



Oggetto: **Consegna a Le Village by CA Triveneto S.r.l. delle unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici CUP: H98I21001530005 - CIG: 8864404198 - Approvazione del verbale di consegna**

**ABSTRACT**

Con la presente determinazione la Dirigente dell'Area Contabile e finanziaria determina la consegna a Le Village by CA Triveneto S.r.l. delle unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici (a seguito della conclusione dei lavori per il completamento dei locali al grezzo al piano terra e piano interrato dell'immobile sito in via Masini a Padova) e ne approva il verbale di consegna

**LA DIRIGENTE****PREMESSO CHE**

- in data 04/08/2021 tra la Camera di Commercio di Padova (di seguito "Camera") e Le Village by CA Triveneto S.r.l. (di seguito "Le Village") è stato sottoscritto il contratto preliminare di locazione (prot. cam. 47649/2021), registrato il 06/08/2021 al prot. AE n. 21080611450225338, con il quale la Camera si impegnava a concedere in locazione a Le Village gli immobili situati al piano terra e al piano interrato dell'immobile sito in via Masini a Padova, di proprietà della Camera, previa ristrutturazione da parte della Camera medesima;
- in data 06/08/2021 è stata pubblicata sulla piattaforma E-Procurement "Appalti e Affidamenti" la procedura negoziata, ai sensi degli artt. 63 del D.Lgs. 50/2016 e 1, comma 2, lett. b) D.L. 76/2020, conv. L. 120/2020, rivolta agli operatori economici individuati previa pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse, finalizzata all'affidamento dei lavori per il completamento dei locali al grezzo dell'edificio sito in via Masini a Padova, di proprietà della Camera, di importo complessivo pari a 1.895.343,91 euro oltre IVA, di cui 38.500,00 euro per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e 1.856.843,91 euro quale importo a base di gara;
- con determinazione dirigenziale n. 389 del 23/09/2021 è stata disposta l'aggiudicazione dei lavori in oggetto a favore della ditta ISAM S.r.l. (di seguito, "Appaltatore"), P.IVA 11665510159, con sede in Via Tamarindi, 21 – 00134 Roma, rappresentata dal sig. Corrado Cinquanta, in qualità di legale rappresentante, per l'importo complessivo di euro 1.462.086,52 oltre IVA, di cui euro 38.500,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e 1.423.586,52 euro quale prezzo offerto;
- in data 18/10/2021 si è proceduto alla consegna dei lavori in via d'urgenza ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.M. 49/2018 e dell'art. 32, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 (durata dei lavori: 210 giorni naturali consecutivi; termine ultimazione dei lavori: 15705/2022), a seguito della presentazione delle polizze di garanzia e del piano operativo di sicurezza, ai sensi del D.Lgs.81/2008, documentazione da intendersi quale parte integrante del contratto;

- in data 08/11/2021 è stato stipulato il contratto di appalto;
- durante il corso dei lavori si sono manifestate circostanze non prevedibili in fase progettuale, rendendo necessario apportare modifiche al contratto di appalto, ai sensi dell'art. 106, commi 1, lett. c), e 2, del D.Lgs. 50/2016, mediante la redazione di apposita perizia suppletiva e di variante che comunque non altera la natura complessiva del contratto;
- con determinazione dirigenziale n. 216 del 14/05/2022 è stata approvata la perizia di variante, con la quale l'importo contrattuale è stato rideterminato pari a 1.581.902,06 euro oltre IVA, di cui 43.446,53 euro per oneri della sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso, con un incremento netto di 119.815,54 euro per maggiori opere e il termine di ultimazione dei lavori è stato traslato a tutto il 30/06/2022;
- in data 20/06/2022 l'Appaltatore ha presentato motivata richiesta di proroga dei termini contrattuali che è stata accolta dal RUP nei termini proposti dal Direttore dei Lavori ridefinendo la data di ultimazione a tutto il 09/08/2022;
- in data 01/08/2022 l'Appaltatore, confermando la data di ultimazione dei lavori sopra indicata per la maggior parte delle aree al piano terra, ha presentato motivata richiesta di proroga dei termini contrattuali limitatamente agli spazi del piano interrato e della così denominata area "La Place" al piano terra. Tale richiesta è stata accolta dal RUP nei termini proposti dal Direttore dei lavori, ridefinendo la data di ultimazione per i soli spazi di cui sopra a tutto il 10/09/2022;
- in data 09/08/2022 sono stati ultimati i lavori relativi alle aree del piano terra ad eccezione dell'area denominata "La Place" e del piano interrato, come da certificato di ultimazione parziale dei lavori, redatto dal direttore dei lavori in pari data;
- in data 24/08/2022 è stata effettuata la consegna anticipata parziale alla Camera degli spazi per cui è intervenuta la fine lavori;
- in data 25/08/2022 è stata effettuata la consegna anticipata parziale a Le Village (promittente conduttrice) degli spazi completati al fine di consentire le operazioni di allestimento in vista dell'inaugurazione;
- in data 13/09/2022 è stata concessa una proroga pari a 6 giorni naturali consecutivi, con nuovo termine contrattuale ridefinito a tutto il 16/09/2022;
- durante il corso dei lavori, nelle aree non oggetto di ultimazione e consegna anticipata, si sono manifestate circostanze non prevedibili in fase progettuale che hanno reso necessario apportare modifiche al contratto di appalto, ai sensi dell'art. 106, commi 1, lett. c), punto 1, e 2, lett. b, del D.Lgs. 50/2016, mediante la redazione di apposita perizia suppletiva e di variante che comunque non altera la natura complessiva del contratto;
- con determina dirigenziale n. 435 del 16/09/2022 è stata approvata la perizia di variante n. 2, con la quale l'importo contrattuale è stato rideterminato pari a 1.633.369,26 euro oltre IVA, di cui 46.945,47 euro per oneri della sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso, con un incremento netto di 51.467,20 euro per maggiori opere



per la quale sono stati concessi 10 giorni naturali e consecutivi, con nuovo termine contrattuale ridefinito a tutto il 26/09/2022;

- in data 23/09/2022 è pervenuta alla Camera (prot. camerale n. 52833) da parte di Le Village (nella sua qualità di utilizzatore finale degli spazi in oggetto) la richiesta finalizzata a poter disporre anticipatamente a fini locativi, dei locali al piano terra oggetto di ultimazione entro il termine del 26/09/2022, con esclusione del piano interrato, non essendo intervenuto il collaudo delle opere;
- in data 26/09/2022 è stato emesso dal Direttore dei lavori il certificato di ultimazione dei lavori;
- l'Appaltatore ha provveduto a fornire le dichiarazioni di conformità degli impianti;
- in data 27/09/2022 è stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso il SUAP del Comune di Padova, corredata delle dichiarazioni di cui al punto precedente (codice pratica 00654100288-26072022-1248 prot. REP\_PROV\_PD/PD-SUPRO/0348523);
- i locali oggetto di consegna anticipata non erano stati interessati da opere strutturali tali da richiedere l'emissione di certificato di collaudo statico;
- il Direttore dei lavori aveva evidenziato che nulla osta alla consegna anticipata in oggetto;
- in data 29/09/2022 (prot. camerale nr. 53983/2022) è stato sottoscritto dalla Camera di Commercio e da Le Village il Contratto di locazione (registrato il 17/10/2022 nr. prot. 22101709390452690) che all'art. 3 prevede che la locatrice si impegnava ad adeguare le unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici alla normativa vigente e alla consegna differita alla conduttrice di tali unità, ottenuta l'agibilità con separato verbale ed eventuale integrazione contrattuale, stimando la consegna indicativamente entro 4 mesi dalla data della sottoscrizione. La Conduttrice, da parte sua, si impegnava a prendere in consegna le unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici non appena ottenuta l'agibilità;
- in data 29/09/2022 (protocollo camerale n. 53983/2022) si è proceduto alla redazione del verbale di presa in consegna anticipata dei manufatti (come identificati nel verbale medesimo) previa:
  - o verifica in contraddittorio dello stato di consistenza dei locali oggetto di presa in consegna anticipata,
  - o verifica che ricorrano le condizioni necessarie di cui all'art. 230 del D.P.R. 207/2010 per procedere alla consegna anticipata delle opere in pendenza di collaudo,
  - o accettazione, senza riserve, di Le Village alla consegna dei locali e relative opere individuati nelle more del rilascio del certificato di collaudo (ferma la piena responsabilità dell'Appaltatore in merito a vizi e difetti che si fossero manifestati successivamente alla presa di consegna anticipata non derivanti da danni o manomissioni anche involontarie dovute all'utilizzo improprio da parte di terzi);

#### PREMESSO ALTRESI' CHE

- in data 07/10/2022 il Comune di Padova Settore Urbanistica e Servizi Catastali, con nota prot. 465381 (protocollo camerale nr. 58248/2022) ha comunicato l'assegnazione dei numeri civici agli ingressi di Piazza Zanellato - sub. 136 Fg. 72, mapp.le 401, oggetto del contratto di locazione sottoscritto in data 29/09/2022, assegnando all'ingresso principale il nr. civico 23;
- pertanto a seguito della suindicata assegnazione, la Camera in data 21/10/2022 ha comunicato (protocollo camerale n. 59152/2022) a Le Village la conseguente modifica dell'art. 2 - Oggetto e destinazione d'uso del contratto di locazione sottoscritto in data 29/09/2022 per la sostituzione della frase "unità 8: Fg. 72, mapp.le 401, sub. 136: p.zza Zanellato Giacomo, SNC, P. T-S1, Cat. A/10, Cl. 1, Cons. 88, Sup. Cat. 1920" con la seguente: "unità 8: Fg. 72, mapp.le 401, sub. 136: p.zza Giacomo Zanellato, nr. 22, 23 e 24 e via Edoardo Plinio Masini nr. 4, P. T-S1, Cat. A/10, Cl. 1, Cons. 88, Sup. Cat. 1920";
- a seguito dell'ultimazione dei lavori al piano interrato dei locali oggetto della locazione, sono state apportate lievi lavorazioni integrative alle opere eseguite e in data 30/01/2023 (prot. camerale 10172/2023) il direttore lavori ha trasmesso il Conto Finale dei lavori sottoscritto dall'appaltatore, corredato di Relazione ai sensi dell'art. 14, c. 1, lett. e) del DM 49/2018;
- in data 24/05/2023 (protocollo camerale n. 31402/2023) è stato redatto il certificato di collaudo finale;
- in data 14/07/2023 la Camera di Commercio ha depositato al S.U.A.P. del Comune di Padova la Segnalazione certificata di agibilità (Cod. Pratica: 00654100288-08022023-1259; Prot. SUAP: REP\_PROV PD/PD-SUPRO/0263240 del 14/07/2023) ai sensi dell'art. 8 del contratto di locazione;
- che la regolarità di corretta esecuzione e posa degli impianti è attestata dalle certificazioni di conformità rese dagli esecutori e allegate alla citata pratica di Segnalazione certificata di agibilità (Cod. Pratica: 00654100288-08022023-1259; Prot. SUAP: REP\_PROV PD/PD-SUPRO/0263240 del 14/07/2023) e che in data 13/08/2023 è scaduto il termine previsto entro il quale l'Amministrazione competente era tenuta a verificare la sussistenza dei requisiti di legge ai fini dell'agibilità senza che siano pervenute richieste di conformazione, sospensione o divieto di prosecuzione dell'attività;
- in data 19/10/2023 Le Village per della presa in consegna dell'autorimessa a fini locativi, chiedeva alla Camera (prot. camerale 61401/2023) la risoluzione delle interferenze con l'attuale parcheggio adiacente, in quanto rendevano non fruibile in modo sicuro l'accesso all'autorimessa oggetto di locazione;
- in data 05/12/2023 (prot. camerale 72370/2023) la Camera ha inoltrato a Le Village la "Relazione Implementazioni Tecniche e Gestionali per Sicurezza Accessi al piano -1 del parcheggio "La Cittadella" – Via Masini, Padova" redatta dalla società Abaco Spa



- (c.f. 02391510266) che gestirà il parcheggio interrato per risolvere le possibili interferenze per l'accesso al parcheggio stesso e Le Village ha concordato sulla soluzione proposta nella relazione, valutata positivamente anche dall'amministratore del condominio C.M.B. Studio S.r.l. che ha curato l'affidamento dei lavori di messa in sicurezza, che si sono conclusi a febbraio 2024 (prot. camerale 23208/2024);
- in data 12/03/2024 (prot. camerale 15627/2024) la Camera ha comunicato a Le Village la conclusione delle attività volte ad eliminare le interferenze con il parcheggio adiacente ad accesso pubblico (con installazione di semaforo, sbarre e segnaletica);
  - in data 21/05/2024 (protocollo camerale n. 36138/2024) la Camera ha trasmesso all'amministratore di condominio CMB Studio Srl la documentazione relativa a:
    - o installazione - eseguita da Le Village - di una colonnina di ricarica per auto elettrica (documentazione pervenuta da Le Village come da protocollo camerale n. 32455/E del 07/05/2024),
    - o installazione del pulsante di sgancio da parte della Camera (come da documentazione tecnica pervenuta da TecnoServiceCamere S.c.p.a., protocollo camerale n. 35632 del 20/05/2024);

#### CONSIDERATO

- l'*Articolo 5 - Canone e adeguamento ISTAT* del Contratto di locazione in essere, dalla data di consegna, il canone di locazione annuo non subirà più la riduzione dovuta alla mancata consegna dell'autorimessa e sarà corrisposto per l'intero ammontare di € 211.200,00 annuali;
- che, a seguito dell'aggiornamento ISTAT automatico, effettuato al 29/09/2023 come previsto dall'art. 5 medesimo, il canone annuale diventa pari a € 219.278,40 (duecentodiciannovemiladuecentosettantotto,40), ovvero a € 18.273,20 (diciottomiladuecentosettantatre,20) mensili, con decorrenza dalla data di consegna, prevista per il 01/07/2024;
- che detto canone sarà aggiornato automaticamente come previsto dall'art. 5 del contratto di locazione in essere, ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente;
- che a seguito dell'aggiornamento del canone di locazione, come previsto dall'articolo 6 - Garanzie del Contratto di locazione in essere, le Village ha provveduto, con versamento PagoPA di € 4.039,20 (IUV 97000000009705937), ad adeguare il deposito cauzionale all'importo di € 109.639,20 (centonovemilaseicentotrentanove,20), pari a sei mensilità del canone di locazione, non imputabile in conto canoni e produttivo di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo;

#### CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- la consegna dei locali sarà attestata da apposito verbale di consegna, si rende necessaria l'approvazione della bozza del Verbale di consegna a Le Village (Allegato n. 1) delle unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici, corredato da documentazione fotografica che attesta le condizioni dell'immobile, da n. 2 chiavi elettroniche (badge) e da n. 2 telecomandi di accesso alla proprietà;

#### VISTO

- l'art. 4 del [Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165](#) che dispone la distinzione delle competenze tra le funzioni di indirizzo politico-amministrativo in capo alla Giunta camerale e la gestione finanziaria tecnica e amministrativa in capo ai Dirigenti;
- l'art. 1 della [Legge 7 agosto 1990 n. 241](#) per il quale l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e trasparenza;
- gli artt. 5 e 6 della [Legge 7 agosto 1990 n. 241](#), che definiscono i soggetti responsabili dell'istruttoria tecnico-amministrativa, nonché i relativi compiti;
- lo Statuto della Camera di Commercio di Padova vigente pubblicato sul sito istituzionale dell'ente;
- il Regolamento di organizzazione amministrativa della Camera di Commercio di Padova approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 13 del 23.07.2012, ed in particolare gli artt. 16, 17 e 19;
- il contratto di locazione (prot. camerale nr. 53983/2022) sottoscritto il 29/09/2022 dalla Camera di Commercio e da Le Village (registrato il 17/10/2022 nr. prot. 22101709390452690);

#### ACQUISITO

- il parere favorevole della Responsabile del Servizio Sedi, Patrimonio e Sviluppo informatico che ha valutato le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento, ai fini istruttori, ai sensi degli artt. 5 e 6 della [Legge 7 agosto 1990 n. 241](#);

#### DETERMINA

1. di approvare la consegna - prevista per il 01/07/2024 - a Le Village delle unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici così come previsto dal contratto di locazione in essere sottoscritto il 29/09/2022 (prot. camerale nr. 53983/2022) come indicato in premessa;
2. di approvare la bozza del Verbale di consegna (Allegato n. 1 al presente provvedimento) a Le Village delle unità 7, 8 (piano sottostrada), 9, 10 e 11 ad uso autorimessa e locali tecnici, corredato da documentazione fotografica che attesta le condizioni dell'immobile, da n. 2 chiavi elettroniche (badge) e da n. 2 telecomandi di accesso alla proprietà, riservandosi di effettuare eventuali modifiche e integrazioni non



- sostanziali che si rendessero necessarie;
3. di pubblicare il presente provvedimento all'albo camerale ad esclusione dell'allegato in quanto non previsto dalla normativa vigente;
  4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente efficace ed eseguibile.

La Dirigente  
Roberta Tonellato  
*(firma digitale ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005,  
n. 82 - art. 20, comma 1 bis)*

*Il presente documento è un documento informatico originale in formato Pdf/A (e conforme alle Regole tecniche previste [dall'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale - D.lgs. n. 82/2005](#)). Il documento è sottoscritto con firma digitale, verificabile con i software elencati sul sito dell'[Agenzia per l'Italia digitale](#). In caso di stampa cartacea di documento firmato digitalmente, l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rende il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'art. [4, comma 4 bis, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179](#)*