



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n. 40 del 24.10.2023

Oggetto: L.R. 11/2022 – Approvazione schema di contratto e autorizzazione alla stipula di contratto definitivo di locazione commerciale di immobile sito in Osimo (AN), Via T. Edison n.2, con la Società SERF DI ELENA BIZZARRI & C. s.a.s (P.I. 02179870429).

Il Consiglio di Amministrazione

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

VISTA la L.R. Marche n. 11 del 12.05.2022 (“Trasformazione dell’ASSAM nell’Agenzia per l’innovazione nel settore agroalimentare e della pesca “Marche Agricoltura Pesca”);

VISTA la L.R. Marche n. 13 del 18.05.2004 (“Norme concernenti le agenzie, gli enti dipendenti e le aziende operanti in materia di competenza regionale”) e la successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 621 del 08/06/2004, che detta “Indirizzi in attuazione della L.R. n. 13/2004”;

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 174 del 30.12.2022 “L.R. n. 34/1996 “Norme per le nomine e designazioni di spettanza della Regione”. L.R. n. 11/2022 art. 9 “Trasformazione dell’ASSAM nell’Agenzia per l’innovazione nel settore agroalimentare e della pesca “Marche Agricoltura Pesca”. Nomina di n. 5 componenti del Consiglio di Amministrazione – di cui uno con funzioni di Presidente e uno con funzioni di Vicepresidente – dell’Agenzia Marche Agricoltura Pesca”;

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 175 del 30.12.2022 “L.R. n. 34/1996 “Norme per le nomine e designazioni di spettanza della Regione”. L.R. n. 11/2022 art. 9 “Trasformazione dell’ASSAM nell’Agenzia per l’innovazione nel settore agroalimentare e della pesca “Marche Agricoltura Pesca”. Nomina del Revisore dei Conti”;

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione dell’AMAP n. 01 del 18.01.2023 ad oggetto: “Insediamento del consiglio di amministrazione di AMAP costituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 174/2022”;

VISTA la D.G.R. n. 1570 del 28.11.2022 di approvazione delle linee di indirizzo in materia di organizzazione e funzionamento dell’Agenzia per l’innovazione nel settore agroalimentare e della pesca “Marche Agricoltura e Pesca”;

VISTO il Decreto del Direttore n. 362 del 29.12.2022 (Approvazione programma operativo 2023 con proiezione triennale 2023-2025 e del bilancio di previsione 2023 - Approvazione del programma biennale degli acquisti dei beni e dei servizi 2023-2024 dell’AMAP);

VISTA la deliberazione del CDA n. 27 del 20.06.2023 (Approvazione della variazione del bilancio di previsione 2023 e del programma biennale degli acquisti dei beni e servizi 2023-2024 dell’AMAP);

VISTA la deliberazione del CDA n. 39 del 04.10.2023 (Approvazione Assestamento Bilancio di Previsione AMAP anno 2023);

VISTA l’attestazione di copertura finanziaria;

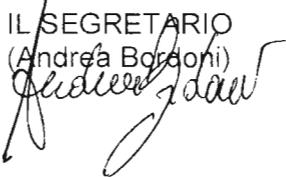
VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità, espresso dal Direttore Generale, che contiene anche l'attestazione che dal presente atto non deriva né può derivare un onere a carico del bilancio dell'Agenzia;

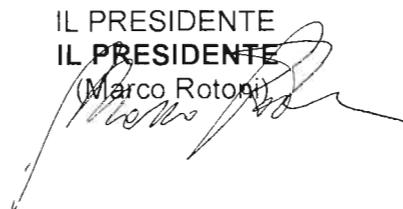
VISTA la proposta del Direttore generale;

Con la votazione, resa in forma palese, riportata nell'allegato "Verbale di seduta",

DELIBERA

- di approvare lo schema di contratto definitivo di locazione commerciale con la Società SERF DI ELENA BIZZARRI & C. s.a.s (P.I. 02179870429), allegato alla presente deliberazione, unitamente agli allegati A-B-C-D-E1-E2-F-G-H-I-L-M-N-O-P (in un unico file), per farne parte integrante e sostanziale;
- di autorizzare, conseguentemente, la stipula del predetto contratto definitivo di locazione commerciale con la Società SERF DI ELENA BIZZARRI & C. s.a.s (P.I. 02179870429);
- di dare mandato al Direttore ed al Dirigente del Settore Amministrativo dell'AMAP di adottare tutti gli atti conseguenti e necessari alla variazione della sede dell'Agenzia;
- di trasmettere il presente atto, con gli allegati di cui sopra, alla Giunta Regionale, così come previsto all'art. 2 della L.R. 18.01.2004 n. 13, comma 4, lett. b, ai fini dell'esercizio della vigilanza di cui all'art. 5 della stessa L.R. 13/2004;
- che il presente atto non comporta spesa;
- di disporre la pubblicazione del presente atto nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Agenzia.

IL SEGRETARIO
(Andrea Bordini)


IL PRESIDENTE
IL PRESIDENTE
(Marco Rotoni)


DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Normativa di riferimento:

- Legge Regione Marche n. 11 del 12.05.2022. "Trasformazione dell'ASSAM nell' Agenzia per l'innovazione nel settore agroalimentare e della pesca Marche Agricoltura Pesca (AMAP)";
- Legge Regione Marche n. 13 del 18/05/2004 "Norme concernenti le agenzie, gli enti dipendenti e le aziende operanti in materia di competenza regionale";
- Legge 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- D.G.R. 1570/2022 "L.R. n. 11/2022 art. 4 comma 1 lett. b) Approvazione delle linee di indirizzo in materia di organizzazione e funzionamento dell'Agenzia per l'innovazione nel settore agroalimentare e della pesca "Marche Agricoltura e Pesca" AMAP";
- Decreto del Direttore n. 362 del 29.12.2022 - Approvazione del programma operativo 2023 con proiezione triennale 2023-2025 e del bilancio di previsione 2023 – Approvazione del programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2023-2024 dell'AMAP;
- Regolamento Amministrativo-Contabile, approvato con deliberazione del CDA n. 17 del 30.03.2023;
- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 25.05.2023;
- Deliberazione del CDA n. 27 del 20.06.2023 (Approvazione della variazione del bilancio di previsione 2023 e del programma biennale degli acquisti dei beni e servizi 2023-2024 dell'AMAP);
- Deliberazione del CDA n. 39 del 04.10.2023 (Approvazione Assestamento Bilancio di Previsione AMAP anno 2023).

Motivazione e Istruttoria

Con Legge della Regione Marche n.11 del 12.05.2022 si è proceduto alla Trasformazione dell' "Agenzia Servizi Settore Agroalimentare delle Marche" (ASSAM) in "Agenzia per l'innovazione nel settore agroalimentare e della pesca - Marche Agricoltura Pesca" (AMAP).

Nel mese di maggio 2022, la Soc. REV-Gestione Crediti S.p.A. (P.I. 13653361009) ha depositato un ricorso ex art. 702 bis c.p.c. presso il Tribunale di Ancona (n. 380/2022 R.G.) chiedendo la condanna dell'Agenzia alla restituzione immediata in suo favore dell'immobile nel Comune di Osimo Via Dell'Industria n. 1, sede dell'Agenzia, detenuto senza un valido titolo giuridico (Prot. Agenzia n. 4016 del 29.05.2022).

Al fine di comprendere come si è pervenuti alla richiesta di liberazione dell'immobile da parte della Soc. REV-Gestione Crediti S.p.A., è necessario ripercorrere sinteticamente oltre dieci anni di storia della sede dell'Agenzia.

Nell'anno 2010, a seguito di declaratoria di inagibilità della sede di proprietà della Regione Marche sita in Ancona, Via Alpi, veniva assunto in locazione, l'attuale immobile ubicato in Osimo (AN), Via dell'Industria n. 1, in esecuzione della Delibera della Giunta Regionale delle Marche n. 491 del 15.03.2010.

Nello specifico in data 16.04.2010, la Regione Marche sottoscriveva un contratto di locazione con il Sig. Sozio Aureli, legale rappresentante pro-tempore della Società Operae Srl, utilizzatrice dell'immobile, in virtù di un contratto di leasing sottoscritto con la Medioleasing Spa. In detto contratto veniva pattuito il pagamento di un canone di locazione di Euro 22.454,00 (ventiduemilaquattrocentocinquantaquattro/00) mensili oltre IVA.

In data 31.01.2011 la Regione Marche sottoscriveva un contratto di comodato d'uso gratuito del bene concesso in locazione dalla Medioleasing, con l'allora ASSAM ed avente una durata pari a quella del già citato contratto di locazione.

Con nota del 22.01.2016 (prot. Regione Marche n. 0044269), la Medioleasing Spa comunicava alla Regione Marche l'avvenuta risoluzione del contratto di leasing, con conseguente obbligo di riconsegna immediata del bene. Nella stessa nota veniva consentito l'utilizzo temporaneo dell'immobile con corresponsione, in favore della Medioleasing Spa, di un'indennità di occupazione mensile pari al canone di locazione di € 19.473,35, fino al definitivo rilascio.

In data 13.09.2016 a mezzo P.E.C. veniva trasmesso alla Regione Marche (prot. Regione Marche n. 0634248) l'atto di fusione per incorporazione di Medioleasing Spa in Nuova Banca delle Marche Spa, con subentro in tutti i rapporti contrattuali in essere.

Con provvedimento della Banca d'Italia del 30.12.2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 46 del 24.02.2017, la Rev Gestione Crediti Spa, diveniva cessionaria dei crediti a sofferenza risultanti dalla situazione contabile consolidata di Banca delle Marche Spa. In tale cessione rientravano anche gli immobili. Pertanto, la REV Gestione Crediti Spa subentrava nei rapporti contrattuali tra cui anche quella della posizione del soggetto locatore, sebbene il contratto di leasing fosse stato già risolto.

Per quanto sopra esposto la Regione Marche, P.F. Provveditorato, Economato e Sicurezza sui luoghi di lavoro, provvedeva alla liquidazione dei canoni di locazione a titolo di indennità di occupazione dell'immobile in Osimo (AN), Via dell'Industria n. 1, direttamente alla società REV Gestione Crediti Spa.

Nel mese di dicembre 2020 la medesima P.F. suddetta invitava l'allora ASSAM, a partire dall'anno 2021, a gestire il rapporto con la REV Gestione Crediti SpA e a farsi carico direttamente dell'onere del pagamento e della soluzione del problema della sede, al fine di regolarizzare l'anomalia dell'indennità di occupazione.

La causa intentata dalla Soc. REV-Gestione Crediti S.p.A. per la liberazione dell'immobile sede dell'Agenzia, di cui si è già detto in apertura della presente istruttoria, si è conclusa con Ordinanza ex Art. 702-Ter c.p.c. del Tribunale di Ancona, Sezione Seconda civile, datata 23.11.2022 con cui il Giudice designato, in composizione monocratica, ha accolto la domanda proposta dalla ricorrente REV-Gestione Crediti S.p.A. nei confronti dell'AMAP (Prot. Agenzia N° 8603 del 15.12.2022).

Una copia della suddetta ordinanza (Repert. n. 3328/2022 del 24.11.2022), conforme all'originale informatico presente nel fascicolo telematico del procedimento n. R.G. 380/2022 e munita di formula

esecutiva ai sensi di legge, è stata notificata all'Agenzia in data 21.03.2023 (prot. AMAP n. 2047 del 21.03.2023).

Dalla suddetta data di notifica decorre il termine dilatorio di decorrenza di 120 gg di cui all'Art. 14, D.L. n. 669/1996 per il completamento delle procedure per l'esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali, palesandosi come urgente la necessità di addivenire ad una decisione congiunta circa le sorti della sede dell'Agenzia, dettata dalla cogenza del provvedimento giudiziario.

Appurata l'indisponibilità della REV Gestione Crediti S.p.A. sia alla stipula di un nuovo contratto di locazione che alla vendita a valori in linea con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nelle more della definizione del giudizio di cui sopra la Direzione dell'AMAP ha effettuato una indagine di mercato al fine di valutare la disponibilità di immobili adatti allo scopo.

Dalla ricognizione effettuata per il tramite della Agenzia immobiliare PRIMA R.E. S.r.l. di Ancona (P.I. 02786160420), è emerso un immobile sito in Osimo, Via T.A. Edison n. 2 che, per la propria configurazione, risponde in toto alle esigenze dell'Agenzia in termini di dimensioni, di requisiti strutturali/di sicurezza nonché di congruità del canone di locazione richiesto ai valori di riferimento dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Tale immobile di proprietà della Soc. "SERF di Elena Bizzarri & C. s.a.s." con sede in Senigallia (AN) (P.I. 02179870429) è censito al foglio N.9 Mappale N.406, ed è costituito da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, categoria D8, R. Euro 57.888,00. Le porzioni di immobile offerte in locazione sono le seguenti:

- l'intero primo piano di mq 1696;
- secondo piano Lato Sx di mq 591;
- secondo piano Lato Dx di mq 544;
- piano terra deposito 248 mq ed altri circa 200 mq lato nord sempre piano terra.

Con i rappresentanti della proprietà e della Agenzia immobiliare sono a tal fine stati tenuti plurimi incontri e sopralluoghi all'esito dei quali si è palesato l'interesse dell'AMAP a condurre in locazione l'immobile di cui sopra per adibirlo a nuova sede.

Il progetto di locazione è stato presentato alla struttura regionale competente la quale ha valutato la soluzione rispondente alle esigenze dell'Agenzia.

Pertanto, con Deliberazione del presente Consiglio di Amministrazione n. 22 del 25.05.2023, veniva approvato lo schema di contratto preliminare di locazione commerciale relativo al medesimo immobile per cui oggi si procede alla stipula del definitivo. All'esito dell'autorizzazione veniva conseguentemente sottoscritto tra le parti il contratto preliminare di locazione.

Medio tempore in data 15.09.2023 (Prot. AMAP n. 5955 in pari data) l'Agenzia riceveva la notifica di atto di precetto ex art. 3 bis Legge 21 gennaio 1994, n. 53 per il rilascio, in favore di REV GESTIONE CREDITI SPA, dell'immobile libero e vuoto di persone e cose, entro dieci giorni dalla notificazione con l'avvertimento che, in mancanza, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata. L'indennità di occupazione viene comunque corrisposta fino alla data del 31.10.2023 per motivi inerenti all'organizzazione del trasloco presso la nuova sede.

Sulla base delle seguenti premesse la proprietà ha fatto pervenire lo schema di contratto definitivo di locazione commerciale della durata di n. 6 (sei) anni a far data dal 05.10.2023 (data in cui l'AMAP ha iniziato la movimentazione di arredi e strumenti presso la nuova sede) che viene allegato al presente atto, unitamente agli allegati A (planimetrie catastali) - B (dichiarazioni di conformità) - C (impianto estinzione incendi) -D (APE) -E1 e E2 (dichiarazione di conformità e di rispondenza dell'impianto elettrico) -F (elenco costi sostenuti e da sostenere dalla Locatrice) -G (piano di ammortamento rimborso costi di adeguamento) -H (dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico forza motrice,

illuminazione, illuminazione emergenza) -I (attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio) - L (asseverazione ai fini dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio) -M e N (certificato di abitabilità) -O (certificato biennale di verifica ascensori) -P (planimetria catastale), per farne parte integrante e sostanziale.

Si intende in questa sede integralmente richiamato l'intero contenuto dello schema di contratto di cui ai suoi artt. 1-17, con particolare attenzione alle disposizioni che seguono, le quali comportano l'assunzione di futuri impegni di spesa a carico dell'Agenzia:

- **Art. 3 “Destinazione d'uso, lavori di adattamento dell'immobile e consegna dell'immobile”**

Nell'articolo viene previsto che l'immobile necessita di lavori di adattamento per adeguarlo alle necessità della Conduttrice che, per accordo intervenuto tra le parti, verranno eseguiti dalla Locatrice ma i costi sostenuti resteranno a carico di AMAP.

Il costo totale dei lavori sostenuti – pari ad Euro 158.077,76, oltre IVA - verrà rimborsato alla Locatrice dalla Conduttrice con le seguenti modalità: quanto ai costi dei lavori riconducibili al laboratorio fitosanitario (Euro 58.937,15 oltre IVA) in un'unica soluzione o in maniera frazionata su richiesta; quanto ai costi per i lavori di adattamento dell'immobile relativi al laboratorio sensoriale, alle spese specifiche AMAP ed alle spese generiche AMAP (Euro 99.140,61 oltre IVA) in rate mensili che dovranno essere versate entro i primi 5 giorni del mese, prima rata coincidente con la data di consegna dell'immobile.

Agli oneri di cui sopra, derivanti dal computo metrico con quadro economico redatto dall'Ing. Dante Cesetti, si dovranno aggiungere anche il 50% degli oneri che sosterrà la Locatrice per la separazione, dal resto del Condominio dell'immobile, del quadro elettrico che sarà di uso esclusivo di AMAP; detti oneri verranno rimborsati in 36 (trentasei) mesi, tasso d'interesse 4,5% su base annua come da piano di ammortamento (Allegato G). Sono inoltre previste ulteriori spese da sostenere per i lavori ancora in corso d'opera, relative al collegamento elettrico del condizionatore, alla zanzariera della porta del terrazzo del laboratorio fitosanitario, allo smaltimento rifiuti controsoffitto e plafoniere laboratorio fitosanitario, ai due pannelli di tamponamento delle finestre e al campanello per l'accesso al laboratorio fitosanitario, per un ammontare massimo di spesa di Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00), oltre IVA, che restano a carico di AMAP e saranno da quest'ultima rimborsate alla locatrice a semplice richiesta, previa presentazione delle fatture di riaddebito dei costi per i lavori eseguiti.

- **Art. 5 “Canone di locazione, suo aggiornamento; deposito cauzionale”**

L'articolo prevede un canone annuo di locazione di Euro 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00) annue, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 14.583,33 (Euro quattordicimilacinquecentottantatre/33), oltre IVA, al domicilio della locatrice entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese. A decorrere dal primo giorno del secondo anno di locazione, tale verrà aggiornato automaticamente, in misura pari al 75% (o nella maggiore percentuale che la legge consentirà) della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT nei 12 (dodici) mesi precedenti.

Si dà atto, nel suddetto articolo, che la locatrice in data 30 giugno 2023 ha ricevuto un bonifico bancario di Euro 43.750,00 (quarantatremilasettecentocinquanta/00) a titolo di deposito cauzionale e che, detta somma, verrà restituita, senza interessi, alla risoluzione del contratto, previo esame delle condizioni dell'immobile in detta data.

- **Art. 6 “Spese relative ai servizi comuni”**

Si prevede che sono interamente a carico del conduttore, per tutto il periodo della locazione, tutte le utenze regolate a contatore, come anche il costo annuale del servizio di smaltimento rifiuti e dell'insegna ed ogni altra spesa accessoria di pertinenza all'immobile oggetto del presente contratto di locazione.

Sono inoltre a carico del conduttore le spese condominiali relative all'immobile locato per la parte imputabile al conduttore stesso a norma di legge, così come risultanti dai conteggi effettuati dall'amministratore del condominio sulla base della ripartizione millesimale.

- **Art. 13 "Oneri e Spese"**

Si prevede che il locatore provvederà alla registrazione iniziale del contratto e al versamento annuale dell'imposta di registro. Il conduttore rimborserà al locatore, a semplice richiesta, il 50% dell'imposta di registro ed il 100% dell'imposta di bollo anticipate dal locatore.

Sarà inoltre dovuta la provvigione per l'Agenzia immobiliare incaricata ammontanti ad Euro 14.583,00 (quattordicimilacinquecentotrenta/00), oltre IVA dovuta per legge.

Le spese conseguenti alle disposizioni di cui sopra-verranno impegnate con successivi atti.

È infine opportuno che, con il presente atto, si proceda altresì a dare mandato al Direttore ed al Dirigente del Settore Amministrativo dell'AMAP di adottare tutti gli atti conseguenti e necessari alla variazione della sede dell'Agenzia.

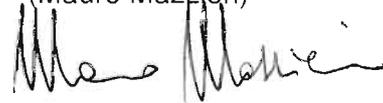
Esito istruttoria:

Per quanto esposto, si propone di procedere all'adozione di un atto conforme alle risultanze dell'istruttoria avente ad oggetto "L.R. 11/2022 - Approvazione schema di contratto e autorizzazione alla stipula di contratto definitivo di locazione commerciale con la Società SERF DI ELENA BIZZARRI & C. s.a.s (P.I. 02179870429)".

Il sottoscritto, in relazione alla presente deliberazione, dichiara, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della DGR 64/2014.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Mauro Mazzieri)



PARERE E PROPOSTA DEL DIRETTORE

Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità della presente deliberazione e dichiara che dal presente atto non deriva un onere diretto a carico del bilancio dell'Agenzia.

Il sottoscritto propone al Consiglio di amministrazione dell'AMAP l'adozione della presente deliberazione.

Il sottoscritto, in relazione alla presente deliberazione, dichiara, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della D.G.R. 64/2014.

IL DIRETTORE

(Andrea Bordoni)





ALLEGATI

"Allegato n. 1_ schema di contratto definitivo di locazione commerciale
Allegato n. 2_ allegati A-B-C-D-E1-E2-F-G-H-I-L-M-N-O-P"