

PROVINCIA DI MANTOVA

Determinazione n° **311** del **15/04/2025**

AREA 1 - SERVIZIO MERCATO DEL LAVORO – CPI – APPALTI – ECONOMATO

Servizio economato provveditorato e patrimonio

ISTRUTTORE: CATTELANI ANTONIO

OGGETTO:

LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO IN COMUNE DI PORTO MANTOVANO A USO NON ABITATIVO DA ADIBIRE A MAGAZZINO PROVINCIALE – APPROVAZIONE VERBALE PROCEDURA DI RICERCA, APPROVAZIONE DEL CONTATTO ED IMPEGNO DI SPESA – CIG B67849F2C3

LA DIRIGENTE DELL'AREA 1
APPALTI - PROVVEDITORATO - PATRIMONIO - SERVIZIO LAVORO

PREMESSO CHE:

- la Provincia di Mantova è proprietaria del complesso immobiliare posto in via Conciliazione/via Luca Fancelli a Mantova costituito dalla ex Caserma Palestro, già Convento delle Barnabite, adibito a sede del Conservatorio di Musica Lucio Campiani di Mantova e per l'area cortiva e rustici a Magazzini provinciali;
- l'intero complesso è stato oggetto di radicale ristrutturazione, realizzata a lotti funzionali e che con decreto presidenziale n° 182 del ° 19/12/2024 è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo dei lavori "Sede del Conservatorio di musica "L. Campiani" di Mantova: opere per il completamento dell'accordo di valorizzazione"", tra cui il rifacimento dei piazzali;
- il Conservatorio nel 2022, nel rispetto del D.M. 338 del 01.04.2022, ha candidato al Ministero dell'Università e della Ricerca il progetto per la realizzazione di un nuovo Grande Auditorium da realizzarsi al posto dell'attuale magazzino;
- tale progetto prevede la demolizione del magazzino cosiddetto "hangar", ed attualmente in pessimo stato manutentivo, facente parte delle strutture realizzate al tempo in cui il complesso sede del Campiani era adibito a caserma, destinato da tempo a magazzino/deposito per le attrezzature provinciali dei servizi Edilizia edifici scolastici e sicurezza, Gestione e manutenzione Strade provinciali - Regolazione circolazione stradale e Turismo, cultura e sport;

ATTESO che, in base alle specifiche logistiche e tecniche formulate dal Responsabile del Servizio gestione e manutenzione strade provinciali, regolazione circolazione strade - Responsabile Capo Cantonieri - Ufficio Manutenzione Viabilità della Provincia di Mantova in merito alle caratteristiche dell'immobile in questione, l'ufficio Patrimonio della Provincia di Mantova ha indetto una ricerca di mercato finalizzata a reperire un immobile così come richiesto;

PRECISATO:

- che l'indagine di mercato per la ricerca del suddetto immobile è avvenuta con criteri di trasparenza e di evidenza pubblica che hanno garantito la massima partecipazione e, di conseguenza, la più ampia possibilità di scelta da parte della Provincia;
- che la pubblicazione dell'avviso ha avuto la finalità di estendere l'indagine ad un'ampia platea di potenziali proponenti senza vincolare in alcun modo l'ente alle proposte ricevute, rimanendo la facoltà, in capo alla Provincia, di condurre ulteriori trattative rispetto all'immobile o agli immobili che avesse ritenuto di valutare in aderenza alle necessità rappresentate o qualora ritenesse non vi fossero le condizioni di interesse pubblico per procedere al perfezionamento della procedura di acquisto;

DATO ATTO che allo scadere del termine delle ore 12.00 del 21/02/2025, indicato nell'Avviso pubblico sono pervenute tre offerte;

VISTI i verbali delle due sedute del Seggio per la valutazione delle manifestazioni di interesse di cui sopra, che si sono svolte in data 27 febbraio 2025, parti integranti del presente provvedimento (allegati A e B), dai quali risulta come unica proposta ammissibile quella di ARCADIA SRL Strada Statale della Cisa 37, 46047 Porto Mantovano (MN) (C.F. 01619200205) acquisita al P.G. n.

2025/0008938 del 13/02/2025, successivamente confermata dopo specifico sopralluogo, fatta salva l'esecuzione di alcuni interventi per rendere l'immobile adeguato alle esigenze provinciali;

ATTESO che la proprietà dell'immobile ha dichiarato la propria disponibilità a locare l'immobile ad un canone mensile di € 2.000,00 oltre Iva di legge e ad eliminare le criticità individuate durante il sopralluogo dai tecnici provinciali realizzando i seguenti interventi:

- realizzazione di idoneo impianto di riscaldamento nell'ufficio, nell'archivio e nei due spogliatoi. Se l'impianto verrà realizzato mediante installazione di pompe di calore, queste dovranno avere linee ed interruttori dedicati;
- realizzazione di idoneo impianto di fornitura di acqua calda sanitaria nei due spogliatoi (lavabi e docce). Se l'impianto verrà realizzato mediante installazione di boiler elettrici, questi dovranno essere due, uno per ogni spogliatoio, e con capacità non inferiore a 80 litri cadauno;
- verifica del funzionamento e dell'integrità dei sanitari e degli accessori.
- ripristino delle pareti ammalorate;
- sgombero di tutti i locali e pulizia di tutte le superfici.

ACQUISITA la documentazione che attesa il possesso da parte della ditta ARCADIA SRL dei requisiti richiesti per contrarre con la Pubblica Amministrazione;

RITENUTO pertanto di procedere alla locazione del magazzino di proprietà di mq 840 ubicato in via dell'artigianato, 44 a Porto Mantovano (MN) località Bancole, identificato al Fg 1 mappale 71 sub 7 di proprietà della ditta ARCADIA SRL Strada Statale della Cisa 37, 46047 Porto Mantovano (MN) (C.F. 01619200205)

VISTO l'allegato schema di contratto di locazione, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente determinazione (allegato C), le cui condizioni principali sono le seguenti:

Durata: anni 6 con decorrenza dal 1° Maggio 2025 e scadenza al 30 Aprile 2031;

Canone annuo: € 24.000,00, oltre IVA 22%, per complessivi € 29.280,00 da pagarsi in due rate semestrali anticipate di pari importo; ai sensi di quanto previsto dall'art 32 della L. n.392/1978 e s.m.i il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT;

Spese contrattuali: da ripartirsi in parti uguali; la proprietà provvederà alla registrazione del contratto ed a chiederne rimborso alla Provincia di Mantova per la quota spettante;

PRESO ATTO che il canone concordato è ritenuto congruo, visti gli importi offerti dalle ditte partecipanti alla manifestazione di interesse ed alle richieste pubblicate sui siti di annunci online dalle principali società immobiliari nelle zone di interesse per la Provincia;

VERIFICATO che per il presente provvedimento non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse, in capo al Dirigente d'Area, che adotta il provvedimento finale, al responsabile del procedimento, all'istruttore e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali (art.6 bis della legge n. 241/1990 come introdotto dalla art.1 comma 41 della L.190/2012");

ACQUISITO il parere della Dott.ssa Tiziana Cruciato, avente incarico di Elevata Qualificazione per il "Servizio Economato, Provveditorato e Patrimonio" in forza di provvedimento dirigenziale di attribuzione d'incarico prot. n.2024/0060895 del 26/09/2024;

RIFERIMENTI NORMATIVI

il D.lgs. n. 267/2000, "Testo Unico Enti Locali";
la Legge n. 392 del 1978,

ATTI DI ORGANIZZAZIONE INTERNA

- Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 9/12/2024 di approvazione del Bilancio di previsione 2025-2027;
- Decreto Presidenziale n. 173 del 12/12/2024 di approvazione del Piano esecutivo di gestione 2025/2027 parte finanziaria - assegnazione delle risorse.il Decreto del Presidente n. 28 del 07/03/2024 di adozione del Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) – triennio 2024 – 2026;
- il provvedimento prot.n. 62530 del 30/10/2023 in esecuzione del decreto presidenziale n. 116, assunto in data 24 ottobre 2023, che attribuisce alla Dott.ssa Cristina Paparella, l'incarico di direzione dell'Area 1 – Servizio mercato del lavoro e politiche attive CPI, Servizio unico appalti e contratti. Centrale di committenza – Servizio Economato, provveditorato e patrimonio;

DETERMINA

1. di prendere atto della necessità dell'Area 5 Lavori Pubblici di locare un nuovo magazzino per il Servizio gestione e manutenzione strade provinciali, regolazione circolazione strade - Responsabile Capo Cantonieri - Ufficio Manutenzione Viabilità;

2) di approvare gli allegati verbali in data 27/02/2025 di apertura delle offerte per la locazione di un magazzino per la Provincia di Mantova dai quali risulta che la Commissione giudicatrice ha ritenuto, quale più idonea, quella presentata dalla ditta ARCADIA SRL Strada Statale della Cisa 37, 46047 Porto Mantovano (MN) (C.F. 01619200205);

3) di approvare e sottoscrivere l'allegato schema di contratto di locazione, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente determinazione, le cui condizioni principali sono le seguenti:

Durata: anni 6 con decorrenza dal 1° Maggio 2025 e scadenza al 30 Aprile 2031;

Canone annuo: € 24.000,00, oltre IVA 22%, per complessivi € 29.280,00 da pagarsi in due rate semestrali anticipate di pari importo; ai sensi di quanto previsto dall'art 32 della L. n.392/1978 e s.m.i il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT;

Spese contrattuali: da ripartirsi in parti uguali; la proprietà provvederà alla registrazione del contratto ed a chiederne rimborso alla Provincia di Mantova per la quota spettante;

4) di impegnare le seguenti somme così come segue:

PEG 2025-2027

- per € 19.520,00 Iva compresa al capitolo 20480/5 p.fin. 1.03.02.07.001 annualità 2025 con esigibilità 31/12/2025 fatti salvi eventuali aumenti ISTAT;
- € 29.280,00 Iva compresa al capitolo 20480/5 p.fin. 1.03.02.07.001 annualità 2026 con esigibilità 31/12/2026 fatti salvi eventuali aumenti ISTAT;
- € 29.280,00 Iva compresa al capitolo 20480/5 p.fin. 1.03.02.07.001 annualità 2027 con esigibilità 31/12/2027 fatti salvi eventuali aumenti ISTAT;

5) di dare atto, inoltre, che in fase di predisposizione dei bilanci 2028 – 2029 – 2030 e 2031, si terrà conto della somma di € 29.280,00 per l'annualità 2027 2028 2029 2030, mentre per l'annualità 2031 di € 9.760,00 con imputazione alla missione programma 10.05, p.fin. 1.03.02.07.001 (cap. 28420) fatti salvi eventuali aumenti ISTAT o recesso anticipato;

6) di impegnare le somme necessarie al rimborso delle spese di registrazione alla ditta Arcadia Srl, che provvederà allo scopo, nella misura del 50% un massimo di € 300,00 annui con

imputazione al cap. 15720 p.fin. 1.02.01.99.999 PEG 2025 e seguenti oltre € 64,00 quale rimborso spese di registrazione sul capitolo 15720 del PEG 2025, con esigibilità entro il 31/12/2025;

7) di disporre la trasmissione della presente determinazione all'Area Economico-Finanziaria per gli adempimenti di cui all'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

8) di dare atto ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto interessato ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni o in alternativa è possibile presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, entrambi i termini decorrenti dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo pretorio.

LA DIRIGENTE
(Dott.ssa Cristina Paparella)

ALLEGATI:

- Verbali
- Bozza contratto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.82/2005 e successive modifiche e integrazioni