche;
 - Visto il comma 449 dell'art. 1 della Legge 27.12.2006, n. 296, il quale conferma che le pubbliche amministrazioni, con esclusione delle amministrazioni statali centrali e periferiche, oltre che ricorrere alle convenzioni quadro, possono utilizzarne i parametri di prezzo-qualità come limiti massimi per la stipula di contratti;
 - Visto il comma 450 dell'art. 1 della citata Legge n. 296/2006, modificata per ultimo dall'art. 1, commi 495, lett. b), e 502, lett. a), b) e c), della Legge 28.12.2015 n. 208, il quale fa salve le facoltà previste dal comma 449 dell'art. 1 della citata Legge n. 296/2006 e prevede, per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore ad Euro 1.000,00 e inferiore alla

- soglia di rilievo comunitario, di fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione;
- Ritenuto opportuno avvalersi della procedura dell'affidamento diretto in quanto procedura più celere, oltre che collegata con il principio fiduciario, ottenendo una notevole riduzione dei tempi, rispetto ad una procedura comparativa, dato anche il costo preventivato che esclude oggettivamente l'onere di una procedura aperta;
 - Rilevato di potere ricorrere alle superiori disposizioni regolamentari, atteso che l'importo stimato per l'incarico in argomento, come da informazioni assunte per le vie brevi, è inferiore alla soglia di 1.000,00 euro e che appare conveniente per la Camera l'affidamento dello stesso a professionisti di propria fiducia;
 - Ritenuto, pertanto, di individuare, per l'affidamento dell'incarico il sig. Giovanni Criscione, iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti e consulente tecnico del Tribunale di Siracusa;
 - Rilevato, dal punto di vista contabile, di potere autorizzare l'utilizzo della cifra presunta di Euro 1.000,00 sul conto 111003/GD 01 "Immobilizzazioni materiali" del bilancio camerale per l'esercizio in corso;

DETERMINA

- per tutto quanto espresso nella parte narrativa del presente provvedimento, è autorizzata l'acquisizione di una apposita perizia giurata finalizzata alla individuazione di un canone di locazione alla luce dell'andamento in atto del mercato relativamente al locale di una parte dell'edificio di Via Sele a Siracusa, di proprietà della Camera e in atto concesso in locazione a Poste Italiane s.p.a.;
- di affidare al sig. Giovanni Criscione, iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti e consulente tecnico del Tribunale di Siracusa;
- di imputare la spesa, pari presuntivamente ad Euro 1.000,00 al conto 111003/GD01 "Immobilizzazioni materiali" del bilancio camerale per l'esercizio in corso.

Il Segretario Generale
Dott. Alfio Pagliaro