



Proposta	n. PDET-2024-970 del 04/12/2024
Determinazione dirigenziale	n. DET-2024-950 del 05/12/2024
Oggetto	Area Autorizzazioni e Concessioni Centro - Rinnovo, dall'1/1/2025 al 31/12/2030, dei contratti di locazione ad uso commerciale, in essere con la società San Teodoro s.r.l., inerenti la sede Arpae di Modena (via Giardini 472 scala L).
Dirigente adottante	Area Autorizzazioni E Concessioni Centro - Beltrame Valentina
Dirigente proponente	Servizio Autorizzazioni E Concessioni Di Modena - Beltrame Valentina
Responsabile del procedimento	Beltrame Valentina

Questo giorno *05/12/2024* il Responsabile di AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI CENTRO, Beltrame Valentina, ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020 e dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 determina quanto segue.

VISTI:

- la D.D.G. n. 129 del 29/12/2023 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione del Bilancio Pluriennale di Previsione per l'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna per il triennio 2024-2026, del Piano Investimenti 2024-26, del Bilancio economico preventivo per l'esercizio 2024, del Budget Generale e della Programmazione di Cassa 2024";
- la D.D.G. n. 130 del 29/12/2023 "Direzione Amministrativa. Servizio Amministrazione, Bilancio e Controllo Economico. Approvazione delle Linee Guida e assegnazione dei budget di esercizio e investimenti per l'anno 2024 ai centri di responsabilità dell'Agenzia per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna";
- il Regolamento per l'adozione degli atti di gestione dell'Agenzia approvato con D.D.G. n. 114 del 23/10/2020;

RICHIAMATE:

- la legge n. 392 del 27 luglio 1978 inerente la Disciplina delle locazioni di immobili urbani e ss. mm. ii;
- l'art. 3, comma 1, del Dl. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 135/2012, e successive modifiche, in virtù del quale dal 2012 al 2023, nei contratti di locazione passiva delle Pubbliche Amministrazioni, non si è applicato l'aumento Istat, seppur previsto contrattualmente;

PREMESSO:

- che, per effetto del trasferimento della competenza al rilascio di autorizzazioni e concessioni in materia ambientale dalle Province ad Arpae, operata dalla legge n. 56/2014 e della L.R. n. 13/2015, la scrivente Agenzia, con determinazione n. 537 dell'1/7/2016, è subentrata come conduttrice nei seguenti contratti di locazione relativi all'immobile sede del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Modena, sito in Modena alla via Giardini n. 472 scala L, i cui proprietari - locatori erano i sigg.ri Carri Renzo e Delmonte Maria Carla:

1. Rep. 23622 del 09/06/1983 decorrenza dal 01/01/1983;

mq 663,95 compresi n. 2 posti auto (C.F. di Modena Foglio 155 mappale 48 subalterno 86 cat. A/10 e subalterni 241 e 242 cat. C/6) , canone annuale di locazione vigente: € 29.154,18;

2. Rep. 23629 del 22/06/1983 decorrenza dal 01/01/1983 , mq 261,46 (C.F. di Modena Foglio 155 mappale 48 subalterno 53 cat. A/10), canone annuale di locazione vigente: € 11.480,76;

- che, con comunicazione trasmessa in data 25/1/2023 e assunta al protocollo interno Arpae al numero PG/2023/13351, la scrivente Amministrazione è stata informata dell'avvenuta stipula,

occorsa in data 20/1/2023, di atto di compravendita tra la società San Teodoro s.r.l. (parte compratrice), con sede in Modena alla via San Faustino 155/M (P.I. 07015830966), e la sig.ra Carri Antonella (parte venditrice), erede degli immobili oggetto del rapporto locatizio suddetto, in virtù di dichiarazione di successione, giusto rogito registrato il 26/1/2023 al n. 1692 Serie 1T - Raccolta 15066 repertorio 18267;

- che, pertanto, in virtù dei titoli summenzionati, la società San Teodoro s.r.l. è subentrata nei contratti di locazione testé citati, ed ha provveduto a comunicare all'Agenzia delle entrate (protocollo del 29/3/2023 n. 230320912061338125 -000001 e n. 23032912061328122-000001) tale subentro;
- che, con determinazione n. 307 del 14/4/2023, Arpae ha preso atto del subentro, per alienazione degli immobili locati, della società San Teodoro s.r.l. nella titolarità dei contratti di locazione di cui trattasi;
- che, nonostante la modifica del locatore-proprietario, il canone di locazione non è stato maggiorato dell'importo Iva, poichè la soggezione ad IVA non è disposta dalla legge tributaria con riguardo al contratto ma è un obbligo imposto al soggetto, ovvero, nella fattispecie, al solo locatore una volta riscosso il canone;
- che persiste la necessità di assicurare la continuità dell'attività della Struttura Autorizzazioni e Concessioni Area Centro - sede di Modena - e, pertanto, di proseguire il rapporto locatizio in essere alle medesime condizioni contrattuali;

CONSIDERATO:

- che, ai sensi dell'art. 1 comma 388 della legge 147/2013, è stato chiesto all'Agenzia del Demanio territorialmente competente, con istanza del 9/1/2024 assunta al prot. n. PG/2024/2719, i nulla osta relativi ai contratti di locazione succitati;
- che, in data 5/3/2024 (prot. DEMANIO.AGDER01.REGISTRO UFFICIALE.0003208.05-03-2024.U) sono stati rilasciati i nulla osta suddetti, agli atti della scrivente amministrazione;
- che, non essendo intervenuta alcuna disdetta nei termini contrattualmente previsti, i rapporti locatizi si intendono rinnovati;
- che, come prevedono i contratti di locazione di cui trattasi, sono a carico della parte conduttrice le spese condominiali per i millesimi di spettanza, le quali sono da corrispondere in via preventiva, salvo conguaglio a consuntivo, e sono quantificate in via presuntiva in euro 14.100,00 annui (incluse di IVA), come da bilancio redatto dall'Amministratore di Condominio, società "Il Millesimo s.r.l.", con sede in Modena alla via Giardini n. 468, agli atti della scrivente Amministrazione;
- che le spese condominiali suddette sono corrisposte sul conto corrente intestato al Condominio

Zetadue Direzionale 70 (c.f. 80006800363);

- che le spese di registrazione del contratto sono poste a carico della parte conduttrice e locatrice in parti uguali, e che alla registrazione provvederà la parte locatrice;

RITENUTO

- per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo dei seguenti contratti di locazione commerciale, attualmente in essere tra Arpa e la società San Teodoro s.r.l., con sede in Modena alla via San Faustino 155/M (P.I. 07015830966) e relativi alla sede della Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena, sita in Modena alla via Giardini 472 scala L:

Repertorio	Descrizione immobile	Durata	Canone Annuale (Iva non dovuta)
23622 del 09/06/1983	Foglio 155 mappale 48 subalterno 86 cat. A/10 e subalterni 241 e 242 cat. C/6)	01/01/1983 in scadenza al 31/12/2030	€ 29.154,18
23629 del 22/06/1983	Foglio 155 mappale 48 subalterno 53 cat. A/10	01/01/1983 in scadenza al 31/12/2030	€ 11.480,76

-
- che, ai fini degli adempimenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari si è provveduto ad acquisire sul sistema SIMOG i seguenti **CIG**:
 1. **B44ACF22F0** Contratto repertorio n. 23622 del 9/6/1983;
 2. **B44AFC46BF** Contratto repertorio n. 23629 del 22/6/1983;

DATO ATTO:

- che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è il sottoscritto dirigente, Responsabile Area Autorizzazioni e Concessioni Centro;

ATTESTATO:

- la regolarità amministrativa del presente provvedimento e l'assenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse;
- che è stato acquisito il parere di regolarità contabile espresso, ai sensi del Regolamento sull'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia, approvato con D.D.G. n. 111 del 13/11/2019 come revisionato dalla D.D.G. n. 114 del 23/10/2020 dalla Responsabile Staff Amministrazione, Donata Azzoni, incaricata di Funzione presso Area Autorizzazioni e Concessioni Centro;

DETERMINA

1. per tutto quanto sopra esposto, di procedere al rinnovo dei seguenti contratti di locazione commerciale, attualmente in essere tra Arpae e la società San Teodoro s.r.l., con sede in Modena alla via San Faustino 155/M (P.I. 07015830966) e relativi alla sede della Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Modena, sita in Modena alla via Giardini 472 scala L:

Repertorio	Descrizione immobile	Durata	Canone Annuale (Iva non dovuta)	
23622 del 09/06/1983	Foglio 155 mappale 48 subalterno 86 cat. A/10 e subalterni 241 e 242 cat. C/6)	01/01/1983 in scadenza al 31/12/2030	€ 29.154,18	€ 174.925,08
23629 del 22/06/1983	Foglio 155 mappale 48 subalterno 53 cat. A/10	01/01/1983 in scadenza al 31/12/2030	€ 11.480,76	€ 68.884,56

2. di dare atto che il costo presunto complessivo del presente atto è pari ad € 330.895,74 così suddiviso:

- quanto a € 243.809,64 a titolo di canoni locatizi, ha natura di “Affitti”, è previsto nel Bilancio economico pluriennale 2025-2030, con riferimento al Centro di Responsabilità dell’Area Autorizzazioni e Concessioni Centro per gli anni:

- anno 2025 per euro 40.634,94;
- anno 2026 per euro 40.634,94
- anno 2027 per euro 40.634,94
- anno 2028 per euro 40.634,94
- anno 2029 per euro 40.634,94
- anno 2030 per euro 40.634,94

- quanto a euro 84.600,00 a titolo di spese condominiali relative ad entrambi i contratti, stimate in euro 14.100,00 annue, da corrispondere sul conto corrente del Condominio “Zetadue Direzionale 70” in via preventiva, salvo conguaglio a consuntivo, per l’intera durata contrattuale, ha natura di “Spese Condominiali” è previsto nel Bilancio economico pluriennale 2025 -2030, con riferimento al Centro di Responsabilità dell’Area Autorizzazioni e Concessioni Centro per gli anni:

- anno 2025 per euro 14.100,00
- anno 2026 per euro 14.100,00

- anno 2027 per euro 14.100,00
- anno 2028 per euro 14.100,00
- anno 2029 per euro 14.100,00
- anno 2030 per euro 14.100,00

- quanto a € 2.486,00 a titolo di spese di registrazione del contratto di cui trattasi, da corrispondere pro-quota da ARPAE, di cui euro 48 a titolo di bollo, che hanno natura di “Imposte e tasse” e saranno a carico del Budget 2025 e del Bilancio economico pluriennale 2025-2027;

3. di dare atto che si provvederà agli adempimenti di pubblicazione di cui all’art. 30 del D.lgs. n. 33/2013 sul proprio sito istituzionale nella sezione dedicata.

LA DIRIGENTE ADOTTANTE

Firmato digitalmente

Beltrame Valentina

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

PROPOSTA N. PDET 970 del 04/12/2024

Centro di Responsabilità: Area Autorizzazioni E Concessioni Centro

OGGETTO: Area Autorizzazioni e Concessioni Centro - Rinnovo, dall'1/1/2025 al 31/12/2030, dei contratti di locazione ad uso commerciale, in essere con la società San Teodoro s.r.l., inerenti la sede Arpae di Modena (via Giardini 472 scala L).

PARERE CONTABILE

La sottoscritta Azzoni Donata - Unità Amministrazione Area Centro esprime parere di regolarità contabile ai sensi del Regolamento Arpae per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

Data 05/12/2024

Azzoni Donata
