



Registro Generale N. 000019/2023 del 27/01/2023

DETERMINAZIONE DEL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio

OGGETTO: Contratto di locazione immobile destinato all'attuazione del progetto Social Market "Il Pane e le Rose" - Impegno di spesa per liquidazione canoni annualità dal 2023 al 2026 (SmartCig ZDF300107B).

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DELL'Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio

Premesso che

- il Comune di Soliera ha promosso insieme all'Unione delle Terre d'Argine un progetto denominato "Il Pane e le Rose", attivo dal 2014, destinato a sostenere le famiglie in difficoltà economica residenti nel territorio del Comune di Soliera, contrastare gli sprechi alimentari ed educare al consumo consapevole ed alla responsabilità sociale;
- in data 01/06/2014, veniva stipulato tra l'Unione delle Terre d'Argine e la proprietà Franciosi Dino, il contratto di locazione, registrato in data 11/06/2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Carpi (MO), con il quale veniva dato in locazione il locale ad uso laboratorio destinato al Social Market "Il Pane e le Rose", sito in via Serrasina n. 95, per una superficie di circa 550 mq, identificato al Fg. 36, map. 74 sub.2, per la durata di 6 anni, fino al 2020, al canone annuo di Euro 12.000,00;
- successivamente, con decorrenza 01/01/2015, il canone veniva ridotto ad Euro 10.200,00;
- con Delibera della Giunta comunale n. 116 del 19/11/2020, si approvava la Convenzione che declina le azioni progettuali tra l'Unione delle Terre d'Argine, il Comune di Soliera e la Cooperativa Sociale Eortè per la gestione del Social Market "Il Pane e le Rose" e la realizzazione e sviluppo di attività in contrasto allo spreco da realizzare nel territorio di Soliera (MO), prevedendo, altresì, tra gli obblighi in capo all'Amministrazione comunale, l'onere di identificare il locale e corrispondere gli affitti della sede all'interno della quale si sarebbero svolte le attività legate al progetto del Social Market e in particolare:
 - a seguito della nota del dirigente del Servizio Socio Sanitario dell'Unione terre D'argine, di cui al Protocollo comunale n. 16893 del 19/11/2020, con la quale veniva comunicato l'avvenuto rinnovo del contratto di locazione relativo al capannone destinato al Social Market, si autorizzava il subentro del Comune di Soliera al contratto di locazione relativo al capannone destinato all'attività di Social Market, dando mandato al responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio di procedere ai conseguenti atti per dare attuazione agli oneri in capo a questa Amministrazione previsti dalla Convenzione;
 - si prendeva, altresì, atto della riformulazione del punto 7 del contratto di locazione, modificato come a seguito riportato:
 - *Punto 7) "Il conduttore dovrà rimborsare al locatore tutte le spese condominiali e gli oneri accessori, secondo il regolamento che la parte conduttrice dichiara di conoscere e accettare. La parte conduttrice dovrà, all'atto della presa in consegna dei locali, procedere all'assunzione diretta dei contratti di somministrazione del gas, luce, telefono, acqua, ecc. e dovrà disdettarli al*

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs. n. 82/2005.



termine della locazione. Sono in ogni caso totalmente a carico del conduttore le spese per i consumi di acqua, gas, energia elettrica, telefono, scarico acque reflue, ecc. Relative all'immobile locato, nonché la tassa per la raccolta dei rifiuti, anche speciali, consortili";

- con Determinazione del responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio del n. 325 del 01/12/2020 si disponeva quanto segue:
 - si provvedeva, in esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n. 116 del 19/11/2020, a contrattare con i proprietari dell'immobile oggetto di locazione per il subentro del Comune di Soliera al contratto di locazione sottoscritto il 01/06/2014 e registrato in data 11/06/2014 presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Carpi (MO), al n. 1605, Serie 3T, relativo all'immobile sito nel Comune di Soliera in via Serrasina, n. 95, identificato al Foglio 36, mappale 74, sub 2;
 - si dava atto che il canone di locazione veniva fissato in Euro 10.200,00 annui (diecimiladuecentoeuro/00 annui), da corrispondere al locatore in tre rate uguali ed anticipate con decorrenza dal 01/11/2020 ed entro il giorno 10 di ogni mese;
- l'atto di subentro veniva sottoscritto in data 19/11/2020 tra il Comune di Soliera, nella persona del responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio, e i signori Casoli Emma e Franciosi Fabio, eredi del decuius signor Franciosi Dino;
- la comunicazione di subentro presso l'Agenzia delle Entrate, come da accordi tra le parti previsti nel contratto, veniva effettuata a cura del locatore in data 12/12/2020, con oneri a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
- la proprietà aveva provveduto al rinnovo del contratto di locazione scaduto in data 31/05/2020, pertanto ad oggi il contratto si è rinnovato fino al 31/05/2026;
- con Delibera della Giunta comunale n. 110 del 10/11/2022, si disponeva quanto segue:
 - si approvava l'integrazione del contratto di locazione in essere tra il Comune di Soliera e i proprietari dell'immobile sito in Soliera (Mo), Via Serrasina n. 95, prevedendo la concessione in locazione al Comune di Soliera dell'area cortiliva adiacente al laboratorio, con facoltà dei proprietari di accedere a piedi e/o con autoveicoli su detta area cortiliva per raggiungere il laboratorio di loro proprietà di cui al civico n. 93;
 - si approvava l'integrazione del canone di locazione aggiuntivo per la suddetta area cortiliva per l'importo di Euro 3.000,00 (Tremila/00) annui;
 - si disponeva di riconoscere alla proprietà il canone di locazione aggiuntivo fissato in Euro 3.000,00 (Tremila/00) annui con decorrenza dal 01/06/2022 in quanto a quella data l'area cortiliva adiacente al Social Market risultava di fatto già utilizzata per le attività del Market "Il Pane e le Rose";
 - pertanto il canone di locazione complessivo, compreso il laboratorio, veniva fissato in Euro 13.200,00 (Tredicimiladuecento/00) annui, con decorrenza 01/06/2022;
 - si stabiliva di corrispondere alla proprietà, per l'annualità 2022, l'importo aggiuntivo di Euro 1.750,00 per il periodo giugno-dicembre 2022;
 - si autorizzava il Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio alla sottoscrizione del suddetto atto integrativo e a procedere ai conseguenti atti per dare attuazione agli oneri in capo a



questa Amministrazione al fine di integrare il contratto con la locazione dell'area cortiliva dei locali affidati alla cooperativa Eortè;

- con Determinazione del responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio del n. 252 del 23/11/2022 si disponeva quanto segue:
 - si provvedeva, in esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n. 110 del 10/11/2022, a contrattare con i proprietari per l'integrazione del contratto di locazione in essere, registrato in data 11/06/2014 presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Carpi (MO), al n. 1605, relativo all'immobile sito in Soliera (MO), Via Serrasina n. 95, identificato al Catasto Urbano del Comune di Soliera al Foglio 36, mappale 74, sub 2, con la locazione, con decorrenza dal 01/06/2022, dell'area cortiliva adiacente al Social Market, come meglio identificata nella piantina allegata all'atto integrativo;
 - si dava atto che, con decorrenza 01/06/2022, il canone di locazione complessivo (laboratorio più area cortiliva esterna), veniva fissato in Euro 13.200,00 (Tredicimiladuecento/00) annui, da corrispondere al locatore in tre rate uguali ed anticipate;
 - si provvedeva ad impegnare la spesa di Euro 1.750,00 quale canone aggiuntivo periodo giugno-dicembre 2022, con imputazione al Capitolo 1986 denominato "*Spese affitto locali per attività socio assistenziali*";
 - si provvedeva ad impegnare la spesa stimata di Euro 250,00 quale quota al 50% a carico del Comune per il versamento dell'imposta annuale di registro presso l'Agenzia delle Entrate e per i costi di gestione della pratica relativi alla rinegoziazione del canone e agli adempimenti di registrazione, con imputazione al Capitolo 1816/1 denominato "*Spese per incarichi settore patrimonio*";
- l'atto integrativo veniva sottoscritto in data 23/11/2022 tra la proprietà e il Comune di Soliera, nella persona del responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio;
- la registrazione del contratto, comprensivo dell'integrazione contrattuale riguardante l'area cortiliva, veniva effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a cura del locatore in data 28/11/2022, con oneri a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, come da accordi tra le parti previsti nel contratto;
- con comunicazione acquisita al Protocollo comunale n. 20231 del 23/12/2022 il locatore trasmetteva la ricevuta di avvenuta Registrazione e l'ammontare effettivo dei costi, comprese le competenze per la pratica, pari a complessivi Euro 475,36 da suddividere al 50% tra le parti per un totale di Euro 237,68 a carico del Comune di Soliera;

Dato atto che le somme a carico del Comune di Soliera di cui Euro 1.750,00 per canone aggiuntivo 2022 ed Euro 237,68 per spese annualità 2022 sono state interamente versate al locatore;

Preso atto della durata di anni 6 (sei) della locazione che, a seguito del rinnovo del contratto con decorrenza dal 01/06/2020, avrà termine il 31/05/2026, fatto salvo il rinnovo per un ugual periodo di tempo se nessuna delle parti invierà disdetta scritta almeno 12 mesi prima della scadenza, come da accordi tra le parti contrattualmente previsti;

Ritenuto opportuno provvedere, in base al disposto dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., all'impegno di spesa per il pagamento del canone annuale di locazione pari a Euro 13.200,00 per ciascuna annualità 2023 – 2024 – 2025 – 2026 per complessivi Euro 45.100,00;



Visto il differimento del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2023 al 30 Aprile 2023, stabilito dal comma 775 della Legge 29/12/2022, n. 197;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20-12-2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il Documento Unico di Programmazione anno 2022 e relativa nota di aggiornamento, nonché i successivi aggiornamenti;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 20-12-2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il Bilancio di Previsione 2022-2024, nonché le successive variazioni;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 30-12-2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il P.E.G 2022-2024, nonché le successive variazioni;

Dato atto che la spesa derivante dal presente atto, pari a complessivi Euro 45.100,00:

- non è sottoposta ai vincoli previsti dall'art. 163 del D.Lgs. n. 267/2000 per quanto riguarda l'esercizio provvisorio in quanto non suscettibile di pagamento frazionabile in dodicesimi poiché derivante da un contratto di locazione in essere la cui esigibilità è obbligatoria al fine di garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti;
- è finanziata con mezzi di bilancio e trova copertura finanziaria con imputazione al Capitolo 1986 denominato “Spese affitto locali per attività socio assistenziali” del secondo esercizio del Bilancio di previsione 2022-2024, annualità 2023 – 2024 – 2025 – 2026;

Visto l'art. 4, comma 2, D.Lgs. 165/2001;

Visto l'art. 183, comma 9, D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 42 commi 6, 7 e 8 dello Statuto Comunale;

Visto l'art. 25 comma 5 del Regolamento di Contabilità;

Considerato che:

- come disposto dall'art. 183, co. 7 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, la presente determinazione dispiega la propria efficacia dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria da parte del Responsabile territoriale del Settore Finanziario, con l'esclusione di qualsiasi altra forma di verifica di legittimità degli atti (Circolare n. 1/97 del Ministero dell'Interno);
- il provvedimento contiene ogni altro elemento essenziale del procedimento richiesto dalle vigenti disposizioni in materia;

Quanto sopra ritenuto e premesso

D E T E R M I N A

per i motivi esposti in premessa, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti:

di assumere le premesse come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

di impegnare, ai sensi degli articoli 163 e 183 del D.Lgs. n.267/2000, nelle more dell'approvazione del Bilancio di previsione 2023-2025, la spesa necessaria per il pagamento del canone di locazione relativo alle annualità 2023 –



2024 – 2025 – 2026, pari a complessivi Euro 45.100,00, dell'immobile sito nel Comune di Soliera in via Serrasina, n. 95, identificato al Catasto Urbano del Comune di Soliera al Foglio 36, mappale 74, sub 2 (laboratorio più area cortiliva esterna), preso in locazione dall'Amministrazione per l'attuazione del progetto denominato Social Market "Il Pane e le Rose", di cui al contratto sottoscritto il 01/06/2014, registrato in data 11/06/2014 presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Carpi (MO), al n. 1605, Serie 3T e rinnovato con decorrenza dal 01/06/2020 e termine al 31/05/2026,

imputando la spesa complessiva di Euro 45.100,00 al Capitolo 1986 denominato "Spese affitto locali per attività socio assistenziali" del secondo esercizio del Bilancio di previsione 2022-2024, annualità 2023 – 2024 – 2025 – 2026, come a seguito riportato:

- Euro 13.200,00 sull'annualità 2023;
- Euro 13.200,00 sull'annualità 2024;
- Euro 13.200,00 sull'annualità 2025;
- Euro 5.500,00 sull'annualità 2026;

di dare atto che la spesa derivante dal presente atto non è sottoposta ai vincoli previsti dall'art. 163 del D.Lgs. n. 267/2000 per quanto riguarda l'esercizio provvisorio, in quanto non suscettibile di pagamento frazionabile in dodicesimi poiché derivante da un contratto di locazione in essere la cui esigibilità è obbligatoria al fine di garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti;

di dare atto che:

- l'esigibilità della spesa, in base a quanto disposto dall'art. 183 del TUEL, è per Euro 13.200,00 nel 2023, per Euro 13.200,00 nel 2024, per Euro 13.200,00 nel 2025 e per Euro 5.500,00 nel 2026;
- il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione dell'impegno di spesa 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. 267/2000, così come modificato dall'art. 74 del D.Lgs. 118/2011 e dal D.Lgs. 126/2014;

di liquidare il canone di locazione annuale, secondo le disposizioni di cui all'art. 28 del vigente Regolamento di Contabilità, a favore della proprietà in tre rate uguali ed anticipate entro il giorno 10 di ogni mese, dando atto che il mandato di pagamento sarà emesso a nome della Sig.ra Casoli Emma;

di dare atto che il CIG attribuito dall'Anac al presente contratto è il seguente: **SmartCig ZDF300107B**;

di dare atto che si assolve agli obblighi previsti dall'articolo 23 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dal D.Lgs. 97/2016, mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente, sezione "Amministrazione Trasparente", "Beni immobili e gestione del patrimonio", "Canoni di locazione o affitto";

di dare atto che il Responsabile del Procedimento di cui al presente atto è l'Ing. Salvatore Falbo, Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio del Comune di Soliera.

IL RESPONSABILE Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
FALBO SALVATORE



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio

OGGETTO: Contratto di locazione immobile destinato all'attuazione del progetto Social Market "Il Pane e le Rose" - Impegno di spesa per liquidazione canoni annualità dal 2023 al 2026 (SmartCig ZDF300107B).

Euro	Piano Finanziario	Capitolo	Esercizio	CIG E CUP	Impegno N.
13.200,00	1.03.02.07.001	1986000	2023	ZDF300107B	00187
13.200,00	1.03.02.07.001	1986000	2024	ZDF300107B	00056
13.200,00	1.03.02.07.001	1986000	2025	ZDF300107B	00032
5.500,00	1.03.02.07.001	1986000	2026	ZDF300107B	00017

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli articoli 153, comma 5, 147-bis, comma 1, e 183, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria: **FAVOREVOLE.**

27/01/2023

Il Responsabile del Servizio Finanziario
LOSCHI SIMONA

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa