

Oggetto **Contratto di locazione ad uso non abitativo degli uffici di corso G. Marconi 10 - integrazione impegni per adeguamento ISTAT periodo 01/01/2024-31/03/2024 - Rinnovo contratto di locazione ad uso non abitativo degli uffici di corso G. Marconi 10 periodo 01/04/2024-31/03/2030- impegni di spesa**

Determinazione del Responsabile dell'U.O. Giuridico, Contratti e Personale

Decisione

Il Responsabile dell'U.O. Giuridico, Contratti e Personale nell'ambito della propria competenza¹, determina di:

1. dare atto del rinnovo tacito del contratto di locazione ad uso non abitativo dei locali di Corso Marconi 10, scala c, piano II, adibiti a sede dell'Agenzia, avvenuto a far data dal 1 aprile 2024 come previsto dall'art. 4 del medesimo contratto;
2. integrare gli impegni di spesa a copertura delle spese per i canoni di locazione relativi all'annualità in corso come meglio specificato in motivazione e in applicazione;
3. impegnare a favore di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. - Fondo Cicerone, con sede in Roma – via Nazionale n. 87 – CAP 00184 – C.F. e P.I. 07753061006, gli importi del canone di locazione e delle spese per oneri accessori relative alle annualità 2024, 2025 e 2026 come meglio descritto in applicazione, rinviando la registrazione degli impegni relativi alle annualità successive in seguito all'approvazione Bilanci delle corrispondenti annualità;

Motivazione

Dall'1 gennaio 2017 l'Agenzia della mobilità piemontese ha stabilito la propria sede e i propri uffici presso i locali siti al piano II, scala D, dello stabile di corso G. Marconi 10 a Torino.

Il contratto, sottoscritto in data 06/12/2016 con decorrenza dal 01/01/2017², all'art. 4 prevede che alla prima scadenza, fissata al termine di sei anni e tre mesi, il contratto si rinnoverà tacitamente agli stessi termini e alle medesime condizioni, per un ulteriore periodo di sei anni, salvo che una delle parti del contratto comunichi all'altra la propria disdetta con un preavviso di almeno un anno.

Lo scorso 31 marzo 2024 è trascorso il termine di validità del primo contratto e, in mancanza di disdetta, il contratto si è stato tacitamente rinnovato tra le parti per un ulteriore periodo di sei anni a far data dall'1 aprile 2024 e fino al 31 marzo 2030.

Contestualmente al rinnovo è necessario dare atto dell'adeguamento del canone di locazione agli indici ISTAT con riferimento al 2024, da applicare al canone di locazione con effetto dal mese di gennaio.

Considerato che il canone di locazione per l'anno 2023 è stato pari a € 108.324,00 oltre IVA (pari a € 9.027,00 oltre IVA mensili), dato che l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a dicembre 2023 è stato pari a 118,9, che il medesimo indice a dicembre 2022 è stato pari a 118,2, e infine che la variazione è pari a 0,6% di cui il 75% è pari a 0,45% ne consegue che il canone annuo è rivalutabile per complessivi € 177,98 risultando pari quindi a € 108.811,46 oltre IVA per l'anno 2024 (pari a € 9.067,62 oltre IVA mensili).

Si rende pertanto necessario procedere all'integrazione degli impegni relativi all'annualità 2024 n. 2024/158 e n. 2024/159 assunti sulla base della determinazione n. 589 del 06/12/2016.

L'imputazione degli impegni di spesa a copertura dei canoni di locazione del contratto rinnovato è definita in Applicazione sulla base della seguente tabella:

| anno | canone annuale aggiornato (iva esclusa) | canone annuale aggiornato (iva inclusa) |
|--------|--|---|
| 2024 | € 81.608,60 | € 99.562,49 |
| 2025 | € 110.219,21 | € 134.467,43 |
| 2026 | € 112.120,49 | € 136.787,00 |
| 2027 | € 114.054,57 | € 139.146,57 |
| 2028 | € 116.022,01 | € 141.546,85 |
| 2029 | € 118.023,39 | € 143.988,53 |
| 2030 | € 30.014,82 | € 36.618,08 |
| TOTALE | € 682.063,08 | € 832.116,96 |

I costi del canone annuale evidenziati in tabella sono aggiornati dal 2025 in poi con ipotesi di tasso di aggiornamento del canone stimato costante per la durata del periodo contrattuale pari a 1,7250%³.

L'impegno di spesa per l'annualità 2024 sarà effettuato sulla base dei 9 mesi di vigenza del contratto nell'anno come evidenziato in tabella.

L'impegno di spesa per l'annualità 2030 sarà effettuato sulla base dei tre mesi di vigenza del contratto nell'anno come evidenziato in tabella.

La determinazione degli impegni di spesa relativi agli oneri accessori è effettuata su una stima presuntiva annuale per il 2024 pari ad € 23.880,00 IVA inclusa su base annua ed è comprensiva della stima degli oneri per il rimborso delle spese di registrazione del contratto di locazione (pari a € 700,00).

Gli impegni per gli oneri accessori per gli anni dal 2025 in poi sono definiti applicando un tasso di aggiornamento degli oneri calcolati per il 2024; il tasso per l'aggiornamento è definito in 1,7250% mantenuto costante per la durata del periodo contrattuale, come di seguito evidenziato:

| anno | oneri accessori | oneri accessori (iva e oneri per rimborso spese di registrazione contratto di locali incluse) |
|---------------|---------------------|---|
| 2024 | € 14.250,00 | € 18.085,00 |
| 2025 | € 19.245,81 | € 24.179,89 |
| 2026 | € 19.577,80 | € 24.584,92 |
| 2027 | € 19.915,52 | € 24.996,93 |
| 2028 | € 20.259,06 | € 25.416,06 |
| 2029 | € 20.608,53 | € 25.842,41 |
| 2030 | € 5.241,01 | € 7.094,03 |
| TOTALE | € 119.097,74 | € 145.299,24 |

L'impegno di spesa per l'annualità 2024 è effettuato sulla base dei 9 mesi di vigenza del contratto rinnovato nell'anno come evidenziato in tabella

L'impegno di spesa per l'annualità 2030 è effettuato sulla base dei tre mesi di vigenza del contratto nell'anno come evidenziato in tabella.

Attestazione

Si attesta che non sussistono relazioni di parentela o affinità di secondo grado tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti del soggetto affidatario ed il direttore generale ed il responsabile dell'U.O. delegato all'adozione del presente atto dell'Agenzia.

Applicazione

La somma di € 146,68 è applicata sui capitoli 540/107 e 540/207 ai codici Macroaggregati del Bilancio 2024, 2025 e 2026⁵, annualità 2024, ad integrazione degli impegni di spesa n. 2024/158 e n. 2024/159 assunti con determinazione n. 589 del 06/12/2016:

| n. impegno | impegno iniziale | integrazione impegno | Totale | Codifica gestionale del PEG | | classificazione D.Lgs 118/12 | | | | |
|------------|------------------|----------------------|-------------|-----------------------------|---|------------------------------|--------|------|---------|------------------|
| | | | | Cap./Art | Descrizione | Miss. | Progr. | Tit. | Macr.to | Piano Fin. |
| 2024/158 | 12.554,75 € | 56,50 € | 12.611,25 € | 540/107 | UTILIZZO DIBENI TERZI-TRASPORTO FERROVIARIO | 10 | 1 | 1 | 103 | U.1.03.02.07.001 |
| 2024/159 | 20.484,07 € | 92,18 € | 20.576,25 € | 540/207 | UTILIZZO DIBENI TERZI-TPL | | 2 | | | |
| | 33.038,82 € | 148,68 € | 33.187,50 € | TOTALE | | | | | | |

Sono impegnate a favore di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. - Fondo Cicerone (C.F. e P.I. 07753061006), le spese a copertura dei canoni di locazione con riferimento alle annualità 2024, 2025 e 2026, per complessivi € 370.816,92 con applicazione sui codici Macroaggregati del Bilancio 2024, 2025 e 2026 nel seguente modo:

| Importo | | | Codifica gestionale del PEG | | | classificazione D.Lgs 118/11 | | | | |
|-------------|--------------|--------------|-----------------------------|---|-------|------------------------------|------|---------|------------------|--|
| 2024 | 2025 | 2026 | Cap./Art | Descrizione | Miss. | Progr. | Tit. | Macr.to | Piano Fin. | |
| € 37.833,74 | € 51.097,62 | € 51.979,06 | 540/107 | UTILIZZO DIBENI TERZI-TRASPORTO FERROVIARIO | 10 | 1 | 1 | 103 | U.1.03.02.07.001 | |
| € 61.728,74 | € 83.369,81 | € 84.807,94 | 540/207 | UTILIZZO DIBENI TERZI-TPL | | 2 | | | | |
| € 99.562,49 | € 134.467,43 | € 136.787,00 | totale | | | | | | | |

Le spese relative ai canoni di locazione delle annualità dal 2027 al 2030, pari a complessivi € 463.263,99 sono impegnate sui codici Macroaggregati corrispondenti ai codici Macroaggregati indicati in tabella in seguito all'approvazione dei successivi rispettivi Bilanci secondo le seguenti modalità:

| Importo | | | | Codifica gestionale del PEG | | | classificazione D.Lgs 118/11 | | | |
|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------|--|-------|------------------------------|------|--------|------------------|
| 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Cap./Art | Descrizione | Miss. | Progr. | Tit. | Mac.to | Piano Fin. |
| € 53.100,81 | € 54.016,80 | € 54.948,59 | € 13.974,11 | 540/107 | UTILIZZO DI BENI TERZI-TRASPORTO FERROVIARIO | 10 | 1 | 1 | 103 | U.1.03.02.07.001 |
| € 86.638,17 | € 88.132,67 | € 89.652,96 | € 22.799,87 | 540/207 | UTILIZZO DI BENI TERZI-TPL | | 2 | | | |
| € 139.738,98 | € 142.149,48 | € 144.601,55 | € 36.773,98 | totale | | | | | | |

Sono impegnate inoltre a favore di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. - Fondo Cicerone (C.F. e P.I. 07753061006), le somme a copertura delle spese condominiali pari ad € 66.489,81 con applicazione sui codici Macroaggregati del Bilancio 2024, 2025 e 2026 annualità 2024, 2025 e 2026 nel seguente modo:

| Importo | | | Codifica gestionale del PEG | | | classificazione D.Lgs 118/11 | | | |
|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|--|-------|------------------------------|------|--------|------------------|
| 2024 | 2025 | 2026 | Cap./Art | Descrizione | Miss. | Progr. | Tit. | Mac.to | Piano Fin. |
| € 6.872,30 | € 9.188,36 | € 9.342,27 | 540/107 | UTILIZZO DI BENI TERZI-TRASPORTO FERROVIARIO | 10 | 1 | 1 | 103 | U.1.03.02.07.999 |
| € 11.212,70 | € 14.991,53 | € 15.242,65 | 540/207 | UTILIZZO DI BENI TERZI-TPL | | 2 | | | |
| € 18.085,00 | € 24.179,89 | € 24.584,92 | totale | | | | | | |

Le spese relative alle spese condominiali delle annualità dal 2027 al 2030, pari a complessivi € 83.692,36 sono impegnate sui codici Macroaggregati corrispondenti ai codici Macroaggregati indicati in tabella in seguito all'approvazione dei successivi rispettivi Bilanci secondo le seguenti modalità:

| Importo | | | | Codifica gestionale del PEG | | | classificazione D.Lgs 118/11 | | | |
|-------------|-------------|-------------|------------|-----------------------------|--|-------|------------------------------|------|--------|------------------|
| 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Cap./Art | Descrizione | Miss. | Progr. | Tit. | Mac.to | Piano Fin. |
| € 9.538,14 | € 9.698,09 | € 9.860,79 | € 2.706,08 | 540/107 | UTILIZZO DI BENI TERZI-TRASPORTO FERROVIARIO | 10 | 1 | 1 | 103 | U.1.03.02.07.999 |
| € 15.562,23 | € 15.823,20 | € 16.088,66 | € 4.415,18 | 540/207 | UTILIZZO DI BENI TERZI-TPL | | 2 | | | |
| € 25.100,38 | € 25.521,28 | € 25.949,45 | € 7.121,25 | totale | | | | | | |

Le spese impegnate sono esigibili entro il 31 del mese di dicembre di ciascun anno di imputazione.

CIG

Per il presente rinnovo contrattuale è stato richiesto e ottenuto ai soli fini della tracciabilità il seguente Codice Identificativo di Gara (CIG): B13440F1E8.

Attenzione

Il presente provvedimento, comportando impegno di spesa, è esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria⁶.

Il responsabile dell'U.O.
Giuridico, contratti e personale
Antonio Camposeo

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

Torino, lì 11 aprile 2024

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

A norma dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e degli art. 32 e 33 del "Regolamento di contabilità".

| | |
|---------------------|--|
| Data 11 aprile 2024 | Il direttore generale Cesare Paonessa |
|---------------------|--|

¹ Con Determinazione n. 265 del 26/04/2022, il direttore generale, nell'ambito dei propri poteri (Art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267; art. 18 comma 3 dello Statuto dell'Agenzia, art 29 del vigente Regolamento di contabilità), ha attribuito al Sig. Antonio Camposeo la posizione organizzativa denominata "Responsabile dell'U.O. Giuridico, contratti e personale". Alla posizione organizzativa, con riferimento alle procedure di acquisizione di beni e servizi strumentali alle funzioni dell'Agenzia, con assunzione dei relativi impegni di spesa nei limiti dei fondi previsti in bilancio agli opportuni capitoli e articoli, è delegata l'adozione dei seguenti provvedimenti finali:

- determinazione a contrarre e adozione dei correlati provvedimenti di spesa;
- stipula dei contratti

² Nota prot. Agenzia n. 11518 del 06/12/2016.

³ Per la stima dell'importo complessivo del contratto a decorrere dalla fine del secondo anno di locazione è stato applicato un valore costante di aggiornamento pari al 75% del Tasso Programmato d'Inflazione noto per il 2024 (Con la pubblicazione della NADEF 2023 (settembre 2023), è stato inserito il tasso di inflazione programmata per il 2024 pari al 2,3%). I valori effettivi di aggiornamento del canone di locazione saranno invece calcolati ai sensi dell'articolo 6 del contratto "aggiornamento del canone" che prevede Il Canone sarà annualmente aggiornato, dalla fine del secondo anno di locazione, esclusivamente in aumento, nella misura del 75% (e in ogni caso nella misura massima consentita dalla legge durante la vigenza del Contratto), dalla variazione accertata e, comunicata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, da calcolarsi sul Canone di volta in volta corrisposto nell'anno precedente. In caso di nuova normativa, il Canone sarà aggiornato nella misura massima consentita dalla nuova normativa.

⁴ Attestazione prevista nel PIAO 2022-2024 - Sezione 2 – Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione Sottosezione 2.3 - Rischi corruttivi e trasparenza - Misura di carattere generale - disciplina del conflitto di interessi: obbligo astensione/comunicazione.

⁵ Il Bilancio 2024-2025-2026 è stato approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 2/2024 del 08/04/2024.

⁶ Art. 151 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267; art. 9 del "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi" dell'Agenzia per la Mobilità Metropolitana. Ai sensi degli artt. 7 e 19 del "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", il direttore generale esercita le competenze di ordine finanziario previste dal citato Regolamento nell'ambito del Servizio Bilancio e Ragioneria dell'Agenzia e non altrimenti attribuite.