

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO E APPALTI UFFICIO PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 52 DEL 28/07/2025

Oggetto: Art. 3 Legge 28 febbraio 1987 n. 56 – Accordo ai sensi dell’art. 15 della L. 07/08/1990 n. 241 finalizzato a dotare il Centro per l’impiego e l’Ufficio di collocamento mirato di Rimini di una sede più adeguata, in attuazione del Piano di potenziamento dei centri per l’impiego e delle politiche attive del lavoro di cui al D.M. 74/2019, come modificato dal D.M. 59/2020 Investimento 1.1. di cui alla M5C1 del PNRR.

Contratto di locazione con il Comune di Rimini di spazi in ampliamento del Centro per l'Impiego di Rimini e proroga della locazione relativa agli spazi già in dotazione al Centro per l'Impiego.

IL RESPONSABILE

Vista la deliberazione del CDA n. 30 del 19/12/2024 con la quale sono stati attribuiti, a far data dal 01/01/2025, gli incarichi di Elevata Qualificazione come di seguito indicato:

- Dott. Massimo Casadei - Responsabile del Settore Finanziario, risorse umane, segreteria, protocollo;
 - Dott. Marco Bartolini - Responsabile del Settore Patrimonio e Appalti;
 - Dott.ssa Loretta Discepoli - Responsabile del Settore Servizi alla Persona;
 - Dott.ssa Barbara Biondi - Responsabile del Settore Servizi Valmarecchia;

Richiamata la propria determinazione n. 20 del 22/04/2025, con la quale, per le motivazioni ivi indicate:

- si autorizzava la sottoscrizione di un contratto di locazione con il Comune di Rimini, relativo ai locali ubicati ai piani primo e secondo di Palazzo Palloni, con accesso da C'so D'Augusto nn. 219-221-223, censiti al C.F. al foglio 74, part. 974, sub 4, 6/parte, 13, 14, 15/parte, 18, 19, da destinare all'ampliamento del Centro per l'Impiego di Rimini, per il canone annuo di **Euro 61.100,00** fuori campo IVA ex artt. 1 e 4 del D.P.R. 633/1972 e alle condizioni di cui allo schema allegato "A" a detta determinazione;
 - si dava atto che il contratto stipulato in data 20 febbraio 2019 tra il Comune di Rimini e l'ASP Valloni Marecchia per i locali già in uso presso l'immobile sito in Rimini, Via Farini n. 6 (censito al C.F. al foglio 74, part. 974, sub 11) sottoscritto il 20 febbraio 2019 e registrato a Rimini il 22 febbraio 2019 al n. 1499, veniva prorogato fino al 30 giugno 2051 al canone annuo di **Euro 112.032,00** fuori campo IVA, da corrispondere secondo scadenze che le parti si riservano di concordare in termini omogenei, in n. 2 rate semestrali anticipate;

Richiamate altresì:

- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ASP "Valloni Marecchia" n. 11 del 21/02/2025 ad oggetto *"Restauro e risanamento conservativo Palazzo "Palloni", potenziamento infrastrutturale sede Centro per l'Impiego Corso d'Augusto n. 219-221-223-Angolo via Farini – Rimini. Approvazione Progetto di fattibilità tecnico-economica"*;
 - la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ASP "Valloni Marecchia" n. 16 del 04/06/2025 ad oggetto *"PALAZZO "PALLONI" RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO Corso d'Augusto n. 219-221-223 e Via Farini n. 6 – Rimini. PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E*

RESILIENZA (PNRR) MISSIONE 5 - INCLUSIONE E COESIONE COMPONENTE 1 - POLITICHE DEL LAVORO INVESTIMENTO 1.1: "POTENZIAMENTO CENTRI PER L'IMPIEGO" di cui al D.M. 74-2019 come modificato dal DM 59-2020 - CUP J93I25000010001 - Approvazione Progetto Esecutivo";

Preso atto che con relazione di stima Prot. n. 186466/2025 del 09/05/2025, del Settore Patrimonio, U.O. Concessioni e locazioni del Comune di Rimini, acquisita al protocollo dell'ASP al n. 0003660 del 15/07/2025, venivano ridefiniti i valori locativi dei locali afferenti al fabbricato denominato "Palazzo Palloni", alla luce degli interventi di adeguamento strutturale ed impiantistico conseguiti dall'anno 2026 a seguito della conclusione dei lavori di restauro e risanamento conservativo approvati con le Deliberazioni del CDA dell'ASP, indicate in premessa, pervenendo ai seguenti valori:

- **Euro 70.426,00** per i locali ubicati ai piani primo e secondo di Palazzo Palloni, con accesso da C'so D'Augusto nn. 219-221-223, ora censiti al C.F. al foglio 74, part. 974, sub 4, 6/parte, 13, 14, 15/parte, 18, 19;
- **Euro 117.634,00** per gli spazi del medesimo edificio, ma con accesso da Via Farini n. 6, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 74, particella 974, sub. 17;

Atteso pertanto che detta relazione di stima quantificava complessivamente, per entrambe le porzioni di immobile, una volta completato l'intervento di adeguamento strutturale ed impiantistico, un valore locativo annuo di **Euro 188.060,00**;

Verificato che conseguentemente veniva riconosciuto all'ASP "Valloni Marecchia" il maggior valore immobiliare che il fabbricato, complessivamente inteso, acquisirà alla conclusione dei lavori di restauro e risanamento conservativo approvati con le Deliberazioni suddette;

Richiamato il Decreto del Segretario Generale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali Rep. n. 123 del 4 settembre 2020, il quale dispone: *"l'intervento sia sulle nuove che sulle attuali sedi potrà riguardare la manutenzione anche straordinaria. A tal proposito, saranno ammessi i costi per interventi manutentivi, anche a carattere straordinario, su immobili nella disponibilità dei Comuni a seguito di affitto da terzi privati e destinati a sede dei CPI; ciò con l'accortezza che le spese sostenute siano proporzionali alla durata della locazione e siano validate dai revisori contabili dei Comuni e della Regione o l'ente responsabile della rete territoriale dei servizi"*;

Vista la relazione tecnica Prot. n. 186547/2025 del 29/05/2025, del Settore Patrimonio, U.O. Concessioni e locazioni del Comune di Rimini, acquisita al Protocollo dell'ASP al n. 0003661 del 15/07/2025 che quantifica il canone di locazione annuo "netto" di entrambi gli immobili (porzione di fabbricato con accesso da C'so D'Augusto nn. 219-221-223, e porzione di fabbricato accesso da Via Farini n. 6) in Euro 109.340,00, per 25 annualità, per le seguenti motivazioni:

"La previsione del richiamato decreto ministeriale n. 123/2020 circa la "proporzionalità" tra la durata della locazione e le "spese sostenute", impone di definire nella locazione con ASP Valloni Marecchia un canone che tenga conto sia della durata venticinquennale del vincolo contrattuale a servizio dell'Agenzia Regionale per il Lavoro, sia dell'entità del contributo finanziario a fondo perduto di cui ASP Valloni Marecchia beneficia per l'intervento di manutenzione straordinaria dell'immobile di sua proprietà.

Tenuto conto che il Comune di Rimini è il soggetto obbligato a fornire i locali per il Centro per l'Impiego ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 56/1987, anche reperendoli sul mercato immobiliare privato (in assenza di disponibilità nel proprio patrimonio) e che il contributo finanziario PNRR è una risorsa pubblica destinata a questo fine, i soggetti beneficiari del contributo sono il Comune stesso e indirettamente l'Agenzia Regionale per l'Impiego, ancorché il contributo sia concretamente destinato alla ristrutturazione di un immobile di un terzo soggetto, come previsto dal richiamato decreto ministeriale.

Il canone di locazione del bene di proprietà del terzo ASP Valloni Marecchia deve quindi essere definito in misura tale da produrre un'economia di spesa per il Comune di Rimini almeno pari all'ammontare del contributo finanziario devoluto al terzo.

Sulla base di questo principio, posto il canone di locazione annuo di mercato è stimato in Euro 188.060,00 e che l'ammontare del contributo finanziario di Euro 1.968.199,94 frazionato per le 25 annualità di durata del vincolo contrattuale a servizio dell'Agenzia Regionale per l'Impiego corrisponde ad Euro 78.728,00 annui, di tale importo deve essere decurtato il canone stimato (188.060,00 – 78.728,00).

Deriva un canone “netto” di Euro 109.340,00.”;

Evidenziato:

- che l'operazione in parola (restauro e restauro conservativo di un immobile di proprietà dell'ASP, con finanziamento prevalente da parte di Fondi nazionali (ex D.M. 74/2019, come modificato dal DM 59/2020 - investimento 1.1. di cui alla M5C1 del PNRR)), costituisce un'importante occasione di valorizzazione ed arricchimento del patrimonio dell'ASP;
- che, con la sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 15 della L. 07/08/1990 n. 241 finalizzato a dotare il Centro per l'impiego e l'Ufficio di collocamento mirato di Rimini di una sede più adeguata, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12 del 21/02/2025, l'ASP ha assunto precisi impegni in merito alla sottoscrizione di un contratto di locazione con il Comune di Rimini, della durata non inferiore a venticinque anni, relativamente al fabbricato denominato Palazzo Palloni, avente ad oggetto, l'intera superficie destinata a sede del Centro per l'Impiego Ufficio Collocamento Mirato;

Visto lo schema di contratto di locazione relativo ai locali dell'edificio “Palazzo Palloni”, con accesso da C.so D'Augusto nn. 219-221-223, ora censiti al C.F. al foglio 74, part. 974, sub 4, 6/parte, 13, 14, 15/parte, 18, 19, da destinare all'ampliamento del Centro per l'Impiego di Rimini, che prevede altresì la proroga del contratto di locazione relativo ai locali del medesimo edificio “Palazzo Palloni” con accesso da Via Farini n. 6 già in uso all'Agenzia Regionale, alle condizioni di cui allo schema allegato alla presente determinazione sotto la lettera “A”;

Ritenuto che la stipula del contratto di locazione a trattativa diretta con il Comune di Rimini rispetti i principi di trasparenza, pubblicità e pari trattamento operanti per i contratti pubblici, in quanto esecutiva di un accordo ex art. 15 Legge n. 241/1990 sottoscritto tra Comune di Rimini, ASP Valloni Marecchia e Agenzia Regionale per il Lavoro della Regione Emilia-Romagna;

Evidenziato che, rispetto all'adozione della succitata determinazione n. 20 del 22/04/2025, è mutata la situazione di fatto, in quanto:

- sono stati ricalcolati i valori locativi delle due porzioni del Fabbricato in argomento;
- è stato ridefinito lo schema di contratto di locazione in argomento;

Ritenuto pertanto di dover procedere alla revoca in autotutela, ai sensi dell'Art. 21- *quinquies* della Legge 241/1990, della propria determinazione n. 20 del 22/04/2025;

Tutto quanto sopra premesso e richiamato;

Ritenuto, pertanto, di provvedere in merito;

DETERMINA

- 1) Di sottoscrivere con il Comune di Rimini il contratto di locazione relativo ai locali ubicati ai piani primo e secondo di Palazzo Palloni, con accesso da C'so D'Augusto nn. 219-221-223, ora censiti al

C.F. al foglio 74, part. 974, sub 4, 6/parte, 13, 14, 15/parte, 18, 19, da destinare all'ampliamento del Centro per l'Impiego di Rimini, che prevede altresì la proroga del contratto di locazione relativo ai locali del medesimo edificio "Palazzo Palloni" con accesso da Via Farini n. 6 già in uso all'Agenzia Regionale, alle condizioni di cui allo schema che si approva in allegato alla presente determinazione sotto la lettera "A".

2) Di precisare:

- che il contratto di locazione relativo ai locali di "Palazzo Palloni" con accesso da C.so D'Augusto nn. 219-221-223 avrà durata di venticinque anni con decorrenza 1° luglio 2026 o comunque dalla consegna all'immobile ultimato e che per la medesima durata viene contestualmente prorogato il contratto di locazione relativo gli spazi con accesso da Via Farini n. 6, sottoscritto il 28 febbraio 2019 e registrato a Rimini il 22 febbraio 2019 al n. 1499;
 - che a decorrere dal 1° luglio 2026 o comunque dalla data di decorrenza della locazione dei nuovi locali con accesso da C.so D'Augusto n. 219-221-223 e per i successivi venticinque anni, il Comune di Rimini corrisponderà ad ASP Valloni Marecchia per entrambe le porzioni dell'edificio "Palazzo Palloni" adibite a Centro per l'Impiego, un canone annuo dell'importo complessivo di Euro 109.340,00, fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972, di cui Euro 43.878,14 per i locali con accesso da C.so D'Augusto n. 219-222-223 ed Euro 65.461,86 per i locali con accesso da Via Farini n. 6, da corrispondere a rate semestrali anticipate con scadenza in luglio e gennaio di ciascuna annualità e sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat per l'indice F.O.I.;
 - che alla scadenza del termine venticinquennale, il canone di locazione dovuto dal Comune di Rimini per entrambi le porzioni di immobili aumenterà ad Euro 188.060,00;
 - che le parti si riservano di concordare, entro il termine di decorrenza delle nuove locazioni, modalità e tempi di pagamento del canone di locazione per entrambi le porzioni dell'edificio "Palazzo Palloni" adibite a Centro per l'Impiego, eventualmente stipulando un nuovo e unico contratto di locazione alle condizioni sopra riportate;
 - che nel caso in cui per qualsiasi ragione il Comune di Rimini e ASP Valloni Marecchia decadano dal diritto al contributo finanziario di cui all'accordo richiamato in premessa, fermo il valore locativo di entrambi gli immobili concordato in Euro 188.060,00, le parti rimettono a successive intese la definizione dei rapporti patrimoniali conseguenti all'obbligo di restituzione del contributo finanziario.
- 3) Di dare atto che tutte le spese per consumi di esercizio dell'immobile e per la manutenzione ordinaria gravanti per legge sul conduttore, saranno a carico dell'Agenzia Regionale per il Lavoro utilizzatrice finale dell'immobile e competente alla gestione dei servizi di cui all'art. 32-bis della Legge Regionale E.R. n. 17/2005, come modificato dall'art. 54 della Legge Regionale E.R. n. 13/2014.
- 4) Di disporre la revoca in autotutela, ai sensi dell'Art. 21 - *quinquies* della Legge 241/1990, della propria determinazione n. 20 del 22/04/2025.
- 5) Di imputare il canone di locazione come sopra quantificato al Conto Economico dell'ASP "Valloni Marecchia" per i prossimi 25 anni in base alle relative competenze economiche, come di seguito indicato:

| Conto di Contabilità economica | Descrizione Conto | Centro di costo ricavo | Oggetto | Soggetto debitore | Importo Totale | Anno |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|-------------------|----------------|------------------|
| 30040102 | Fitti attivi da fabbricati urbani | PATRIMONIO | Canone di locazione porzione di immobile “Palazzo Palloni” adibito a Centro per l’impiego di Rimini | Comune di Rimini | € 2.733.500,00 | Dal 2026 al 2051 |

- 6) Di dare atto che il responsabile del procedimento è il sottoscritto Marco Bartolini.

Il Responsabile del Settore Patrimonio e Appalti
 Dott. Marco Bartolini
 (Documenti firmato digitalmente)