



SETTORE
**A3 - LAVORI PUBBLICI, INFRASTRUTTURE,
PATRIMONIO**

SERVIZIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO

Determinazione dirigenziale

**Registro Generale
N. 618 del 30/08/2021**

Registro del Settore
N. 221 del 19/08/2021

Oggetto: Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 - 19/09/2027.

Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 – 19/09/2027.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE A3
LAVORI PUBBLICI, INFRASTRUTTURE, PATRIMONIO**

Richiamati i seguenti atti:

- il contratto, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 608/1997, per la locazione commerciale di una porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, identificato al catasto fabbricati del comune di Carpi foglio 162, mappale 55, sub 1 e sub 2, di proprietà della ditta Giglio s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo, con decorrenza 20-9-1997 e scadenza 31-12-1999 rinnovabile tacitamente di anno in anno, prot. n. 34985 del 29/09/1997, reg.to a Carpi il 01/10/1997 al n. 2224 serie 3 e successivamente registrato telematicamente a Carpi il 01/12/2006 al n. 1497 serie 3T;
- le successive determine di rinnovo, di cui l'ultima n.714 del 20/10/2015 mediante la quale si disponeva il rinnovo del contratto di locazione di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2015 – 19/09/2021, con riduzione del canone di locazione;
- la Determinazione dirigenziale n.524 del 11/08/2020 mediante la quale si prendeva atto della scissione societaria parziale e del subentro della società S.I.P.A. s.r.l. quale nuovo locatore.

Considerato che, come previsto contrattualmente, trattandosi di una locazione commerciale di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, non alberghiero, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978, il contratto si rinnova di 6 anni in 6 anni, ferme restando le facoltà previste contrattualmente:

- di disdetta con preavviso di 12 mesi dalla scadenza contrattuale per entrambe le parti;
- di recesso da parte del conduttore, Comune di Carpi, in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi;

Visto il comma 388 dell'art. 1 della L. 27-12-2013 n. 147, legge di stabilità 2014, sulla necessità di nulla osta preventivo al rinnovo dei contratti di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio che viene rilasciato nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato e soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili;

Preso atto che ai sensi dei commi 1, 4 e 7 dell'art. 3 del D.L. n. 95 del 6 luglio 2012, come modificato dall'art. 24 del D.L. n. 66 del 24 aprile 2014, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89:

- i canoni di locazione per i quali risulta locataria una pubblica amministrazione sono ridotti del 15 per cento a decorrere dal 1° luglio 2014;
- la riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'articolo 1339 c.c., anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore;

Dato atto:

- che con prot. n. 25148 del 21/04/2021 è stata trasmessa all'Agenzia del Demanio richiesta di nulla osta al rinnovo del contratto di locazione in oggetto, indicando il l'attuale canone annuo di € 13.800,00, al netto della riduzione del 15%, prevista dall'art.3 comma 4 del DL. n. 95/2012, testo vigente e al netto dell'Iva vigente;

- che con comunicazione agli atti con prot. n. 32061/2021 del 24/05/2021, l'Agenda del Demanio ha rilasciato il NULLA OSTA al rinnovo del contratto di locazione al canone annuo proposto;
- che entro il termine di un anno dalla scadenza contrattuale, e cioè entro il 20/09/2020, nessuna delle due parti ha dato disdetta al suddetto contratto;

Preso atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 2, del D.L. 31/12/2020, n. 183, (cd Milleproroghe), che modifica il comma 1 dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario" (convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, c. 1, della L. 135 del 7 agosto 2012), anche per l'anno 2021 non si applica l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, tra le quali i comuni, per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali;

Richiamata altresì la Determina Dirigenziale n. 571 del 03/08/2021, mediante la quale è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento del procedimento in oggetto, la dipendente di ruolo dott.ssa ing. Marzia Cattini, istruttore direttivo tecnico titolare di posizione organizzativa presso il Servizio Amministrazione e Gestione del Patrimonio Immobiliare del Settore A3 del Comune di Carpi;

Richiamati i seguenti atti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 30/12/2020, immediatamente eseguibile, di approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) Sezione strategica 2019/2024 - Sezione operativa 2021/2023, e s.m.i.;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 112 del 30/12/2020, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2021-2023, e s.m.i.;
- Delibera di Giunta Comunale n. 277 del 31/12/2020, immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) esercizi 2021 - 2023 - Parte finanziaria, e s.m.i.;

Dato atto:

- che la spesa per il canone annuo lordo, con decorrenza 20/09/2021, pari a € 16.836,00, trova copertura finanziaria alla voce 400.00.02 "UTILIZZO DI BENI DI TERZI Fitti passivi, SERVIZI GENERALI", del bilancio di previsione 2021-2023, nel modo seguente:
 - € 4.723,44, annualità 2021;
 - € 16.836,00, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2022;
 - € 16.836,00, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2023;
- che, come previsto contrattualmente, i canoni di locazione saranno pagati ogni anno in 2 rate semestrali anticipate, entro i primi 10 giorni del periodo di competenza;
- che, da contratto, è onere del Comune di Carpi effettuare gli adempimenti annuali relativi all'imposta di registro, con rimborso da parte della proprietà del 50% delle spese sostenute;
- che la spesa per imposta di registro annualità 2021 per la quota a carico del Comune, pari a € 69,00, trova copertura finanziaria alla voce 430.00.03 "IMPOSTE E TASSE Altre imposte e tasse (fitti passivi) GESTIONE LOCALI IN AFFITTO E COMODATO", del CdC 03.06.000002 "GESTIONE LOCALI IN AFFITTO E COMODATO", del bilancio di previsione 2021-2023, annualità 2021, impegno 2021/451;
- che per il contratto in oggetto sussistono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari,

secondo quanto previsto all'art.3 della legge n.156 del 13 agosto 2010, in ottemperanza di quanto disposto con delibera ANAC n. 556 del 31 maggio 2017, di aggiornamento della precedente determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 ad oggetto "Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari" alle disposizioni del d.lgs. 56/2017 recante "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50", al punto 2.8 in cui si precisa come, tra le altre, la tipologia di contratto civilisticamente qualificabile come contratto di locazione possa essere ricondotta alla nozione di appalto pubblico;

- che, pertanto, le parti si assumono tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, così come stabilito dall'art. 3 della L. 136/2010, e che l'inottemperanza alle norme suddette sarà causa di risoluzione del contratto;
- che il CIG attribuito dall'ANAC, Autorità Nazionale Anticorruzione, per il servizio in oggetto, è il seguente: **Z6532C4B63**;

Accertato che il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione degli impegni di spesa del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica, ai sensi dell'art.183 , comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000, così modificato dall'art.74 del D. Lgs. n. 118/2011, introdotto dal D. Lgs. n. 126/2014;

Ritenuto pertanto opportuno prendere atto del rinnovo del contratto di locazione per ulteriori 6 anni, periodo dal 20/09/2021 - 19/09/2027, alle medesime condizioni, e provvedere ad impegnare la relativa spesa;

Vista la seguente normativa nel testo vigente:

- D.Lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, in particolare art. 107 sulle funzioni e responsabilità della dirigenza, art. 183 sugli impegni di spesa;
- L. 392/1978, Disciplina delle locazioni di immobili urbani;
- D.Lgs 33/2013 del 14/03/2013 ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni", in particolare l'art. 23 "Obblighi di pubblicazione concernenti i provvedimenti amministrativi";
- Legge n.136/2010, ad oggetto: "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" così come modificata dal D.L. n. 187/2010 ad oggetto: "Misure urgenti in materia di sicurezza", con particolare riferimento all'art. 3 "Tracciabilità dei flussi finanziari" e art. 6 "Sanzioni";
- Delibera ANAC n. 556 del 31/5/2017 che aggiorna al decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 recante "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50" la 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";
- Statuto del Comune di Carpi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148/1991 e successive modificazioni, di cui l'ultima approvata con delibera di C.C. n. 21/2017;
- Regolamento dei Contratti, approvato con delibera C.C. n. 148 del 22/12/2015, immediatamente eseguibile;
- Regolamento comunale di Contabilità, approvato con delibera di C.C. n. 165/2017, in vigore dal 09/01/2018 e successive modificazioni, in particolare artt. 4 "Parere di regolarità contabile" e 25 "L'impegno di spesa";

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

- 1) **Di prendere atto** che il contratto di locazione commerciale di una porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, identificato al catasto fabbricati del Comune di Carpi foglio 162, mappale 55, sub 1 e sub 2, di proprietà della ditta S.i.p.a. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo, prot. n. 34985 del 29/09/1997, reg.to a Carpi il 01/10/1997 al n. 2224 serie 3 e successivamente reg.to telematicamente a Carpi il 01/12/2006 al n. 1497 serie 3T, si rinnova per ulteriori 6 anni, dal 20/09/2021 al 19/09/2027;
- 2) **Dato atto:**
 - che per la prossima annualità, con decorrenza 20/09/2021, il canone di locazione ammonta a € 13.800,00, oltre a IVA di legge, per complessivi €16.836,00;
 - che, come previsto contrattualmente, i canoni di locazione saranno pagati ogni anno in 2 rate semestrali anticipate, entro i primi 10 giorni del periodo di competenza;
 - che, da contratto, è onere del Comune di Carpi effettuare gli adempimenti annuali relativi all'imposta di registro, con rimborso da parte della proprietà del 50% delle spese sostenute;
 - che per le successive annualità troverà nuovamente applicazione l'indicizzazione prevista contrattualmente, derivante dall'applicazione al canone dovuto per l'annualità precedente, dell'aggiornamento ISTAT come previsto dall'art. 32 della L. 392/1978, salvo diverse disposizioni di legge;
- 3) **Di impegnare** la spesa per il canone annuo lordo alla voce 400.00.02 "UTILIZZO DI BENI DI TERZI Fitti passivi – SERVIZI GENERALI", del bilancio di previsione 2021-2023, nel modo seguente:
 - € 4.723,44, annualità 2021;
 - € 16.836,00, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2022;
 - € 16.836,00, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2023;
- 4) **Di dare atto** inoltre che la spesa per imposta di registro, annualità 2021, pari a € 69,00, trova copertura finanziaria alla voce 430.00.03 "IMPOSTE E TASSE Altre imposte e tasse (fitti passivi) GESTIONE LOCALI IN AFFITTO E COMODATO", del CdC 03.06.000002 "GESTIONE LOCALI IN AFFITTO E COMODATO", del bilancio di previsione 2021-2023, annualità 2021, impegno 2021/451;
- 5) **Di stabilire** che, per gli anni successivi, le spese per canoni e imposta di registro saranno previste nei rispettivi esercizi di competenza, tenendo conto degli eventuali adeguamenti ISTAT;
- 6) **Di dare atto** altresì:
 - che il CIG attribuito dall'ANAC, Autorità Nazionale Anticorruzione, per il servizio in oggetto, è il seguente: **Z6532C4B63**;
 - che per il contratto in oggetto sussistono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, secondo quanto previsto all'art.3 della legge n.156 del 13 agosto 2010, e che, pertanto, le parti contraenti si assumono tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, così come stabilito dall'art. 3 della L. 136/2010, e che l'inottemperanza alle norme suddette sarà causa di risoluzione del contratto;
 - che si ottempera a quanto disposto dall'art. 1 della Legge n. 190/2014 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)" in

termini di scissione dei pagamenti (split payment) con versamento della quota IVA secondo le modalità ivi previste;

- che si ottempera a quanto disposto dall'art. 25 del d.l. 66/2014 relativamente all'obbligo della fatturazione elettronica;
 - che la Responsabile del Procedimento è la Dott.sa Ing. Marzia Cattini, titolare di posizione organizzativa del Servizio Amministrazione del Patrimonio incaricata con Determina Dirigenziale n. 571/2021;
- 7) **Di dare atto** che si assolve agli obblighi previsti dall'articolo 23 del D.Lgs 33/2013 mediante la pubblicazione sul sito Internet dell'Ente, Sezione Trasparente, Sottosezione Provvedimenti, dei dati richiesti in formato tabellare aperto;
- 8) **Di inviare** copia del presente atto per i provvedimenti di competenza, al Locatore e all'Ufficio Assicurazioni dell'Unione delle Terre D'Argine.

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

OGGETTO: Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 - 19/09/2027.

N	Esercizio	Importo		Voce di bilancio			
1	2021	4723.44		00400.00.02			
	Anno	Impegno		Sub	Sub sub	Cassa economale	Siope
	2021	U	1421				
	Descrizione			Locazione porzione fabbricato ind.le Via Piemonte n. 12 in Carpi. Rinnovo contratto (20/09/2021 - 19/09/2027) (Pratica R36, Contratto PG n. 34985 del 29/9/1997)Annualità 2021			
	Codice Creditore						
	CIG	Z6532C4B63		CUP			
	Centro di costo	16.02.000010		Natura di spesa		Locazione di beni immobili	
	Note	Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 - 19/09/2027.					

N	Esercizio	Importo		Voce di bilancio			
2	2022	16836		00400.00.02			
	Anno	Impegno		Sub	Sub sub	Cassa economale	Siope
	2022	U	155				
	Descrizione			Locazione porzione fabbricato ind.le Via Piemonte n. 12 in Carpi. Rinnovo contratto (20/09/2021 - 19/09/2027) (Pratica R36, Contratto PG n. 34985 del 29/9/1997)Annualità 2022			
	Codice Creditore						
	CIG	Z6532C4B63		CUP			
	Centro di costo	16.02.000010		Natura di spesa		Locazione di beni immobili	
	Note	Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 - 19/09/2027.					

N	Esercizio	Importo		Voce di bilancio			
3	2023	16836		00400.00.02			
	Anno	Impegno		Sub	Sub sub	Cassa economale	Siope
	2023	U	90				
	Descrizione			Locazione porzione fabbricato ind.le Via Piemonte n. 12 in Carpi. Rinnovo contratto (20/09/2021 - 19/09/2027) (Pratica R36, Contratto PG n. 34985 del 29/9/1997)Annualità 2023			
	Codice Creditore						
	CIG	Z6532C4B63		CUP			
	Centro di costo	16.02.000010		Natura di spesa		Locazione di beni immobili	
	Note	Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 - 19/09/2027.					

Note del Responsabile del Settore Ragioneria:

Si dà atto che la spesa stimata annua in complessivi Euro 16.836,00 per canone lordo di locazione per le annualità 2024,2025,2026,2027 sarà prevista nei rispettivi Bilanci di Previsione di competenza. Si dà altresì atto che la spesa di Euro 69,00 quale imposta di registro trova copertura alla vdb.430.00.03 del Bilancio di Previsione 2021 - 2023 annualità 2021.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si attestano la regolarità contabile e la copertura finanziaria relativamente alla determinazione n° 618 DEL 30/08/2021 (REGISTRO GENERALE).

Carpi, 30/08/2021

Il Responsabile del Settore Ragioneria
Antonio Castelli

**Il Dirigente di Settore NORBERTO CARBONI ha sottoscritto l'atto ad oggetto “
Locazione commerciale di porzione di fabbricato industriale, posto in via
Piemonte n. 12, di proprietà della ditta S.I.P.A. s.r.l., adibito a deposito
materiali di archivio e museo (pratica R36). Presa d'atto del rinnovo
contrattuale di ulteriori 6 anni, periodo 20/09/2021 - 19/09/2027. ”, n° 221
del registro di Settore in data 19/08/2021**

NORBERTO CARBONI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 04/09/2021 al giorno 19/09/2021.

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme al documento informatico originale in tutte le sue componenti.