



**CITTÀ DI CARPI**

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

---  
**SERVIZIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO**

## **Determinazione dirigenziale**

**Registro Generale  
N. 193 del 04/04/2018**

Registro del Settore  
N. 60 del 29/03/2018

**Oggetto:** **Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, da destinare a uffici e magazzini e ad eventi ed attività promozionali occasionali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3, 4, 7 e 8, di proprietà di EMA SRL, per anni 6 (pratica R54). Impegno di spesa.**

**Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, da destinare a uffici e magazzini e ad eventi ed attività promozionali occasionali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3, 4, 7 e 8, di proprietà di EMA SRL, per anni 6. Impegno di spesa.**

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

**Premesso** che a seguito della ricerca di mercato per l'individuazione di immobile in locazione passiva da destinare ad eventi e attività promozionali, avviata con determina dirigenziale n. 804 del 09/10/2017 e successivo avviso agli atti con prot. 54159 del 14/10/2017, è pervenuta una sola manifestazione di interesse da parte della ditta EMA srl (C.F. e P.IVA 00453960361), con sede a Reggio Emilia, Via Gutenberg n.3, in data 11/11/2017 agli atti con prot.n. 59682/2017, che ha proposto un immobile posto in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3, 4, 7 e 8;

**Richiamati** i seguenti atti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 01/02/2018, immediatamente eseguibile, di approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2018;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 01/02/2018, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2018-2020 e del piano poliennale degli investimenti;
- Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 06/02/2018, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione anni 2018-2020;
- Delibera di Giunta Comunale n. 54 del 28/03/2018, immediatamente eseguibile, recante "Autorizzazione alla stipula di contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, da destinare a uffici e magazzini e ad eventi ed attività promozionali occasionali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3, 4, 7 e 8, di proprietà di EMA SRL. 1° prelievo dal fondo di riserva 2018 e variazioni al P.E.G. 2018/2020" mediante la quale si dà mandato al Dirigente Responsabile del Settore A3 – Lavori Pubblici, Infrastrutture e Patrimonio di procedere all'adozione degli atti e dei provvedimenti necessari per l'attuazione della delibera;
- Determina Dirigenziale n. 166 del 27/03/2018 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;

**Preso atto** che i commi 6 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, recante le norme per la revisione della spesa pubblica con riferimento ai contratti di locazione di nuova stipulazione, si applicano agli Enti locali per quanto compatibili e, come confermato dalla circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PLD del 11/06/2014, è facoltativo il ricorso all'Agenzia del Demanio per l'emissione dell'attestazione di congruità sui canoni;

**Vista** la dichiarazione sostitutiva in merito all'assenza di motivi ostativi a stipulare contratti con la pubblica amministrazione a firma del legale rappresentante della ditta EMA SRL,

sig. Magnanini Ettore, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ allegata alla manifestazione d'interesse in atti con prot. 59682/2017;

**Verificata:**

- la regolare iscrizione della ditta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia (n. REA: RE – 276809), con visura conservata agli atti dell'ufficio;
- l'assenza di condanne passate in giudicato che comportino l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in capo agli amministratori sig. Magnanini Ettore nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Salami Marisa nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Magnanini Andrea nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Magnanini Mauro nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ mediante Certificato del Casellario Giudiziale agli atti con prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**Visto** lo schema di "Contratto di locazione ad uso non abitativo" condiviso tra le parti per la locazione passiva dell'immobile in oggetto, in **Allegato**, che prevede le seguenti clausole essenziali:

- canone annuo di € 130.000,00 oltre ad IVA di legge (22%), da pagarsi in due rate semestrali anticipate di uguale importo, entro i primi 15 giorni del periodo di competenza, con aggiornamento del canone pari al 75% delle variazioni dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno;
- durata 6 anni, tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni con possibilità di disdetta da parte del Comune in qualsiasi momento con preavviso di 12 mesi, decorsi i primi tre anni di locazione;
- rinuncia, da parte della proprietà, alla facoltà di diniego di rinnovo del contratto trascorsi i primi 6 anni;
- risoluzione nel caso in cui la proprietà non effettui i lavori previsti o non ottenga tutte le certificazioni necessarie nei tempi indicati;
- nessuna cauzione a carico del Comune;
- contratto formalizzato con scrittura privata registrata, con spese suddivise al 50% fra le parti;

**Ritenuto** opportuno procedere alla stipula del nuovo contratto di locazione per l'immobile in oggetto;

**Dato atto:**

- che la spesa per il canone annuo, pari a € 130.000,00 oltre a IVA di legge (22%) per complessivi € 158.600,00, trova copertura finanziaria alla voce 400.00.02 "UTILIZZO DI BENI DI TERZI Fitti passivi SERVIZI GENERALI." del bilancio di previsione 2018-2020, nel modo seguente:
  - € 158.600, annualità 2018;
  - € 158.600, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2019;
  - € 158.600, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2020;
- che la quota a carico del Comune pari al 50% delle spese per la formalizzazione della scrittura privata, per imposta di bollo e imposta di registro, corrisponde a circa € 900,00 e 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 2018-2020, annualità 2018, impegno 2018/320;
- che il CIG attribuito dall'ANAC, Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'affidamento in oggetto, è il seguente: **ZC622F756A**;
- che con la stipula della relativa conferma d'ordine le parti contraenti dichiarano di

assumersi tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei pagamenti e dei flussi finanziari connessi, così come stabilito all'art. 3 della legge 13.08.2010 n. 136 e la sua inottemperanza alle norme suddette, sarà causa di risoluzione del contratto;

**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. 9, comma 1, lettera a) e comma 2 del D.L. n. 78 del 1 Luglio 2009, convertito con modificazioni della Legge n. 102 del 3 Agosto 2009;

**Vista** la seguente normativa nel testo vigente:

- D. Lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, art. 107 sulle funzioni e responsabilità della dirigenza, art.183 sugli impegni di spesa e art. 192 sulle determinazioni a contrattare;
- R.D. 827/1924, Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, in particolare l'art. 41, comma 1, punto 4) che prevede la stipula di contratti a trattativa privata quando si debbano prendere in affitto locali destinati a servizi governativi;
- L. 392/1978, Disciplina delle locazioni di immobili urbani;
- D.Lgs. 50/2016, Codice dei contratti pubblici, in particolare l'art. 17 "Contratti di servizi esclusi", in particolare i contratti di locazione e di compravendita di immobili;
- 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";
- D.L. 667/2014 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" che all'art. 25 prevede l'estensione della fatturazione elettronica verso tutta la P.A.;
- L. 190/2014 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)", art.1 relativo alla scissione dei pagamenti (split payment) con versamento della quota IVA secondo le modalità ivi previste;
- 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. 121/1999;
- 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, in particolare l'art. 4 "Parere di regolarità contabile" e 25 "L'impegno delle spese";

Tutto ciò premesso,

## DETERMINA

Per i motivi esposti in premessa e che qui si intendono integralmente riportati:

- 1) **Di stipulare** un contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, da destinare a uffici e magazzini e ad eventi ed attività promozionali occasionali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3,

4, 7 e 8, di proprietà di EMA SRL (C.F. e P.IVA 00453960361), con sede a Reggio Emilia, Via Gutenberg n.3;

2) **Di approvare** lo schema di contratto in **Allegato**, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, contenente le seguenti clausole essenziali:

- canone annuo di € 130.000,00 oltre ad IVA di legge (22%), da pagarsi in due rate semestrali anticipate di uguale importo, entro i primi 15 giorni del periodo di competenza, con aggiornamento del canone pari al 75% delle variazioni dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno;
- durata 6 anni, tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni con possibilità di disdetta da parte del Comune in qualsiasi momento con preavviso di 12 mesi, decorsi i primi tre anni di locazione;
- rinuncia, da parte della proprietà, alla facoltà di diniego di rinnovo del contratto trascorsi i primi 6 anni;
- risoluzione nel caso in cui la proprietà non effettui i lavori previsti o non ottenga tutte le certificazioni necessarie nei tempi indicati;
- nessuna cauzione a carico del Comune;
- contratto formalizzato con scrittura privata registrata, con spese suddivise al 50% fra le parti;

3) **Di impegnare** la spesa per il canone comprensivo di IVA trova copertura finanziaria alla voce 400.00.02 "UTILIZZO DI BENI DI TERZI Fitti passivi SERVIZI GENERALI." del bilancio di previsione 2018-2020, nel modo seguente:

- € 158.600, annualità 2018;
- € 158.600, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2019;
- € 158.600, salvo aggiornamento ISTAT, annualità 2020;

4) **Di dare atto:**

- che il CIG attribuito dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'affidamento in oggetto, è il seguente: **ZC622F756A**;
- 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. n. 66/2014 relativamente all'obbligo della fatturazione elettronica;
- che, in base a quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/2012, la decorrenza dei 30 giorni quali termine di pagamento delle fatture è subordinata agli adempimenti e alle verifiche concernenti l'idoneità soggettiva del contraente a riscuotere somme da parte della P.A., come prescritte dalla normativa vigente, ed alla sussistenza in generale dei presupposti condizionanti l'esigibilità del pagamento, ivi compreso l'assolvimento degli obblighi in materia di tracciabilità;
- che, conseguentemente, le fatture potranno essere accettate dall'Amministrazione solo ad avvenuto perfezionamento delle procedure di verifica della conformità ovvero di approvazione della regolare esecuzione, ai sensi delle disposizioni contenute nel DPR n. 207/2010;
- che si assolve agli obblighi previsti dall'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 mediante la pubblicazione sul sito internet dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti, dei dati richiesti in formato tabellare aperto;

5) **Di dare atto** che la spesa di circa € 900,00 per la formalizzazione della scrittura

privata, per imposta di bollo e imposta di registro, 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 2018-2020, annualità 2018, impegno 2018/320;

- 6) **Di stabilire** che per gli anni successivi la spesa stanziata per canoni e imposta di registro verrà prevista nei rispettivi esercizi di competenza, tenendo conto degli eventuali adeguamenti ISTAT;
- 7) **Di inviare** copia del presente atto per i provvedimenti di competenza, al Locatore e all'Ufficio Assicurazioni – Economato del Settore Servizi Finanziari dell'Unione delle Terre D'Argine e al Settore Restauro, Cultura, Commercio, Promozione Economica e Turistica del Comune di Carpi;
- 8) **Di dare atto infine:**
  - che, come previsto nell'avviso di ricerca di mercato richiamato in premessa, non verranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari;
  - che l'immobile sarà consegnato al Settore Restauro, Cultura, Commercio, Promozione Economica e Turistica del Comune di Carpi;
  - che il Responsabile Unico del Procedimento del procedimento in oggetto è individuato nella dipendente di ruolo dott.ssa ing. Marzia Cattini, istruttore direttivo tecnico titolare di posizione organizzativa presso il Servizio Amministrazione e Gestione del Patrimonio.

**VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA  
FINANZIARIA**

OGGETTO: Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, da destinare a uffici e magazzini e ad eventi ed attività promozionali occasionali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3, 4, 7 e 8, di proprietà di EMA SRL, per anni 6 (pratica R54). Impegno di spesa.

| N | Esercizio               | Importo  | Voce di bilancio  |                            |              |
|---|-------------------------|--|---|----------------------------|--------------|
| 1 | 2018                    | 158600   | 00400.00.02   |                            |              |
|   | <b>Anno</b>             | <b>Impegno</b>   | <b>Sub</b>  | <b>Cassa<br/>economale</b> | <b>Siope</b> |
|   | 2018                    | U 1044   |   |                            |              |
|   | <b>Descrizione</b>      |  | Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45 (Carpi) per 6 anni (Ditta EMA SRL) |                            |              |
|   | <b>Codice Creditore</b> |  |   |                            |              |
|   | <b>CIG</b>              | ZC622F756A   | <b>CUP</b>  |                            |              |
|   | <b>Centro di costo</b>  | Servizi generali   | <b>Natura di spesa</b>  |                            |              |
|   | <b>Note</b>             | Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45 (pratica R54) |   |                            |              |

| N | Esercizio               | Importo  | Voce di bilancio  |                            |              |
|---|-------------------------|--|---|----------------------------|--------------|
| 2 | 2019                    | 158600   | 00400.00.02   |                            |              |
|   | <b>Anno</b>             | <b>Impegno</b>   | <b>Sub</b>  | <b>Cassa<br/>economale</b> | <b>Siope</b> |
|   | 2019                    | U 123  |   |                            |              |
|   | <b>Descrizione</b>      |  | Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45 (Carpi) per 6 anni (Ditta EMA SRL) |                            |              |
|   | <b>Codice Creditore</b> |  |   |                            |              |
|   | <b>CIG</b>              | ZC622F756A   | <b>CUP</b>  |                            |              |
|   | <b>Centro di costo</b>  | Servizi generali   | <b>Natura di spesa</b>  |                            |              |
|   | <b>Note</b>             | Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45 (pratica R54) |   |                            |              |

| N | Esercizio   | Importo        | Voce di bilancio |                            |              |
|---|-------------|----------------|------------------|----------------------------|--------------|
| 3 | 2020        | 158600         | 00400.00.02      |                            |              |
|   | <b>Anno</b> | <b>Impegno</b> | <b>Sub</b>       | <b>Cassa<br/>economale</b> | <b>Siope</b> |

|                         |  |   |  |  |
|-------------------------|--|---|--|--|
| 2020                    | U  | 17  |  |  |
| <b>Descrizione</b>      |  | Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45 (Carpi) per 6 anni (Ditta EMA SRL) |  |  |
| <b>Codice Creditore</b> |  |   |  |  |
| <b>CIG</b>              | ZC622F756A   | <b>CUP</b>  |  |  |
| <b>Centro di costo</b>  | Servizi generali   | <b>Natura di spesa</b>  |  |  |
| <b>Note</b>             | Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45 (pratica R54) |   |  |  |

**Note del Responsabile del Settore Ragioneria:**

La spesa riferita ai successivi anni, a partire dall'anno 2021 verrà prevista nei bilanci di previsione di competenza.

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° 193 DEL 04/04/2018 (REGISTRO GENERALE).

Carpi, 04/04/2018

**Il Responsabile del Settore Ragioneria**  
**Antonio Castelli**



Il Dirigente di Settore Norberto Carboni ha sottoscritto l'atto ad oggetto "**Contratto di locazione ad uso non abitativo per immobile in Carpi, via Dell'Agricoltura n. 43-45, da destinare a uffici e magazzini e ad eventi ed attività promozionali occasionali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 141 sub. 2, 3, 4, 7 e 8, di proprietà di EMA SRL, per anni 6 (pratica R54). Impegno di spesa.**" , n° 60 del registro di Settore in data 29/03/2018

**Norberto Carboni**

---

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 07/04/2018 al giorno 22/04/2018.

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.