



CAMERA DI COMMERCIO  
BERGAMO

## DETERMINAZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE

Oggetto: LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ IN BREMBATE DI SOPRA - AGGIUDICAZIONE

Il Segretario Generale

Visto l'art. 4 del D.Lgs. 165/2001 che disciplina la ripartizione dei poteri tra Organi di Amministrazione e Dirigenza presso le Pubbliche Amministrazioni;

Visto il D.P.R. 254/2005 "Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di Commercio";

Vista la delibera del Consiglio n. 13C/2023 di approvazione del Bilancio di previsione 2024 e la delibera della Giunta n. 97/2023 di approvazione del budget direzionale per l'esercizio 2024;

Richiamata la determinazione del Segretario Generale n. 313/2023, con cui sono state assegnate ai Dirigenti le risorse previste nel budget direzionale 2024;

Dato atto che con determinazione n. 87/2024 e per le motivazioni in essa contenute è stata avviata una procedura di gara mediante asta pubblica a offerte segrete con le modalità di cui agli artt. 73, lett. c), e 76, 1° e 2° comma, del R.D. 827/24 e s.m.i., per la locazione, a decorrere dall'1.09.2024 e per la durata di anni 6 ai sensi della L. 392/78, della porzione di immobile di proprietà sita in Brembate di Sopra e adibita a uffici e aule, censita al catasto al foglio 8, particella 1093, subalterno 719, cat. A/10, con un canone annuale minimo a base d'asta di € 21.819;

Tenuto conto che alla scadenza del termine previsto nell'Avviso d'asta, fissato al 05.06.2024 ore 12.00, è pervenuta una sola offerta da parte della Fondazione Istituto Tecnico Superiore per le nuove tecnologie della vita di Bergamo;

Richiamata la determinazione n. 114/2024 con la quale è stata nominata la Commissione aggiudicatrice incaricata dello svolgimento delle operazioni di gara;

Visto il verbale del 10.06.2024, conservato in atti d'ufficio, nel quale la Commissione aggiudicatrice ha espletato le formalità connesse all'apertura della busta e ne ha accertato la regolarità del contenuto e la congruità dell'offerta economica, pari ad canone annuale di € 21.820;

Precisato che, ai fini fiscali, l'Ente non assume la qualifica di "soggetto passivo" I.V.A., in quanto non pone in essere un'attività commerciale, ai sensi dell'art. 4 c. 1 del D.P.R. 633/ 1972, caratterizzata in particolare dai connotati della professionalità, organizzazione, sistematicità e abitualità, e che pertanto, in assenza del requisito soggettivo, il canone di locazione non sarà soggetto a I.V.A. e sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificati nell'anno precedente;

Precisato, altresì, che la bozza del contratto di locazione (allegato 1 dell'Avviso d'asta) prevede che il conduttore rimborserà all'Ente camerale, oltre ad eventuali ulteriori spese di cui all'art.9 L. 392/1978 non ricomprese nell'elenco che segue:

- il 95% delle spese relative al consumo annuo di energia elettrica come da utenza intestata alla Camera;
- il 100% delle spese di manutenzione dell'impianto elevatore;
- le spese, in quota percentuale, per i servizi di riscaldamento/raffrescamento e manutenzione dei relativi impianti, di vigilanza, di manutenzione e di illuminazione delle aree esterne comuni come da Convenzione condominiale in essere con la Fondazione Legler per la storia economica e sociale di Bergamo,

e che tali spese verranno corrisposte in sei rate bimestrali anticipate, con conguaglio a consuntivo della spesa annuale;



Dato atto che l'art.7 dell'Avviso d'asta prevede che, preliminarmente alla stipula del contratto di locazione, il conduttore dovrà versare:

- la cauzione definitiva infruttifera, pari a tre mensilità, dell'importo di € 5.455, a garanzia del puntuale e corretto pagamento del canone di locazione;
- la cauzione infruttifera dell'importo di € 4.500, a garanzia del puntuale e corretto pagamento delle spese condominiali e delle utenze;

Dato infine atto che l'art. 7 dell'Avviso d'asta prevede che, preliminarmente alla stipula del contratto di locazione, il conduttore dovrà stipulare una polizza con una primaria compagnia assicurativa di importo non inferiore ad € 1.000.000, a copertura di ogni danno derivante dalla sua attività nei confronti dei terzi e dell'Ente;

determina

1. di aggiudicare, per le motivazioni in premessa, l'asta pubblica per la locazione ad uso diverso della porzione di immobile di proprietà sita in Brembate di Sopra e adibita a uffici e aule di formazione censita al catasto al foglio 8 particella 1093, subalterno 719, cat. A/10, per la durata di anni 6 ai sensi della L. 392/78, dall'1.09.2024 al 31.08.2030, alla Fondazione Istituto Tecnico Superiore per le nuove tecnologie della vita di Bergamo, ad un canone annuale di € 21.820,00 che verrà annualmente aggiornato secondo il disposto di cui all'art. 32 della Legge n. 392/78;
2. di sottoscrivere il relativo contratto di locazione dando atto che il conduttore rimborserà all'Ente camerale il 95% delle spese relative al consumo annuo di energia elettrica come da utenza intestata alla Camera e il 100% delle spese di manutenzione dell'impianto elevatore, nonché, in quota percentuale, le spese sostenute dall'Ente per i servizi di riscaldamento/raffrescamento e manutenzione dei relativi impianti, di vigilanza, di manutenzione e di illuminazione delle aree esterne comuni come regolate dalla Convenzione condominiale in essere con la Fondazione Legler per la storia economica e sociale di Bergamo;
3. di rilevare contabilmente i proventi derivanti dalla locazione nel conto 312100 – "Affitti attivi" del corrente bilancio d'esercizio per € 7.273,33, e di tener conto, in occasione della predisposizione dei bilanci preventivi degli esercizi dal 2025 e 2030 delle quote di canone spettanti in ragione d'anno (€ 21.820,00 dal 2025 al 2029 e € 14.546,66 per il 2030 oltre alla rivalutazione monetaria ai sensi dell'art. 32 della Legge 372/98);
4. di rilevare contabilmente le anticipazioni dovute dal conduttore per le spese condominiali e per utenze al medesimo conto 312100 - "Affitti attivi", quali oneri accessori al contratto di locazione, come segue: € 6.000 per l'esercizio 2024, € 18.000 per gli esercizi dal 2025 al 2029, € 12.000 per esercizio 2030 e di tenerne conto in occasione della predisposizione dei prossimi bilanci preventivi;
5. di rilevare contabilmente le cauzioni pari a € 5.455 e € 4.500 che saranno versate dal conduttore al conto 246022 - "Cauzioni ricevute da terzi";
6. di annotare il relativo contratto nell'apposito Registro di cui all'art. 54 comma 3 del D.P.R. 254/2005 tenuto dall'Ufficio Provveditorato.

IL SEGRETARIO GENERALE  
M. Paola Esposito

CENTRO DI COSTO: DD07 - CODICE SIOPE: 4202E

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.