

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1580 del 19 dicembre 2023

Uffici della Giunta Regionale del Veneto in Venezia - Marghera, via Paolucci n. 34. Presa d'atto del rinnovo del contratto di locazione per l'utilizzo dell'immobile di proprietà della società Termoberica S.r.l.

[Demanio e patrimonio]

Note per la trasparenza:
Presa d'atto del rinnovo del contratto di locazione per la durata di sei anni, rinnovabili, per l'utilizzo di locali già sede di uffici della Giunta Regionale del Veneto di proprietà della società Termoberica S.r.l., oggetto di interventi di adeguamento e miglioramento energetico eseguiti dalla proprietà su richiesta degli uffici regionali competenti.

L'Assessore Francesco Calzavara riferisce quanto segue.

La Giunta regionale con Deliberazione n. 912 del 18.2.1986 ha autorizzato la stipula di un contratto di locazione con decorrenza 1.03.1986, per l'utilizzo di locali al piano terra e primo dello stabile in Venezia - Marghera, via Paolucci n. 34, sottoscritto in data 20.03.1986, rep. 929, per la durata di sei anni rinnovabili.

Tale contratto ha esaurito i suoi effetti a seguito dell'approvazione della DGR n. 2810 del 22.09.2009 che ha autorizzato la stipula di un nuovo contratto di locazione.

Con atto rep. 1507, in data 24.09.2009, registrato all'Agenzia Entrate di Venezia 1 il 02.10.2009 al n. 4407, la società Termoberica S.r.l. ha concesso in locazione alla Regione del Veneto i locali siti al piano terra e primo dell'immobile di proprietà, ubicati in Venezia - Marghera, via Paolucci n. 34, per un canone annuo di locazione pari ad euro 136.875,79 (IVA esclusa); il contratto è venuto a scadere il 02.09.2021.

Nel corso degli anni il suddetto canone è stato oggetto di rivalutazione ISTAT, determinando un importo, alla data del 30.06.2014 di euro 141.322,37 (IVA esclusa). Dal 01.07.2014 il canone è stato ridotto del 15% a seguito dalle disposizioni della c.d. "Spending Review", come da nota dell'allora Sezione Demanio Patrimonio e Sedi che, con prot. 414110 del 03.10.2014, ha comunicato l'importo del canone in euro 120.124,00 (IVA esclusa).

Si rappresenta, altresì, che detto ultimo canone è rimasto invariato dal 01.07.2014 ad oggi, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. n. 95/2012, convertito nella L. 135/2012 "Spending Review" con il quale è stata prevista la non applicazione dell'adeguamento ISTAT, congelando così il canone all'importo di euro 120.124,00 (IVA esclusa).

Nel corso della vigenza del rapporto contrattuale relativo al periodo dal 03.09.2009 al 02.09.2021, con atto integrativo rep. 1631 del 28.10.2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 1 al n. 2182 in data 31.10.2016, sono stati concordati tra le parti interventi di adeguamento dei quadri elettrici e rinnovamento di parte dell'impianto di condizionamento, eseguiti dalla proprietà al fine di adeguare i locali alle normative vigenti.

Sulla base delle esigenze rappresentate dagli uffici regionali che utilizzano i locali in argomento e constatato che l'attuale soluzione logistica soddisfa temporaneamente le esigenze della Protezione Civile regionale, in attesa di una definitiva soluzione che possa soddisfare al meglio l'organizzazione delle relative attività con un immobile all'uopo dedicato, gli uffici della Direzione Gestione del Patrimonio hanno avviato un'attività di corrispondenza con la proprietà Termoberica S.r.l. tesa a migliorare i locali e gli impianti alle esigenze della Regione del Veneto, in un'ottica di risparmio energetico e anche al fine di conseguire la novazione del contratto di locazione.

In riscontro alle richieste dell'Amministrazione regionale, la proprietà ha manifestato la volontà di adeguare i locali eseguendo alcuni interventi di manutenzione straordinaria indicati nelle note acquisite al prot. regionale n. 285808/2019 e n. 317584/2019. Ad oggi, si rileva l'avvenuta esecuzione e il completamento dei seguenti interventi migliorativi dell'efficienza energetica dell'edificio e dello stato manutentivo, garantendo un risparmio in termini di costi di gestione delle utenze per la Regione del Veneto:

- sostituzione dei serramenti esterni;

- sostituzione delle caldaie murali;
- estensione dell'attuale impianto di condizionamento a tutti gli uffici in locazione;
- sistemazione del servizio igienico al piano primo, con realizzazione di un bagno per persone disabili;
- installazione di un servoscale per rendere il piano primo accessibile alle persone con ridotta capacità motoria.

La proprietaria Termoberica S.r.l. ha manifestato, con nota acquisita al prot. regionale n. 299261/2019, la volontà di rinegoziare il canone annuo di locazione richiedendo l'importo di euro 145.000,00 (IVA esclusa), intendendo tale canone già ridotto del 15% (con l'applicazione della normativa sulla c.d. "Spending review"), rispetto all'importo di euro 170.588,23 (IVA esclusa) che corrisponderebbe al canone senza la riduzione prevista dalla "Spending review".

L'immobile nel frattempo è stato oggetto dei lavori sopra previsti e con note acquisite al prot. regionale n. 550899 del 10.10.2023 e n. 583610 del 26.10.2023, la proprietà ha trasmesso la documentazione tecnica inerente le dichiarazioni di conformità dei lavori eseguiti, nonché gli attestati di prestazione energetica che riportano, per l'unità immobiliare al piano primo, la classe energetica "A1" (codice identificativo n. 88335/2022, con validità fino al 22/9/2032) e per l'unità immobiliare al piano terra, la classe energetica "D" (codice identificativo n. 88247/2022, con validità fino al 22/9/2032).

Con successiva nota acquisita al prot. regionale n. 657023 del 11.12.2023, la società Termoberica S.r.l. ha chiesto, inoltre, l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 16-sexies, comma 1, del D.L. n. 146/2021, convertito con L. n. 215/2021, che sottraggono alla riduzione del 15% operata sul canone di mercato congruito le locazioni di immobili a favore di pubbliche amministrazioni con classe di efficienza energetica non inferiore a "B". Tale comunicazione motiva la richiesta di disapplicazione della sopra menzionata riduzione.

La proprietà ha provveduto, altresì, ad aggiornare la consistenza catastale dei beni, a seguito dei lavori eseguiti, che attualmente risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Fg. 1 mapp. 1200:

- sub. 305 (ex sub. 1), cat. A/10, consistenza 15 vani, r.c. euro 2.840,77, piano terra-via Paolucci n. 34;
- sub. 306 (ex sub. 3), cat. A/10, consistenza 60 vani, r.c. euro 11.363,08, piano terra-primo via Paolucci n.34.

Al fine di verificare il canone di locazione richiesto dalla società Termoberica S.r.l., la Direzione Gestione del Patrimonio, con note prot. n. 353011 del 6.8.2021, n. 169426 del 13.4.2022 e n. 431550 del 19.09.2022, ha richiesto il supporto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio del Territorio, per l'acquisizione della relazione di stima e del parere di congruità sul suddetto canone.

La relazione di stima e il parere di congruità sono pervenuti alla Regione del Veneto in data 19.04.2023 e assunti al prot. regionale n. 211301/2023. La citata Agenzia ha congruito il canone annuo di locazione per l'intera porzione di immobile occupata dalla Regione del Veneto per un valore di mercato pari ad euro 167.200,00 (IVA esclusa).

Sulla base di quanto sopra, la Direzione Gestione del Patrimonio ha valutato che l'importo congruito di euro 167.200,00 (IVA esclusa) deve necessariamente essere ridotto del 15% relativamente ai locali relativi all'unità immobiliare al piano terra in quanto dotata in classe energetica "D", mentre viene mantenuto per intero l'importo relativo ai locali attinenti all'unità immobiliare del piano primo di classe energetica "A1", in applicazione della normativa sulla c.d. "Spending review".

Nello specifico, l'importo viene determinato e accettato dalle parti complessivamente in euro 160.707,78 (IVA esclusa), di cui:

- euro 123.918,52 (IVA esclusa) non soggetto a riduzione, per i locali al piano primo identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Fg. 1 mapp. 1200 sub. 306 (ex sub. 3) cat. A/10, consistenza 60 vani, r.c. euro 11.363,08, in quanto aventi Classe energetica "A1";
- euro 36.789,26 (IVA esclusa), pari all'importo congruito ridotto del 15%, per i locali al piano terra, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Fg. 1 mapp. 1200 sub. 305 (ex sub. 1), cat. A/10, consistenza 15 vani r.c. euro 2.840,77, relativi alla Classe energetica "D".

A tale importo deve aggiungersi l'IVA pari al 22% per euro 35.355,71, determinando un esborso complessivo annuo di euro 196.063,49 (IVA compresa).

Oltre al canone pattuito, si riportano di seguito le condizioni contrattuali:

- durata della locazione prevista in anni 6, dal 01.01.2024 e fino al 31.12.2029, con possibilità di rinnovo come prevista dalla Legge n. 392/1978;
- recesso della Regione del Veneto, in qualunque momento, dandone preavviso al locatore, mediante lettera inviata mediante posta elettronica certificata o raccomandata A/R, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ex art. 27, comma 7, L. n. 392/1978;

- spese condominiali a carico della parte conduttrice per la parte di propria competenza, rimanendo a carico della proprietà gli interventi di straordinaria manutenzione relativi al condominio, nonché le spese ordinarie di competenza, elaborate in base ai bilanci approvati dal condominio "Sansovino";
- spese di straordinaria manutenzione relative alle unità immobiliari a carico della proprietà;
- rinuncia del locatore alla costituzione del deposito cauzionale da parte del conduttore;
- spese di manutenzione ordinaria a carico del conduttore;
- utenze elettriche, gas, telefoniche, acquedotto a carico del conduttore;
- costituzione di una polizza assicurativa da parte del conduttore per i danni causati dallo stesso, dal personale o da ditte terze immesse dal conduttore, nell'immobile di proprietà del locatore;
- onere di registrazione del contratto e pagamento dell'imposta di registro in capo al locatore con diritto al rimborso del 50% dell'imposta di registro da parte del conduttore.

Per quanto sopra, valutate le condizioni del contratto di locazione *de quo*, si prende atto che la Direzione Gestione del Patrimonio procederà, con proprio provvedimento, all'approvazione dello schema di contratto e all'assunzione degli atti di natura contabile inerenti e conseguenti, nonché alla sottoscrizione dello stesso.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTO il D. Lgs. 23.06.2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2, L. 05.05.2009, n. 42";

VISTA la L.R. 29.11.2001, n. 39 "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione";

VISTA la L.R. 23.12.2022, n. 30 "Legge di stabilità regionale 2023";

VISTA la L.R. 23.12.2022, n. 31 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2023";

VISTA la L.R. 23.12.2022, n. 32 "Bilancio di previsione 2023-2025";

VISTA la DGR n. 1665 del 30.12.2022 che approva il documento tecnico di accompagnamento del Bilancio di previsione 2023-2025 e successive variazioni;

VISTA la DGR n. 60 del 26.01.2023 "Direttive per la gestione del bilancio 2023-2025";

VISTO il Decreto n. 71 del 30.12.2022 del Direttore dell'Area Risorse Finanziarie, Strumentali, ICT ed Enti Locali di approvazione del Bilancio finanziario gestionale 2023-2025 e successive variazioni;

VISTA la L.R. 04.08.2023 n.21 "Assestamento al bilancio di previsione 2023-2023";

VISTO l'art. 2, comma 2, della L.R. n. 54 del 31 dicembre 2012;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della novazione del contratto di locazione con la società Termoderica S.r.l. per l'utilizzo dei locali adibiti ad uffici regionali in Venezia - Marghera, via Paolucci n. 34, per un canone annuo di euro 160.707,78, a cui si aggiunge l'IVA al 22%, pari a euro 35.355,71, per un importo complessivo annuo di euro 196.063,49 (IVA compresa), alle condizioni contrattuali specificate nelle premesse;
3. di prendere atto che il Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio procederà, con proprio provvedimento, all'approvazione dello schema di contratto di locazione di cui al punto 2, nonché alla sottoscrizione dello stesso;
4. di incaricare la Direzione Gestione del Patrimonio dell'esecuzione del presente atto;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
7. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.

