

DETERMINAZIONE n. 212 del 22 dicembre 2016

Struttura proponente: AREA AMMINISTRAZIONE E SUPPORTO ALLA
REGOLAZIONE

Oggetto: Sub locazione dei locali ad uso ufficio siti al terzo piano
dell'immobile di Bologna – Via Cairoli 8/F – Atto modificativo del
Contratto

IL DIRETTORE

Vista la L.R. 23/12/2011, n. 23 recante “Norme di organizzazione territoriale delle funzioni relative ai servizi pubblici locali dell’ambiente” che, con decorrenza 1° gennaio 2012 istituisce l’Agenzia territoriale dell’Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR), alla quale partecipano obbligatoriamente tutti i Comuni e le Province della regione, per l’esercizio associato delle funzioni pubbliche relative al servizio idrico integrato e al servizio di gestione dei rifiuti urbani;

richiamata la determinazione del Direttore n. 36 del 24.02.2016 con la quale, tra l’altro, veniva approvato lo schema di contratto da sottoscrivere, allegato alla determinazione medesima, tra l’Agenzia Territoriale dell’Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti e Adale sistemi s.r.l. con sede legale in Bologna, via Cairoli n. 8/f, codice fiscale e partita IVA 02023060391 e iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna al n. 02023060391, soggetta all’attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di S. Marino, rappresentata dall’Amministratore Unico Ing. Gino Navacchia, per la sub-locazione dei nuovi uffici dell’Agenzia al terzo piano dello stabile in Bologna, via Cairoli n. 8/f e di 9 posti auto;

considerato che la Società Adale Sistemi SRL ha proposto la sottoscrizione di un atto modificativo del contratto di cui trattasi, come da allegato alla presente determinazione, parte integrante e sostanziale;

accertato che le modifiche al contratto di sub locazione proposte consistono in una specifica relativa all’assoggettabilità ad IVA del canone di locazione e ad un dettaglio e riduzione delle rate di spese condominiali anticipate da Atersir determinati dalla presa in carico da parte dell’Agenzia delle attività di pulizia ordinaria degli uffici dalla stessa occupati nonché delle attività di gestione della reception;

ritenuto pertanto di approvare l’atto modificativo del contratto sottoscritto il 25.02.2016 tra l’Agenzia Territoriale dell’Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti e Adale Sistemi s.r.l. con sede legale in Bologna, via Cairoli n. 8/f, codice fiscale e partita IVA 02023060391 e iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna al n. 02023060391, soggetta all’attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di S. Marino, rappresentata dall’Amministratore Unico Ing. Gino Navacchia per la sub-locazione degli uffici costituenti la sede dei Bologna di Atersir siti al terzo piano dello stabile in Bologna, via Cairoli n. 8/f e di 9 posti auto, come da allegato alla presente determinazione, parte integrante e sostanziale;

dato atto che il presente provvedimento non comporta spesa;

visto il Regolamento di contabilità adottato con determinazione n. 8 del 5 marzo 2012 e lo Statuto dell’Agenzia approvato con deliberazione del Consiglio d’Ambito n. 5 del 14 maggio 2012;

visto l’art. 183, comma 9 del T.U. n. 267/2000 ordinamento degli EE.LL.;

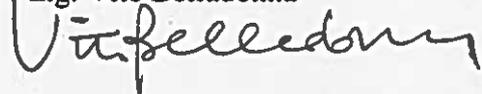
ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestarne la regolarità e la correttezza ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

D E T E R M I N A

1. di approvare l'atto modificativo del contratto sottoscritto il 25.02.2016 tra l'Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti e Adale sistemi s.r.l. con sede legale in Bologna, via Cairoli n. 8/f, codice fiscale e partita IVA 02023060391 e iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna al n. 02023060391, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di S. Marino, rappresentata dall'Amministratore Unico Ing. Gino Navacchia per la sub-locazione degli uffici costituenti la sede dei Bologna di Atersir siti al terzo piano dello stabile in Bologna, via Cairoli n. 8/f e di 9 posti auto, come da allegato alla presente determinazione, parte integrante e sostanziale;
2. di attestare la regolarità e correttezza amministrativa del presente atto;
3. di trasmettere il presente provvedimento agli uffici di competenza per gli adempimenti conseguenti.

Il Direttore

Ing. Vito Belladonna



ATTO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE

DEL 25 FEBBRAIO 2016

TRA:

Adale Sistemi S.r.l. con sede legale in Bologna, Via Cairoli n. 8/f, codice fiscale e partita IVA 02023060391 e iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna al n. 02023060391, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio di S. Marino, rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico Ing. Gino Navacchia domiciliato per la carica presso la società (di seguito, il "Sublocatore" e/o "Adale")

e

Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti - ATERSIR con sede legale in Bologna, Via Cairoli 8/f, codice fiscale n. 91342750378, rappresentata nel presente atto da Ing. Vito Belladonna, debitamente autorizzato e domiciliato per la carica presso Atersir (di seguito il "Subconduttore" e/o "Atersir")

(Adale e Atersir congiuntamente definite anche le "Parti", e ciascuna singolarmente, una "Parte")

con il presente atto modificativo ("Atto Modificativo"), le Parti intendono, pertanto, modificare la disposizione di cui agli articoli 4 e 8 del Contratto di Sub-locazione nel senso di seguito indicato (*modifiche in corsivo*).

1. MODIFICA ARTICOLO 4 (CANONE DI SUBLOCAZIONE)

1.1. Con la sottoscrizione del presente Atto Modificativo, le Parti convengono di sostituire l'articolo 4 (Canone di sublocazione) nel

modo che segue:

4. "Il canone annuo è stabilito complessivamente in euro 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00), oltre IVA di legge, da pagarsi da parte del Subconduttore in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di euro 38.750,00 (euro trentottomilasettecentocinquanta/00), oltre IVA di legge, ciascuna entro il ventesimo giorno lavorativo del primo mese di ogni trimestre, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intrattenuto dal Sublocatore presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, IBAN IT82K0538702402000001501181.

Nel canone è ricompreso l'uso per 2 giornate al mese della sala conferenze posta al piano terra, che potrà essere prenotata dal Subconduttore secondo le indicazioni fornite dal Sublocatore.

Il Subconduttore non potrà ritardare il pagamento del canone di Sublocazione e degli oneri accessori per nessun motivo e non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.

Il mancato pagamento del canone di Sublocazione, decorsi 30 giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del Contratto.

Viene fin d'ora convenuto che, a partire dal secondo anno di Sublocazione, il canone sarà automaticamente aggiornato

annualmente nella misura del 75% (settantacinqueper cento) delle variazioni dei prezzi accertate dall'ISTAT, senza necessità di previa comunicazione scritta da parte del Sublocatore.

Per il periodo dal 1° maggio 2016 al 30 giugno 2016, le Parti convengono che Atersir rimborserà ad Adale unicamente le spese condominiali ed accessorie.

Opzioni Iva. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, punto 8 del D.p.R. 633/72 il Sublocatore intende optare per il regime di imponibilità ai fini IVA del canone di locazione."

2. MODIFICA ARTICOLO 8 (SPESE CONDOMINIALI E ACCESSORIE)

2.1. Con la sottoscrizione del presente Atto Modificativo, le Parti convengono di sostituire l'articolo 8 (Spese condominiali e accessorie) nel modo che segue:

8. "Sono a carico del Subconduttore le spese di piccola manutenzione e le spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione di sua pertinenza, secondo il piano preventivo provvisorio di riparto annuale delle spese stesse redatto dal Locatore (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo), nonché i consumi energetici, di acqua o quant'altro. A tal fine il Sublocatore è tenuto ad inviare annualmente al Subconduttore i bilanci preventivo e consuntivo con relativo Verbale d'Assemblea condominiale e i documenti giustificativi di tutte le spese

addebitate. Con riguardo a:

1. spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione, le stesse verranno addebitate dal Sublocatore al Subconduttore in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di euro 11.000,00 (euro undicimila/00) oltre IVA di legge, ciascuna, da pagarsi entro il ventesimo giorno lavorativo del primo mese di ogni trimestre, salvo conguaglio da eseguirsi entro l'inizio dell'anno successivo all'esercizio di riferimento.
2. *A partire dal 1.1.2017 ed in considerazione della presa in carico da parte del Subconduttore delle attività di pulizia ordinaria del piano a lui concesso in sublocazione nonché delle attività di gestione della reception, le spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione saranno addebitate al Subconduttore in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di euro 2.200,00 (euro duemiladuecento/00) oltre IVA di legge, ciascuna, da pagarsi entro il ventesimo giorno lavorativo del primo mese di ogni trimestre, salvo conguaglio da eseguirsi entro l'inizio dell'anno successivo all'esercizio di riferimento.*
3. *In considerazione delle sinergie che nel primo periodo di locazione si è verificato di poter attuare e che hanno*

comportato la realizzazione di risparmi sui costi di gestione dell'immobile, il Sublocatore riconosce al Subconduttore una riduzione trimestrale delle spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione pari ad euro 1.155,00 (euro millecentocinquantacinque/00) a partire dal 1.1.2017 e fino a scadenza del contratto. L'importo della riduzione potrà essere modificato a partire dal 1.1.2018 con comunicazione scritta del Sublocatore da inviare al Subconduttore per accettazione.

4. *Pertanto, sulla base di quanto previsto ai precedenti punti 2 e 3, a partire dal 1.1.2017 le spese accessorie e condominiali d'ordinaria amministrazione saranno addebitate in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di euro 1.045,00 (euro millequarantacinque/00) salvo il conguaglio previsto al punto 2 e, a partire dal 1.1.2018, l'eventuale modifica della riduzione prevista al punto 3.*
5. **Consumi energetici (energia elettrica e gas) e acqua, gli stessi saranno addebitati annualmente dal Sublocatore al Subconduttore che dovrà provvedere al pagamento entro il ventesimo giorno lavorativo dalla ricezione dell'addebito stesso.**

3. MISCELLANEA

3.1. Resta espressamente inteso tra le Parti che tutte le ulteriori previsioni

contenute nel Contratto di Sublocazione che non risultino modificate e/o integrate, secondo quanto meglio precisato nel presente Atto Modificativo, rimangono invariate e devono intendersi espressamente richiamate e confermate dalla volontà delle Parti stesse e, pertanto, pienamente valide ed efficaci nei medesimi termini ivi previsti.

3.2. Il presente Atto Modificativo è regolato dalla legge italiana. Ciascuna previsione ivi contenuta sarà interpretata in modo che sia considerata valida ed efficace secondo la legge applicabile.

3.3. Le Parti convengono che il presente Atto Modificativo non potrà essere modificato, emendato, derogato o integrato, se non in conformità a quanto concordato per iscritto dalle Parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, _____

Il Sublocatore

Il Subconduttore
