

DETERMINAZIONE N. 36 del 2018

Lucca, li 17.10.2018

Prot. n.1288/2018

OGGETTO: TRASFERIMENTO SEDE: STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE - PAGAMENTO FATTURA PER INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE E REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Il sottoscritto dott. Claudio Del Prete, Amministratore Unico di Lucca Holding S.p.A., a seguito della nomina effettuata in sede di Assemblea del 29.06.2018;

PREMESSO CHE:

- Lucca Holding S.p.A. è società totalmente partecipata dal Comune di Lucca, per conto del quale svolge funzioni di direzione e coordinamento delle società del gruppo, in ottemperanza alle direttive impartite dall'Ente;
- In data **31.12.2014** la società ha trasferito i propri uffici presso l'attuale sede in via dei Bichi, n. 340 S. Marco, stipulando un "contratto di sublocazione" con la società Lucca Holding Servizi srl per l'utilizzo di una porzione dell'unità immobiliare (con destinazione ufficio, posta al piano terra lato sud) identificato al Catasto immobili del Comune di Lucca al Foglio 105 Mappale 1918 Subalterno 9, per una superficie di circa 75 mq, oltre alla fruizione di spazi comuni;
- In data **29.06.2018** in sede di Assemblea dei soci di LH SPA è stato riferito che "*in previsione della stipula dell'atto di scissione della GESAM SPA e della successiva fusione tra GESAM ENERGIA SPA e LUCCA HOLDING SERVIZI SRL si rende necessario trasferire gli uffici della Holding in altro luogo*";
- In data **25.07.2018** è stato stipulato l'atto di scissione Gesam S.p.A., il quale ha già comportato l'effetto del passaggio del ramo di azienda relativo al "settore cimiteri" in LHS e successivamente si procederà alla fusione tra G.E. e LHS srl;
- LHS ha chiesto di poter rientrare in pieno possesso dei locali attualmente in uso a LH SPA il prima possibile, poiché risulta necessario effettuare alcuni lavori per ridistribuire gli spazi interni da dotare come uffici per il nuovo personale in arrivo da Gesam Energia S.p.A.;
- Preso atto che gli appalti aventi ad oggetto "*l'acquisto o la locazione [...] di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti reali su tali beni*" risultano essere contratti "esclusi" dall'applicazione del codice appalti [art. 17, comma 1, lettera a) DLgs. n. 50/2016], per i quali quindi valgono i principi di "*economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento,*

DETERMINAZIONE N. 36 del 2018

trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica
(art. 4 DLgs. n. 50/2016);

- A tali tipologie di appalti trova comunque applicazione la normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 163/2010), così come previsto dalla Delibera ANAC n. 556 del 31.05.2017 avente ad oggetto “*Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136*” (cfr. paragrafo 2.8 “*Contratti di servizi esclusi di cui al Titolo II, Parte I, del Codice*” pag. 16);
- Considerato che il costo per la provvigione spettante all'agente immobiliare è pari ad una mensilità + iva, data l'urgenza di trovare una soluzione alternativa a quella proposta dal Comune, si è proceduto ad una indagine di mercato, svolta in via informale (con ricerca su vari siti internet, telefonicamente e/o via e.mail) contattando le seguenti agenzie:
 - S. Pietro Immobiliare, via F. Carrara, n. 22 Lucca;
 - Agenzia Marchini, via delle Ville Prima, n. 9 S. Marco Lucca;
 - Remax Viva, via del Gallo, n. 11 Lucca;
 - Studio Affitti di Catelli Marco, via Pesciatina, n. 1209 Lucca;
 - Erre A Immobiliare, Borgo Giannotti, n. 651 Lucca (solo contattata per informazioni su un immobile che però non risultava più disponibile)
- Valutate le esigenze della struttura di LH SPA, la soluzione richiesta doveva corrispondere il più possibile alle seguenti caratteristiche:
 - N. 3 vani (di cui n. 1 da adibire ad archivio);
 - 100 mq in totale, nessuna esigenza particolare per il piano;
 - Possibilità di parcheggio;
 - Vicinanza alle Mura di Lucca o zone limitrofe;
 - Canone affitto 1.000/1.500 euro al mese
- Successivamente, sono stati svolti i sopralluoghi in alcuni degli immobili proposti, a seguito dei quali l'Amministratore Unico ha ritenuto più idoneo alla struttura di LH SPA, l'immobile proposto dalla REMAX VIVA, sito in Borgo Giannotti via del Brennero n.58, angolo via S.Marco n.21, al primo piano di una villetta singola, avente le seguenti caratteristiche:
 - mq 90 – con locali già suddivisi in n. 4 stanze uso ufficio (di cui una da adibire ad archivio) + n.1 sala riunioni, n.1 bagno;
 - prezzo proposto Euro 750/mese, senza spese condominiali (unico impegno per il condominio una pulizia mensile delle scale comuni) per un contratto 6+6 anni.
- L'immobile presenta impianto autonomo di riscaldamento, acqua, luce,

DETERMINAZIONE N. 36 del 2018

gas e rifiuti da attivare/volturare, unico lavoro da fare l'installazione dell'impianto di climatizzazione per il quale il proprietario si è impegnato a renderlo funzionante entro il mese di ottobre;

- Poiché i lavori per l'installazione dell'impianto di condizionamento si sono conclusi in data 16.10.2018 e l'elettricista, interpellato per eseguire i lavori di modifica impianto elettrico e di rete (cfr. determinazione n. 35 del 17.10.2018 agli atti del fascicolo d'ufficio), ha garantito di poter concludere i lavori necessari entro la data del 01.11.2018, l'A.U. di LH SPA ha sottoscritto il contratto di locazione in data 17.10.2018;
- Nel contratto è previsto che la locazione avrà durata di sei anni a partire dal 1 novembre 2018 al 31 ottobre 2024 e gli effetti economici avranno decorrenza entro e non oltre il giorno 10 a partire dal 10 novembre 2018;
- Al fine del rispetto della tracciabilità sui flussi finanziari gli uffici hanno richiesto l'apposito numero CIG all'ANAC presso il sistema SIMOG in relazione al contratto di locazione che è stato inserito nel bonifico per il pagamento della caparra (prot. LH n. 1281/2018 del 16.10.2018 agli atti del fascicolo d'ufficio);
- Nel contratto è inoltre previsto che *“le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50%”*, l'Agenzia Remax si è impegnata a registrare il contratto addebitando le spese a LH SPA;
- L'attività di intermediazione e le spese di registrazione dell'atto sono soggette alla normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari ed il conseguente pagamento avrà quindi autonoma registrazione presso il SIMOG ed autonomo numero CIG;
- Considerato l'importo della mensilità della locazione e le spese per la registrazione dell'atto l'intermediario immobiliare presenterà apposita fattura così suddivisa: Euro 750,00 oltre IVA (per attività di intermediazione) ed Euro 138,00 (per spese di registratore atto), per un totale di **Euro 888,00 oltre IVA**;
- L'**art. 36, co. 2 lettera a)** del **Dlgs. n. 50/2016** prevede che le stazioni appaltanti procedono *“per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o per i lavori in amministrazione diretta”*;
- L'**art. 7 comma 3 lettera a)** del Regolamento interno di LH SPA **“Regolamento per gli affidamenti di servizi e forniture in economia”** (approvato con determinazione n.63 del 30.12.2015), prevede che la S.A. (stazione appaltante) procederà, *“per la soglia di importo*

DETERMINAZIONE N. 36 del 2018

fino ad Euro 999,99 attraverso affidamento diretto, senza previa consultazione commerciale”;

- Si ritiene di non dover richiedere, per tale tipologia di affidamento, la garanzia provvisoria di cui all'art. 93, co. 1, Dlgs. n.50/2016 ed inoltre, considerato l'esiguo importo del servizio, di esonerare l'affidatario, dalla prestazione della garanzia definitiva come previsto all'art. 103, co. 11 Dlgs. n.50/2016;
- Il responsabile del presente Procedimento è stato individuato nella dott.ssa *Daniela Di Monaco*, dipendente di Lucca Holding S.p.A.;

visto quanto in premessa:

L'AMMINISTRATORE UNICO DETERMINA:

1. Di autorizzare il pagamento della fattura che sarà presentata dalla Sig.ra Paola Mondello – Intermediazioni Immobiliari – via del Gallo 11 – 55100 Lucca, P.IVA 01468240476 CF MDPLA59M64D969H per lo svolgimento dell'attività di intermediazione immobiliare e pagamento spese di registrazione del contratto di locazione stipulato in data 17.10.2018 (relativo all'immobile sito in via del Brennero 58 angolo via S. Marco 21) per un importo complessivo pari ad **Euro 888,00 oltre IVA;**
2. Di trasmettere per opportuna conoscenza la presente determinazione al Comune di Lucca, nella persona dell'Assessore alle società partecipate Giovanni Lemucchi e nel Dirigente del Settore Dipartimentale 1 dott. Lino Paoli.

L'Amministratore Unico
f.to Dott. Claudio Del Prete