

**ESTRATTO DAL
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE**

N. 19/2020

OGGETTO: *Autorizzazione a proporre offerta per locazione di uffici attigui alla sede dell'Agenzia della mobilità piemontese.*

Il giorno trentuno del mese di luglio duemilaventi, a partire dalle ore 10:30, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Di Amministrazione

All'appello risultano:

			Presente	Assente
1.	<i>Federico Binatti</i>	<i>Consigliere d'Amministrazione</i>	X	
2.	<i>Giovanni Currado</i>	<i>Consigliere d'Amministrazione</i>	X	
3.	<i>Erika Chiecchio</i>	<i>Consigliere d'Amministrazione</i>	X	
4.	<i>Licia Nigrognò</i>	<i>Presidente Agenzia</i>	X	

*E' presente **Ing. Cesare Paonessa** che assume le funzioni di Segretario della seduta. E' presente la **D.ssa Letizia Gaudio**, dipendente del Comune di Torino, che svolge funzioni di assistenza alla seduta.*

*Essendo legale il numero degli intervenuti, l'arch. **Licia Nigrognò** nella qualità di Presidente dell'Agenzia, dichiarata aperta la seduta e dopo aver illustrato l'ordine del giorno – inviato ai Consiglieri insieme alla convocazione – ha proceduto con la trattazione dell'oggetto sopra indicato.*

Autorizzazione a proporre offerta per locazione di uffici attigui alla sede dell'Agenzia della mobilità piemontese.

A relazione della Presidente

L'Agenzia è della mobilità piemontese in data 06/12/2016 ha sottoscritto con Beni Stabili S.p.A. SIIQ un contratto di locazione ad uso diverso da abitazione per gli uffici della propria sede di corso Marconi 10 Torino.

Oggetto del contratto è la locazione delle porzioni del fabbricato ubicate al piano secondo individuate al Catasto Fabbricati del Comune di torino al fg 1337, part. 6, subb 255, 256 e 257 cat A/10 oltre a 2 posti auto coperti siti al piano interrato -2 al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al fg. 1337, par. 6 subb. 56 e 57, cat. C/6.

Il contratto ha una durata di 7 anni e 3 mesi decorrenti dal 1/1/2017 e scadenza 31/03/2024 con rinnovo per un periosdo aggiuntivo di 6 anni salvo disdetta comunicata dalle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, potendo l'Agenzia esercitare il diritto di recesso non prima della fine del 4 anno e tre mesi di locazione e quindi a decorrere dal 31/03/2021.

Il canone annuale convenuto, al netto degli sconti già applicati nei primi 2 anni di locazione e del periodo di "free rent" compreso tra il 01/01/2017 e il 31/03/2017 è pari a 108.000,00 oltre IVA, aggiornato annualmente in aumento nella misura del 75% della variazione, accertata e comunicata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

A garanzia del puntuale pagamento del canone, degli oneri accessori e degli obblighi manutentivi e dell'eventuale risarcimento dei danni arrecati all'immobile e all'adempimento di ogni altra obbligazione scaturente dal contratto è stata costituita una garanzia a favore del locatore mediante deposito cauzionale in contanti di € 27.000,00 pari a tre mensilità del canone annuale.

La ricerca dei locali della sede di corso Marconi 10, in conformità ai principi di razionalizzazione degli spazi destinati ad uffici ed archivi così come definiti nella D.G.R. 21 febbraio 2013, n. 37-5377, a cui le agenzie e i consorzi a partecipazione regionale sono chiamate ad adeguarsi, era stata condotta tenendo in considerazione un fabbisogno correlato alla dotazione organica dell'Agenzia, completata dalle funzioni di direttore generale, presidente e membri del consiglio d'amministrazione pari a complessive 34 unità.

Nella citata D.G.R. si fa riferimento al parametro medio di riferimento stabilito dall'art. 3, comma 9 del decreto-legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135. In tale disposizione di legge si stabilisce che *"L'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio è perseguita [...] rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici e alle risorse umane impiegate avuto riguardo ad un parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto."*

Sulla base dei predetti parametri, le superfici dei locali oggetto di locazione potrebbero variare da 680 a 800 mq. La superficie dei locali condotti dall'Agenzia, pari a 776 mq, è attualmente in linea con detti parametri.

Sulla base delle prospettive di crescita delineate con il piano triennale del fabbisogno di personale 2019-2021, approvato con delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 12 del 11/04/2019, con cui si prevede una dotazione ottimale di 55 unità, tenuto conto della necessità di garantire adeguati spazi al personale di cui può disporre l'Agenzia, sia con riferimento al personale dipendente, sia con riferimento al personale comandato, si rende necessario reperire ulteriori spazi per gli uffici dell'ente.

A tale proposito è stata verificata con l'attuale proprietario dello stabile, Fabbrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni, con sede legale in Roma (RM), via Nazionale n. 87, la possibilità di prendere in locazione ulteriori porzioni e precisamente l'unità posta al secondo piano, scala D, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1337, particella 6, sub 217, cat. A10, di circa 235 mq, nonché dall'unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano primo interrato e censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1337, particella 6, subalterno 155, cat. C/2 di circa 55 mq.

Inoltre, la proprietà è disponibile a locare tre posti auto ubicati al piano primo interrato e censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1337, particella 6, subalterni 102, 103 e 104, cat. C/6. Tali posti auto sarebbero locati dall'Agenzia al posto di quelli attualmente condotti i quali nel corso del primo periodo di locazione si sarebbero mostrati di difficile utilizzo.

Il canone di locazione richiesto è complessivamente definito in € 39.550,00 oltre IVA di cui € 34.200,00 oltre IVA (canone mensile pari a € 2.850,00 oltre IVA) relativo agli uffici ed € 3.850,00 oltre IVA (canone mensile € 320,83 oltre IVA) relativo al magazzino.

Il costo del canone di locazione mensile degli uffici è pari a circa € 12,00 ed è in linea con il costo del canone di locazione del contratto in essere (€ 11,63 m/q).

Le spese condominiali stimate sono pari a complessivi € 5.875,00 oltre IVA.

Con riferimento alla proposta di locazione il costo che sosterrà l'Agenzia per la locazione sarà pari al canone pattuito a cui si aggiungerà l'imposta sul valore aggiunto pari al 22% del canone imponibile.

Infatti, seppur l'art. 10, comma primo, numero 8 del DPR 633/1972, assoggetti al regime ordinario di esenzione dall'IVA la locazione di fabbricati strumentali, il locatore si avvarrà della facoltà concessa dalla citata disposizione di optare per l'imposizione all'IVA del canone di locazione.

I locali oggetto della locazione saranno collegati direttamente ai locali attualmente locati con spese a carico della proprietà.

Tutto quanto sopra premesso,

valutata la necessità di individuare ulteriori locali da adibire ad uffici per la sede dell'Agenzia;

preso atto dei contenuti della proposta di locazione;

Visto l'art. 8 della L.R. 4/01/2000, n. 1 e s.m.i. di istituzione del consorzio denominato "Agenzia della mobilità piemontese";

Visto l'art. 25 dello Statuto che prevede che agli atti amministrativi degli organi dell'Agenzia si applicano le disposizioni previste per gli atti degli enti locali dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali in quanto compatibili;

Visto il D. Lgs 267/2000 e s.m.i;

Acquisito il parere favorevole del Segretario dell'Agenzia in ordine alla regolarità formale e sostanziale della deliberazione;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile del direttore generale. ai sensi dell'art. 49 co. 1 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto l'art. 134 comma 4 del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

Delibera:

1. di autorizzare il direttore generale dell'Agenzia a formalizzare a Fabrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni, con sede legale in Roma (RM), via Nazionale n. 87, la proposta di locazione di ulteriori porzioni dell'immobile di Corso Marconi, 10 – Torino, per un periodo di locazione coordinato con il contratto di locazione in essere, e precisamente per:

- l'unità posta al secondo piano, scala D, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1337, particella 6, sub 217, cat. A10, di circa 235 mq,
 - l'unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano primo interrato e censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1337, particella 6, subalterno 155, cat. C/2 di circa 55 mq
 - n. 3 posti auto ubicati al piano primo interrato e censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1337, particella 6, subalterni 102, 103 e 104, cat. C/6.
2. di dare atto che in seguito all'accettazione della proposta, il direttore generale predisporrà gli atti necessari per la conclusione del contratto di locazione relativo alle unità di cui al precedente punto 1), compresa la risoluzione del contratto di locazione in essere con riferimento alle unità dismesse (box auto) e per i necessari impegni di spesa sul bilancio dell'Agenzia;
 3. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

Dopo una breve illustrazione del relatore si apre la discussione.

Segue la votazione con il seguente esito:

N. Favorevoli: 4

N. Contrari : 0

N. Astenuti: 0

X Con il medesimo esito viene altresì approvata l'immediata esecutività

Firmato	Firmato
IL SEGRETARIO	IL PRESIDENTE
Cesare Paonessa	Licia Nigrognò