

SERVIZIO RICOSTRUZIONE PUBBLICA

Ufficio Tecnico e Vigilanza 2

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 70 DEL 16/09/2024

OGGETTO: Ordinanza Speciale n°22/2021 “Interventi di ricostruzione di scuole, della Sede della Prefettura di Teramo e di altri edifici pubblici e del patrimonio immobiliare della ASL di Teramo”. Lavori di riparazione del danno e di adeguamento sismico della sede della Prefettura di Teramo. Individuazione di un edificio in cui adibire la sede temporanea della Prefettura in vista dei lavori sull’edificio principale. Approvazione schema contratto di locazione.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che l’USR Abruzzo è stato individuato con Ordinanza Speciale n°22 del 13 agosto 2021 quale soggetto attuatore, tra gli altri, anche dei lavori di riparazione del danno e di adeguamento sismico dell’edificio sede della Prefettura di Teramo di proprietà della Provincia di Teramo per un importo complessivo stimato di € 9.141.546,88;

RILEVATO che con determinazione n° 25 del 10/05/2022 la progettazione dell’intervento è stata affidata alla Società Italiana dei Servizi a seguito di procedura negoziata, che è stata aggiudicata al migliore offerente con il metodo del minor prezzo;

PRESO ATTO che la progettazione dell’intervento, nei vari livelli previsti dal Codice dei Contratti, è stata approvata ed è prossima alla conclusione per cui potrebbe essere messa a base di gara per l’aggiudicazione dei lavori;

CONSIDERATO che il progetto prevede interventi molto invasivi per raggiungere il grado di sicurezza stabilito dalla legge per ospitare un Organo Strategico come la Prefettura o Ufficio Territoriale del Governo e, pertanto, sarà necessario liberare integralmente l’edificio ed allocare temporaneamente gli Uffici della Prefettura in altro edificio;

DATO ATTO che, non essendo disponibile alcun edificio pubblico nel territorio della Città di Teramo che potesse ospitare gli Uffici della Prefettura ed essendo invece indispensabile assicurare la prosecuzione del Servizio di interesse pubblico generale, l’USR, nella veste di Soggetto Attuatore dell’intervento, ha pubblicato nel mese di maggio 2023 un Avviso per manifestazione di interesse, volto ad individuare per tempo un edificio alternativo di proprietà di privati in cui allestire i predetti Uffici;

DATO ATTO che all’Avviso hanno risposto due imprese private e che, dopo una attenta riflessione e valutazione degli immobili effettuata di concerto con i Dirigenti della Prefettura di Teramo e con il coinvolgimento anche di S.E. il Prefetto di Teramo, la scelta è caduta sull’immobile offerto in locazione dall’impresa Adriacasa di Tottea di Crognaleto (TE), che aveva chiesto come corrispettivo della locazione il canone di € 177.000,00 annue oltre IVA;

RILEVATO che il canone proposto è stato sottoposto al vaglio di congruità dell’Agenzia del Demanio, come anche stabilito al momento della pubblicazione dell’Avviso di manifestazione di interesse e che l’Agenzia aveva, dopo lunga istruttoria, stabilito, giusto parere del 06/03/2024, come congrua una somma complessiva di entità inferiore a quella proposta dal Locatore, pari ad € 131.112,00 annue oltre IVA;

RITENUTA tuttavia non condivisibile la decurtazione effettuata d’ufficio rispetto alla perizia estimale inviata da USR e limata poi in contraddittorio con l’Agenzia, ritenendo corretta la superficie ragguagliata complessiva pari a 1.458,29 mq (che tiene conto della superficie delle scale per ogni piano) e il relativo importo stimato pari a € 139.995,84 oltre IVA (arrotondato a 140.000,00 €/annue);

PRESO ATTO che, a fronte dell'importo dichiarato come congruo dall'Agenzia, la ditta Adriacasa aveva formulato delle osservazioni basate sul fatto che quell'importo sarebbe stato accettabile se la locazione avesse avuto una durata tipica pluriennale per le locazioni di pubblici uffici pari a dodici anni, perché questo avrebbe permesso di diluire nel tempo le spese sostenute per rendere il locale pienamente agibile e rispondente alle richieste della Prefettura, ma la breve durata della locazione richiesta – limitata a tre anni – renderebbe meno conveniente l'accettazione del canone proposto;

CONSIDERATO, però, che nel contesto dell'Avviso per la richiesta di disponibilità era specificato che, qualora l'USR avesse richiesto la stima all'Agenzia del Demanio, quest'ultima sarebbe stata vincolante e, pertanto, avendo la Ditta Adriacasa accettato le condizioni dell'Avviso, non è possibile accogliere tale richiesta, pur avendo la stessa un fondamento di sostenibilità;

VISTO l'allegato schema di contratto, nel quale sono stati disciplinati nel dettaglio i rispettivi obblighi contrattuali delle parti, e sono stati altresì contabilizzate le spese aggiuntive sostenute dalla Ditta Adriacasa per rendere l'edificio rispondente alle esigenze della Prefettura, secondo le indicazioni fornite da quest'ultima nel corso del periodo preliminare alla presa in possesso dell'immobile e del perfezionamento del presente accordo contrattuale;

PRESO ATTO della documentazione trasmessa dalla Ditta relativa alle spese per lavori aggiuntivi richiesti dalla Prefettura per rendere l'immobile adeguato alle proprie esigenze di Ufficio, lavori che sono elencati all'articolo 14 del contratto e per i quali l'USR provvederà ad effettuare il rimborso sulla base dell'elenco allegato e controfirmato dal legale rappresentante della ditta Adriacasa;

RILEVATO che, tra gli interventi effettuati, ve ne sono alcuni che rappresentano delle migliorie apportate dal locatore di sua iniziativa, le quali, pur non essendo riconducibili a richieste specifiche della Prefettura, rappresentano comunque delle soluzioni di cui il conduttore si avvantaggerà sicuramente e, in quanto tali, danno diritto, a giudizio dello scrivente Dirigente, ad una percentuale di spesa a titolo di compartecipazione, perché, sebbene si tratti di interventi che valorizzano l'immobile nel complesso e rimarranno nella disponibilità del proprietario, è altrettanto vero e sostenibile che tali spese non sono ammortizzabili nel breve periodo dei tre anni della locazione e rappresentano quindi spese che il proprietario/locatore non avrebbe sostenuto;

CONSIDERATO che la somma delle due voci di spese sostenute e riconoscibili dal proprietario/locatore sopra richiamate è pari ad euro € 95.388,85 oltre IVA, dandosi atto che per le voci di spesa delle migliorie si è optato per una percentuale di compartecipazione di quelle sostenute spontaneamente dalla Adriacasa, mentre per le altre si è optato di accettare l'indicazione delle somme recate dal CME allegato, predisposto sulla base di costi di mercato o di prezziario regionale, decurtate di una percentuale del 20% forfettario;

PRESO ATTO che, per decisione proposta dall'USR e condivisa dalla proprietà, la Ditta Adriacasa, nella veste di locatore dell'immobile, ha rinunciato all'IVA ai sensi del D.L.83/2012 convertito con modificazioni in L.134/2012 e della circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28.06.2013, per il compenso del canone annuale di locazione ed è pertanto possibile procedere all'affidamento dell'incarico sulla base del solo importo ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio;

DATO ATTO altresì che la Ditta proprietaria, non essendo adattabile il gruppo elettrogeno già in dotazione nella sede principale, ha acquistato un gruppo elettrogeno di sufficiente potenza, su richiesta della Prefettura, necessario a garantire la continuità dei servizi essenziali della stessa, richiedendo un nolo annuo per l'utilizzo pari ad € 3.650,00;

RITENUTO, pertanto, di poter sottoporre alla firma del Direttore dell'USR l'allegato contratto, al fine di rendere operativa la presa in consegna dell'immobile ed avviare le operazioni di trasferimento degli Uffici funzionale, a sua volta, all'avvio dei lavori di riparazione del danno e adeguamento sismico della struttura, dandosi atto che la spesa complessiva per il canone di locazione – pari a € 430.950,00 IVA inclusa – trova copertura tra le somme previste nel Quadro Tecnico Economico del progetto, che concede al Soggetto Attuatore di utilizzare fino al 10% dell'importo dei lavori per individuare soluzioni alternative nel periodo di effettuazione dei lavori stessi ai sensi dell'art. 5 co 16 dell'OS 22/2021 come modificato dall'art. 5 co 1 dell'OS 62/2023;

RITENUTO, altresì, di poter procedere al riconoscimento delle spese già anticipate dalla Ditta Adriacasa per i lavori di adeguamento dell'immobile richiesti dalla Prefettura e per la percentuale di compartecipazione alle migliorie anch'esse già realizzate;

DECIDE

1. **di autorizzare** la spesa per attivare il contratto di locazione dell'immobile di proprietà della ditta Adriacasa di Tottea di Crognaleto (TE), partita iva 020066502675 con sede legale in via G. D'Annunzio di Tottea di Crognaleto, immobile che è sito in Teramo alla via G. Milli e Viale Mazzini e deve essere adibito a sede temporanea dell'Ufficio Territoriale del Governo – Prefettura di Teramo per il periodo necessario alla effettuazione dei lavori di riparazione e adeguamento sismico della sede attuale della Prefettura sita in Corso San Giorgio a Teramo;
2. **di dare atto** che il predetto immobile è stato individuato con una procedura ad evidenza pubblica per la quale, a causa della mancanza di edifici pubblici disponibili da adibire a sede della Prefettura, è stata chiesta a privati una manifestazione di interesse a concedere in locazione all'USR – che a sua volta svolge attività per conto della Provincia di Teramo, proprietaria dell'edificio, essendo l'USR Soggetto Attuatore dell'intervento in oggetto – per allestire gli Uffici in cui trasferire la Prefettura di Teramo per il periodo strettamente necessario alla effettuazione dei lavori di riparazione del danno e adeguamento sismico dell'edificio sito in Corso San Giorgio a Teramo;
3. **di stabilire** che, a fronte della concessione in locazione dell'immobile per la durata di tre anni, l'USR corrisponderà un canone annuo di € 143.650,00 (inclusa la somma per il canone di locazione del Gruppo Elettrogeno), da versare in rate semestrali posticipate alla ditta Adriacasa, a fronte di regolare emissione di documento contabile;
4. **di prendere atto** della rinuncia della Ditta Adriacasa alla richiesta di pagamento dell'IVA per il canone di locazione;
5. **di approvare** al riguardo l'allegato schema di contratto, che disciplina nel dettaglio gli impegni reciproci delle parti, dandosi atto che lo stesso sarà sottoscritto dal Direttore dell'USR, dott. Vincenzo Rivera, solo dopo che la ditta Adriacasa avrà fornito tutta la documentazione a corredo che viene esplicitamente indicata nel contratto stesso;
6. **di dare atto** che la spesa complessiva di € 430.950,00 (quattrocentotrentamilanovecentocinquanta euro) per la intera durata del contratto – pari a tre anni dalla data della sottoscrizione – trova copertura nelle somme stanziare nell'Ordinanza Speciale n° del 13 agosto 2021 e, nello specifico, nelle somme stanziare per i lavori di riparazione del danno e adeguamento sismico dell'edificio sede della Prefettura, sito in Corso San Giorgio a Teramo, per i quali il Commissario Straordinario ha attribuito una somma stimata in € 9.141.546,88 ed ha individuato l'USR Abruzzo quale Soggetto Attuatore dell'intervento oltre alle somme aggiuntive attribuite a seguito della redazione del progetto esecutivo con Ordinanza Speciale n°86 del 12 settembre 2024 per € 1.732.318,62;
7. **di riconoscere** la somma di € 95.388,95 oltre IVA per rimborsare le spese già effettuate dalla Ditta Adriacasa per adeguare l'immobile alle esigenze della Prefettura, così come esplicitate nelle premesse, e per le quali l'USR ha riconosciuto la legittimità e la congruità, provvedendo ad accreditare la somma sul conto corrente dedicato che verrà comunicato dal locatore imputando la spesa sulle somme trasferite all'USR sulla contabilità speciale, dandosi atto che per il pagamento seguirà l'adozione del relativo Decreto Direttoriale;
8. **di dare atto** che la legittimazione per l'USR ad utilizzare le predette somme deriva da quanto stabilito dal Commissario Straordinario all'articolo 5 comma 16 della predetta Ordinanza Speciale n°22/2021, il quale recita testualmente: “Per gli oneri strettamente necessari all'individuazione di soluzioni temporanee e ai relativi costi occorrenti per il prosieguo dell'attività didattica e di funzioni pubbliche nelle more della riparazione o ricostruzione di edifici pubblici adibiti a tali usi e danneggiati dal sisma, nel caso in cui non

siano disponibili nel territorio comunale idonee strutture pubbliche, può essere inserita nel Quadro Economico delle opere in oggetto una percentuale parial 3% dell'importo lavori per gli edifici pubblici", dandosi atto altresì che con Ordinanza speciale n° 62/2023 la predetta percentuale è stata elevata al 10% anche per i lavori riguardanti Edifici Pubblici Strategici, quale è appunto la sede della Prefettura di Teramo;

9. **di pubblicare** il presente atto all'Albo Pretorio dell'USR e nella sezione "Amministrazione Trasparente".

Il Dirigente del Servizio Ricostruzione Pubblica

Dott. Piergiorgio Tittarelli

(f.to digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)