



DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 135

DEL 11-5-2020

Il Direttore Generale dell'ARPAV, Dott. Luca Marchesi, giusti i poteri conferiti con D.C.R.V. n. 78 del 31 luglio 2019, adotta in data odierna la presente deliberazione, costituita da n. 7 pagine compreso il presente frontespizio, oltre a n. allegati, per complessive n. pagine.

OGGETTO: Revoca DDG n. 106 del 17/12/2019 ed approvazione di nuovo schema contratto di locazione ad uso non abitativo con IRMA Srl di Padova.

Servizio Proponente	Verifica Attività di Progetto	Registrazione contabile
Si propone l'adozione della presente proposta attestando l'avvenuta regolare istruttoria del procedimento e la legittimità del provvedimento.	Si attesta la regolare valutazione di coerenza dell'atto con le attività progettuali previste.	☐ Prevista ☐ Non prevista Effettuata la registrazione contabile da parte del Servizio Economico Finanziario.
Il Dirigente (data) _____ (firmato elettronicamente)	Il Dirigente (data) _____ (firmato elettronicamente)	Il Dirigente (data) _____ (firmato elettronicamente)

Parere espresso per quanto di competenza o informativa preventivamente ricevuta	
☐ favorevole ☐ contrario ☐ informativa	☐ favorevole ☐ contrario ☐ informativa
IL DIRETTORE AREA AMMINISTRATIVA _____ (firma e timbro per esteso) (La motivazione dell'eventuale parere contrario è allegata quale parte integrante al presente provvedimento)	IL DIRETTORE AREA TECNICO-SCIENTIFICA _____ (firma e timbro per esteso) (La motivazione dell'eventuale parere contrario è allegata quale parte integrante al presente provvedimento)

Il Dirigente del Servizio Tecnico e Logistica riferisce quanto segue:

A seguito dell'adozione della DDG n. 183/2001 avente ad oggetto "*Contratto di locazione dell'immobile sito nel Comune di Padova in Via Nino Bixio n. 1 da adibire a magazzino, nonché a sede uffici della Direzione Centrale*", è stato stipulato in data 19.03.2001 con IRMA Srl con sede legale a Padova in Via Cairoli n. 4/d (CF. e P.IVA 00761570282), il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile identificato al Nuovo Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Sezione A, Foglio n. 25, Mappale n. 268, sub. 21, oltre a n. 2 posti auto e a n.20 posti biciclette siti nel cortile.

Tale contratto, decorrente dal 1/01/2001 per la durata di sei anni, prorogabili per un ulteriore periodo di pari durata, registrato in data 20/03/2001 all'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 2795 serie 3 atti privati, é cessato in data 31/12/2012 ed è stato successivamente rinnovato sino al 31/12/2018.

Con nota prot. n. 121436 del 20/12/2018, ARPAV ha chiesto ad IRMA Srl una proroga del contratto, sino al 31/12/2019, per consentire la dismissione del proprio Centro Elaborazione Dati (CED), richiesta favorevolmente accolta dalla proprietà e registrata all'Agenzia delle Entrate in data 30/01/2019.

Sulla base delle valutazioni fornite dal Dirigente del Servizio Informatica e Tecnologie nel giugno 2019, aggiornate con la relazione del 29/04/2020 agli atti del Servizio Tecnico e Logistica, si è appreso che al fine di completare le attività di consolidamento del Data Center dell'Agenzia, compreso l'ammodernamento e la messa in sicurezza dell'infrastruttura informatica del Centro Meteo di Teolo, è necessario poter disporre della Sede di Via Bixio n. 1 almeno fino al primo semestre dell'anno 2021;

Si ritiene quindi necessario sottoscrivere un nuovo contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo con IRMA Srl, della durata di anni sei, pertanto il Servizio Tecnico e Logistica ha stimato che il canone di locazione commerciale applicabile, effettuate le dovute riduzioni del 15% ai canoni di locazione del periodo dal 01/07/2014 al 31/12/2018, previste dalla L. n. 135/2012, art. 3 "*razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive*", possa ammontare ad € 2.612,17 mensili oltre IVA, pari ad € 2,37 per metro quadrato mensili oltre IVA, corrispondenti ad un canone annuo di € 31.346,00 oltre IVA ed oltre a spese accessorie annualmente rendicontate e documentate da IRMA Srl, che sono stimate in € 9.500,00 IVA inclusa;

Per redigere tale stima, il Servizio Tecnico e Logistica ha consultato sia la Banca dati immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sia quanto pubblicato dal Sole-24 Ore in merito agli andamenti sui correnti canoni di locazione commerciale, rilevando che:

- la quotazione per locazioni nella zona Semicentrale/Stazione di Padova, tipologia prevalente uffici, destinazione terziario, normalmente si colloca tra un minimo di € 6,30 mensili per metro quadrato ad un massimo di € 9,00 mensili;
- il valore reale del canone residenziale in zone limitrofe elaborato da Il Sole-24 Ore per la destinazione residenziale si attesta su € 5,14 mensili per metro quadrato;
- la zona in cui è ubicato l'immobile si trova, da oltre un decennio, in forte e progressivo degrado.

La superficie dei beni oggetto di locazione, pari a circa 1.100 mq complessivi è costituita da uffici e sala CED per 600 mq e da magazzini ed archivi per 500 mq;

Con DDG n. 106 del 17/12/2019 era già stato approvato lo schema di contratto di locazione commerciale con IRMA Srl, con decorrenza dal 1/1/2020 al 31/12/2025, avente ad oggetto l'immobile come sopra identificato.

Nelle more di sottoscrizione del contratto, IRMA Srl ha chiesto ad ARPAV di apportare alcune modifiche contrattuali, con riferimento al termine di recesso del conduttore ed alle modalità di rilascio del bene locato. In data 23/01/2020, inoltre, IRMA Srl ha comunicato la necessità di aggiornare i dati catastali dell'immobile locato, sulla base della variazione toponomastica dell'Agenzia delle Entrate del 24/01/2019 e di apportare ulteriori modifiche al testo contrattuale, con riferimento al regime IVA,.

L'identificazione catastale aggiornata è la seguente:

- Uffici di Padova in via Nino Bixio n.1, ubicati al piano terra e primo Catasto Fabbricati – Comune di Padova, Foglio n. 65, Particella 129, sub 27, Categoria A10, consistenza vani 18, superficie catastale 694 metri quadrati, rendita € 12.410,46;
- Magazzini di Padova in via Nino Bixio n.1, ubicati al piano terra Catasto Fabbricati – Comune di Padova, Foglio n. 65, Particella 129, sub 26, Categoria C2, consistenza e superficie catastale 444 metri quadrati, rendita € 1.444,63.

E' necessario pertanto revocare la DDG n. 106/2019 ed approvare un nuovo schema di contratto di locazione ad uso non abitativo, con decorrenza dalla data di sottoscrizione e per la durata di sei anni, allegato sub 1) al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale.

E' necessario, inoltre, riconoscere alla controparte il pagamento di un'indennità per l'occupazione *sine titolo* del bene locato nel periodo compreso tra l' 1/1/2020 e la data di sottoscrizione del presente contratto, che è stimato dalle Parti equivalente al nuovo canone di locazione mensile, calcolando su tale importo il rimborso ad IRMA del 50% del pagamento della sanzione del 2% da versare all'Agenzia delle Entrate;

Tutto ciò premesso:

IL DIRETTORE GENERALE

CONDIVISA la proposta del Dirigente del Servizio Tecnico e Logistica;

PRESO ATTO che il Dirigente proponente ha attestato, con relazione prot. n. 38958 del 05/05/2020 agli atti, il regolare svolgimento dell'istruttoria relativa al presente provvedimento, anche in ordine alla compatibilità con la legislazione nazionale e regionale e che tutti gli atti in esso richiamati sono depositati presso il Servizio competente;

ACQUISITO il parere del Direttore dell'Area Amministrativa competente e trasmessa contestuale specifica informativa al Direttore dell'Area Tecnica;

VISTO il Regolamento ARPAV come da ultimo modificato dalla Regione del Veneto con DGR n. 232 del 10 Febbraio 2009 e adottato dall'Agenzia con DDG n. 276 del 19 Maggio 2009;

VISTA la L.R. n. 32 del 18 Ottobre 1996 e successive modifiche;

VISTA la Legge 28 Giugno 2016 n. 132;

IN BASE ai poteri conferiti con D.C.R.V. n. 78 del 31 luglio 2019;

DELIBERA

1. di revocare la DDG n. 106 del 17/12/2019 “*Contratto di locazione con IRMA Srl di Padova per gli uffici ubicati a Padova in Via Nino Bixio n. 1*” per le motivazioni esposte in premessa;
2. di approvare lo schema di contratto di locazione ad uso non abitativo con IRMA Srl con sede legale a Padova in Via Cairoli n. 4/d (CF. e P.IVA 00761570282), con decorrenza dalla data di sottoscrizione e per la durata di sei anni, avente ad oggetto i locali identificati al Catasto Fabbricati - Comune di Padova, Foglio 65, particella 129, sub. 26, categoria C2, consistenza 444 mq e al Foglio 65, particella 129, sub 27, categoria A10 oltre a n. 2 posti auto e all'utilizzo dello spazio di pertinenza confinato esterno ad utilizzo comune, allegato sub 1) al presente provvedimento a formare parte integrante e sostanziale, autorizzandone contestualmente la sottoscrizione in forma di scrittura privata con firma digitale;
3. di dare atto che il corrispettivo annuo da corrispondere al locatore, a titolo di canoni locativi, è pari a € 31.346,00 oltre IVA 22%, oltre a spese accessorie annualmente stimabili in € 9.500,00 IVA 22% inclusa;
4. di imputare il costo complessivo per canoni di locazione di € 229.452,72 IVA al 22% inclusa e compresi arrotondamenti, al COS 105000, come segue:

Bilancio	Codice conto	Conto	Importo
2020	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria) (8 mensilità)	25.494,75
2021	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	38.242,12
2022	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	38.242,12
2023	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	38.242,12
2024	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	38.242,12
2025	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	38.242,12
2026	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria) (4 mensilità)	12.747,37
Totale			229.452,72



5. di imputare il costo complessivo stimato per spese accessorie, di € 57.000,00 IVA al 22% inclusa e compresi arrotondamenti al COS 105000 come segue:

Bilancio	Codice conto	Conto	Importo
2020	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	9.500,00
2021	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	9.500,00
2022	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	9.500,00
2023	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	9.500,00
2024	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	9.500,00
2025	0402010101	Fitti passivi (area non sanitaria)	9.500,00
Totale			57.000,00

6. di registrare il costo complessivo di € 1.178,00 che comprende il rimborso di € 32,00 ad IRMA Srl pari al 50% del costo per imposta di bollo e il costo di € 1.146,00 per il rimborso al 50% dell'imposta di registro che sarà pagata annualmente da IRMA Srl come da tabella seguente (COS 105000):

Bilancio	Codice conto	Conto	Importo
2020	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	32,00
2020	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	191,00
2021	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	191,00
2022	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	191,00
2023	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	191,00
2024	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	191,00
2025	0404040101	Altri oneri diversi di gestione	191,00
Totale			1.178,00

7. di autorizzare il rimborso ad IRMA Srl del costo complessivo di € 308,00 e di registrare tale costo al conto 0404040101 denominato Altri oneri diversi di gestione– COS 105000 del Bilancio 2020, che comprende l'importo di € 67,00 per la risoluzione del contratto precedente, € 191,00 per l'imposta di registro per l'annualità 2020 del precedente contratto ed infine la stima di € 50,00 per il 50% del costo per la tardiva registrazione all'Agenzia delle Entrate;
8. di prevedere a favore della locatrice IRMA Srl il pagamento di € 12.747,40 IVA e arrotondamenti inclusi, a titolo di indennità per l'occupazione *sine titolo* nel periodo compreso tra l' 1/1/2020 ed il 30/4/2020;



9. di autorizzare il suddetto pagamento di € 12.747,40 e di imputare tale costo al conto 0404040101 denominato Altri oneri diversi di gestione - COS 105000 del Bilancio 2020;
10. di registrare il costo complessivo di € 127,47 a titolo di rimborso ad IRMA e corrispondente alla metà della sanzione calcolata al 2% sull'indennità *sine titolo* sopra riportata e di registrare tale importo al conto 0404040101 denominato Altri oneri diversi di gestione – COS 105000 del Bilancio 2020;
11. di nominare Responsabile dell'esecuzione contrattuale il Dirigente del Servizio Tecnico e Logistica, delegandolo contestualmente alla sottoscrizione del contratto;
12. di pubblicare il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs n. 33/2013.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Luca Marchesi



ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, pubblicata il (alternativamente)

☐ **non è soggetta a visto di congruità** della Giunta Regionale del Veneto, ed è immediatamente eseguibile dalla data di adozione ai sensi dell'art. 7, comma 6, del vigente Regolamento ARPAV.

☐ **è soggetta a visto di congruità** della Giunta Regionale del Veneto ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 32/1996 e s.m.i., alla quale è stata trasmessa in data prot. n., che sulla presente deliberazione ha:

☐ chiesto chiarimenti con nota del prot., trasmessi dall'ARPAV in data prot. n.;

☐ rilasciato / non ha rilasciato il visto in data prot. n., come comunicato all'ARPAV con nota del prot. n.

Pertanto la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

Padova,/...../.....

UFFICIO AFFARI GENERALI

(firmato digitalmente)

COMUNICAZIONI PER RELATIVE COMPETENZE

La presente deliberazione viene comunicata/notificata oggi, giorno di pubblicazione

- al Collegio dei Revisori in data
- alle seguenti Strutture dell'ARPAV per l'esecuzione:
.....
.....
- a (altri):

Padova,/...../.....

UFFICIO AFFARI GENERALI

(firmato digitalmente)

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione nel sito internet www.arpa.veneto.it – Sezione Albo Pretorio “on line” - per 15 giorni consecutivi da oggi, dal al come disposto dall'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69 e dall'art. 7, comma 7, del vigente Regolamento ARPAV.

Padova,/...../.....

UFFICIO AFFARI GENERALI

(firmato digitalmente)

ATTESTAZIONE DI COPIA

E' copia cartacea/informatica conforme alla deliberazione inserita nella raccolta ufficiale degli atti di ARPAV, composta da n. facciate.

Si rilascia copia : ☐ semplice (in carta libera) per uso amministrativo

☐ conforme all'originale (in carta autenticata)

Padova,/...../.....

UFFICIO AFFARI GENERALI

(firmato digitalmente)