



PROVINCIA DI PISA

**Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni**

SETTORE ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA E SERVIZI GENERALI

Proposta nr. 2901/2026

Determinazione nr. 1342 del 18/09/2026

Oggetto: APPROVAZIONE LOCAZIONE USO UFFICI E SCHEMA DI CONTRATTO PORZIONE IMMOBILE IN PISA, VIA NENNI NN. 24-26-28 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE DI PONTEDERA (PI) OLTRE LAVORI DI ADEGUAMENTO. CIG: BD061E80E1 AI SOLI FINI DELLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI RELATIVI ALLA LOCAZIONE.

IL DIRIGENTE

Premesso che con Determinazione Dirigenziale n. 320 dell'8/03/2022, esecutiva, a seguito di un'indagine di mercato infruttuosa effettuata in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1495 del 22/11/2021, fu disposta a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502 la locazione a uso uffici dell'immobile posto in Pisa, via Pietro Nenni nn. 24/26/28, rappresentato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, nel foglio di mappa n. 29 particella 1007, sub 52, categoria catastale A/10, oltre n. 6 posti auto coperti al Piano Interrato, riservati e n. 2 posti auto scoperti al Piano Terra, parimenti riservati aventi tutti accesso dalla medesima via Nenni, da destinare a uffici della Provincia di Pisa;

Atteso che con nota prot. n. 29569 del 19/06/2025 il Segretario Generale ha rappresentato la necessità di individuare nuovi locali per una migliore collocazione degli uffici della Polizia Provinciale allocati al 2° piano dell'immobile di via Giuseppe Malagoli n. 12, anche in ragione dell'incremento della dotazione organica previsto, da ricercare nelle adiacenze di via Nenni n. 30;

Tenuto conto degli esiti inconcludenti dell'indagine di mercato di cui in premessa, considerata la staticità del mercato immobiliare nelle vicinanze di via Nenni 30 ove hanno sede gli uffici della Provincia di Pisa, si è ritenuto di non effettuare una nuova indagine di mercato ma di procedere, in attuazione del principio di reciprocità di cui all'art. 1, comma 439, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311 e ss.mm.ii., a effettuare soltanto le verifiche circa la disponibilità da parte delle istituzioni pubbliche presenti sul territorio di un immobile da assumere in comodato d'uso gratuito o in locazione a canone agevolato, rispondente alle caratteristiche e ai requisiti dimensionali necessari a soddisfare il fabbisogno di spazi a uso uffici come riportato nella nota prot. n. 29608 del 19/06/2025 di avvio del suddetto procedimento di verifica;

Rilevato che la sopra detta verifica, prot. n. 29608/2025, ha avuto esito negativo, si è reso necessario rivolgersi al mercato immobiliare, per cui:

- con nota prot. n. 4380 del 27/01/2026 è stata chiesta alla Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL, proprietaria del fabbricato di via Nenni 24/26/28, adiacente alla sede provinciale e presso il quale la Provincia ha già allocato alcuni propri uffici, la disponibilità di ulteriori spazi idonei a soddisfare il nuovo aumentato fabbisogno logistico;
- a tale richiesta sono seguiti contatti, preliminarmente informali, volti a esaminare le soluzioni logistiche possibili e, infine, con nota prot. n. 13278 del 12/03/2026, la Provincia ha confermato l'interesse alla soluzione logistica visionata relativa all'intero Piano Settimo a uso uffici, al locale al Piano Terra da allestire con spogliatoi e bagni a uso della Polizia Provinciale, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune, richiedendo alla Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL proprietaria la migliore offerta complessiva del canone di locazione per gli immobili anzidetti;
- con nota acquisita in data 13/03/2026 al n. 13469 la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL ha quantificato il canone di locazione in € 6.500,00 mensili oltre IVA;

Vista la nota prot. n. 18968 del 13/04/2026 con la quale la Provincia accetta l'offerta economica formulata dalla Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE nella succitata prot. n. 13469 e al contempo chiede alla proprietà l'esecuzione di una serie di interventi di adeguamento dei locali a uso uffici secondo le esigenze dell'Amministrazione ivi rappresentate, da effettuarsi in parte a cura della Società con spese a carico della Provincia e in parte a esclusiva cura e spese della Società stessa, opportunamente integrati con successiva nota prot. n. 40083 del 29/07/2026 all'esito del sopralluogo effettuato in data 6/05/2026 dal RSPP della Provincia di Pisa le cui considerazioni sono state trasmesse via e-mail all'ufficio scrivente in pari data e conservate agli atti dell'ufficio, che la proprietà ha condiviso e accettato: a cura della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL ma con spese a carico della Provincia gli adeguamenti funzionali strettamente connessi alle specifiche esigenze della Provincia stessa, tra cui le lavorazioni al P.T. relative alla predisposizione di n. 2 bagni, n. 2 spogliatoi e n. 2 docce con relativi impianti idrici, di adduzione e scarico incluso il collegamento alla fognatura, climatizzazione e trattamento aria, adeguamento impianto elettrico, oltre agli adeguamenti normalmente previsti per l'avvio di una locazione a uso uffici "chiavi in mano", a esclusiva cura e spese della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL;

Acquisita la nota prot. n. 48885/2026 con la quale la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL trasmette il computo estimativo relativo ai lavori concordati con la Provincia di Pisa posti a esclusivo carico di quest'ultima, quantificati in complessivi € 102.020,67 (IVA inclusa);

Preso atto che la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL ha consegnato tutte le certificazioni e/o dichiarazioni di conformità degli impianti e la documentazione prevista dalla legge, inclusi tutti i collaudi statici, l'accatastamento del fabbricato, l'attestazione asseverata di agibilità, il C.P.I. e l'A.P.E.;

Considerato che la disponibilità di questi nuovi spazi consente di attuare un processo di razionalizzazione e riorganizzazione logistica degli uffici coinvolgendo entrambi gli immobili attigui, quello di proprietà e quello in locazione per porzione, al fine di alleggerire il sovraffollamento di alcuni piani per una migliore redistribuzione degli uffici presenti nell'immobile di proprietà;

Ritenuto, per quanto sopra espresso, provvedere a stipulare con la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502, il contratto di locazione dell'intero Piano Settimo corrispondente catastalmente al subalterno 58 - categoria catastale A/10, il locale al Piano Terra rappresentato dal sub 69 della medesima particella 1007 – Foglio 29, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune, come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate (Allegato n. 1), il tutto facente parte del più

ampio fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni numeri 24/26/28, complessivamente rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa nel Foglio 29, dalla Particella 1007, da destinare a uffici della Provincia di Pisa, definendo le seguenti condizioni contrattuali, di cui allo schema di contratto allegato con il numero (2) al presente atto, e che di seguito si enucleano:

- canone annuo pari a € 78.000,00 oltre IVA e quindi complessivi € 95.160,00;
- locazione a destinazione uffici pubblici della Provincia di Pisa per la durata di anni 6, prorogabile per un uguale periodo, con decorrenza 01/09/2026 e scadenza 31/08/2032;
- periodicità del canone trimestrale anticipato a eccezione della 1^a rata riferita a un periodo di 5 mesi da corrispondere entro il 15 del mese di ottobre, ed entro il 15 dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre le successive;
- manutenzioni ordinaria a carico del Conduttore e straordinaria a carico del Locatore;

Considerato che la locazione avrà decorrenza dall'1/09/2026, scadenza al 31/08/2032 e corrispettivo pattuito in complessivi € 570.960,00, IVA compresa, salvo eventuale aggiornamento ISTAT da calcolare a partire dal secondo anno locativo, si rende necessario assumere sul Bilancio Pluriennale 2026/2028 gli impegni di spesa relativi ai canoni di locazione per il periodo 01/09/2026-31/01/2029, sul Bilancio 2029 per il periodo 01/02/2029-31/01/2030, sul Bilancio 2030 per il periodo 01/02/2030-31/01/2031, sul Bilancio 2031 per il periodo 01/02/2031-31/01/2032 e infine sul Bilancio 2032 per il periodo 01/02/2032-31/08/2032, a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL, con imputazione al Capitolo 103301 "Spese per locazione immobile via Nenni n. 24" PCF livello IV: U. 1.03.02.07.000 e livello V: U. 1.03.02.07.001, il tutto come sotto indicato, tenendo conto che il canone è corrisposto in via anticipata:

- € 39.650,00 mensilità di canone 01/09/2026-31/01/2027 sul Bilancio 2026
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2027-31/01/2028 sul Bilancio pluriennale 2026-2028 annualità 2027
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2028-31/01/2029 sul Bilancio pluriennale 2026-2028 annualità 2028
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2029-31/01/2030 sul Bilancio pluriennale 2029
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2030-31/01/2031 sul Bilancio pluriennale 2030
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2031-31/01/2032 sul Bilancio pluriennale 2031
- € 55.510,00 mensilità di canone 01/02/2027-31/08/2032 sul Bilancio pluriennale 2032;

Considerato, inoltre, quanto più sopra specificato in ordine ai lavori di adeguamento dei locali oggetto della presente locazione, si rende necessario impegnare a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502, sul Bilancio 2026 al Capitolo 101021 "Spese interventi per adeguamenti standards sicurezza e manutenzioni ordinarie sede di via Nenni" codifica PCF Livello IV: U. 1.03.02.09.000 e Livello V: U. 1.03.02.09.008, la somma complessiva di € 102.020,67 a titolo di rimborso dei lavori di adeguamento funzionale strettamente connessi alle specifiche esigenze della Provincia stessa presso i locali posti nel fabbricato di via Nenni 24/26/28, nella fattispecie l'intero Piano Settimo e il locale al Piano Terra, le cui spese risultano a esclusivo carico della Provincia di Pisa come pattuito nella succitata nota prot. n. 18968 del 13/04/2026 opportunamente integrata dalla nota prot. n. 40083 del 29/07/2026;

Tenuto conto che il contratto di locazione, la cui sottoscrizione viene approvata con il presente atto, è soggetto a Imposta di Registro a carico per metà di ciascuna delle parti; la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate sarà effettuata a cura del Locatore al quale sarà rimborsata la quota parte di competenza della Provincia, che provvederemo a impegnare e successivamente liquidare una volta presentata la relativa quietanza di pagamento;

Preso atto che:

- è stato acquisito il seguente CIG n. BD061E80E1 come previsto dalle vigenti disposizioni, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari relativi alla locazione;
- Responsabile del Procedimento è la Funzionaria E.Q. della U.O. Patrimonio, Controllo di Gestione, Economato e Archivi, dott.ssa Graziella Fillini;

Verificata l'assenza di conflitto di interessi del sottoscritto Dirigente nel procedimento in esame, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., degli artt. 6, comma 2, e 7 del DPR 62/2013 e ss.mm.ii., nonché dell'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023;

Accertata la propria competenza, ai sensi del combinato disposto dell'art. 22 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi dell'Ente, e dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., giusta nomina di cui al Decreto Presidenziale n. 50 del 7/04/2025;

Richiamato, in particolare l'art. 183, ultimo comma del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa, integralmente richiamate in questa parte dispositiva, di:

- 1) Approvare a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502, la locazione a uso uffici dell'intero Piano Settimo corrispondente catastalmente al subalterno 58 - categoria catastale A/10, il locale al Piano Terra rappresentato dal sub 69 della medesima particella 1007 – Foglio 29, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune, il tutto facente parte del più ampio fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni numeri 24/26/28, complessivamente rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa nel Foglio 29, dalla Particella 1007, da destinare a uffici della Provincia di Pisa.
- 2) Approvare a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502, la spesa relativa ai lavori di adeguamento per rendere pronti e disponibili per l'utilizzo a uso uffici della Provincia di Pisa i locali posti nel fabbricato di via Nenni 24/26/28 oggetto, tra gli altri, della presente locazione, nella fattispecie l'intero Piano Settimo e il locale al Piano Terra, che risultano a esclusivo carico della Provincia di Pisa come pattuito nella succitata nota prot. n. 18968 del 13/04/2026 opportunamente integrata dalla nota prot. n. 40083 del 29/07/2026.
- 3) Stabilire ai fini della stipula del contratto di locazione le seguenti condizioni sostanziali:
 - canone annuo pari a € 78.000,00 oltre IVA e quindi complessivi € 95.160,00;
 - locazione a destinazione uffici pubblici della Provincia di Pisa per la durata di anni 6, prorogabile per un uguale periodo, con decorrenza 01/09/2026 e scadenza 31/08/2032;
 - periodicità del canone trimestrale anticipato a eccezione della 1^a rata riferita a un periodo di 5 mesi da corrispondere entro il 15 del mese di ottobre, ed entro il 15 dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre le successive;
 - manutenzioni ordinaria a carico del Conduttore e straordinaria a carico del Locatore.
- 4) Impegnare al Capitolo 103301 "Spese per locazione immobile via Nenni n. 24" PCF livello IV: U. 1.03.02.07.000 e livello V: U. 1.03.02.07.001, a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502, le seguenti somme a titolo di canoni per la locazione del Piano Settimo e di un locale al Piano Terra nel fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni nn. 24/26/28, oltre n. 6 posti auto coperti al Piano Interrato, riservati e n. 2 posti auto scoperti al Piano Terra, parimenti

riservati, da destinare ad uso uffici della Provincia di Pisa con imputazione sui Bilanci a fianco indicati, tenendo conto che il canone è corrisposto in via anticipata:

- € 39.650,00 mensilità di canone 01/09/2026-31/01/2027 sul Bilancio 2026
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2027-31/01/2028 sul Bilancio pluriennale 2026-2028 annualità 2027
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2028-31/01/2029 sul Bilancio pluriennale 2026-2028 annualità 2028
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2029-31/01/2030 sul Bilancio pluriennale 2029
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2030-31/01/2031 sul Bilancio pluriennale 2030
- € 95.160,00 annualità di canone 01/02/2031-31/01/2032 sul Bilancio pluriennale 2031
- € 55.510,00 mensilità di canone 01/02/2027-31/08/2032 sul Bilancio pluriennale 2032.

- 5) Impegnare sul Bilancio 2026 al Capitolo 101021 “Spese interventi per adeguamenti standards sicurezza e manutenzioni ordinarie sede di via Nenni” codifica PCF Livello IV: U. 1.03.02.09.000 e Livello V: U. 1.03.02.09.008, a favore della Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502 la somma complessiva di € 102.020,67 a titolo rimborso dei lavori di adeguamento funzionale strettamente connessi alle specifiche esigenze della Provincia stessa presso i locali posti nel fabbricato di via Nenni 24/26/28 oggetto, tra gli altri, della presente locazione, nella fattispecie l'intero Piano Settimo e il locale al Piano Terra, le cui spese risultano a esclusivo carico della Provincia di Pisa come pattuito nella succitata nota prot. n. 18968 del 13/04/2026 opportunamente integrata dalla nota prot. n. 40083 del 29/07/2026, tra cui le lavorazioni al P.T. relative alla predisposizione di n. 2 bagni, n. 2 spogliatoi e n. 2 docce con relativi impianti idrici, di adduzione e scarico incluso il collegamento alla fognatura, climatizzazione e trattamento aria, adeguamento impianto elettrico.
- 6) Disporre la stipula con la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502 del contratto di locazione dell'immobile posto in Pisa, via Pietro Nenni nn. 24/26/28, rappresentato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, nel foglio di mappa n. 29 particella 1007, sub 58 e 69, rispettivamente il 7° piano e il locale al Piano terra, categoria catastale A/10, oltre n. 6 posti auto coperti al Piano Interrato, riservati e n. 2 posti auto scoperti al Piano Terra, parimenti riservati aventi tutti accesso dalla medesima via Nenni, da destinare ad uffici pubblici della Provincia di Pisa, di cui allo schema di contratto allegato con il numero (2) al presente atto, con decorrenza 01/09/2026 e scadenza 31/08/2032.
- 7) Dare atto che Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Graziella Fillini, Funzionaria E.Q. della U.O. Patrimonio, Controllo di Gestione, Economato e Archivi.
- 8) Dare atto inoltre che, come previsto dalle disposizioni vigenti, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari relativi alla locazione è stato acquisito il seguente codice CIG n. BD061E80E1.
- 9) Dare atto infine che, salvo specifiche disposizioni normative speciali, contro il presente provvedimento possono essere proposte le azioni innanzi al TAR Toscana ai sensi del Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104 “Attuazione dell'art. 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69 recante delega al Governo per il riordino del processo amministrativo”, nei termini e nei modi in esso previsti; può essere altresì proposto Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, per soli motivi di legittimità, entro 120 giorni dalla data di scadenza della pubblicazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.147 bis del TUEL si appone il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Sottoscritta dal Dirigente

(LARI ALESSIO)
con firma digitale