

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 767 DEL 31 DICEMBRE 2020

Pratica n. 33938 del 31/12/2020

STRUTTURA PROPONENTE		DIREZIONE GENERALE
CODICE CRAM	DG.000.01	Obiettivo Funzione:

OGGETTO:	RETAIL FOOD - Contratto di Locazione ad uso commerciale del Compendio immobiliare sito in Roma (RM), Via Belsiana n. 60,61,62-62/a/b/c, angolo Via Frattina n. 95, 95/A. Sospensione canone affitto dal mese di Marzo 2020 al mese di Giugno 2020.
-----------------	--

ATTO CON SCRITTURE CONTABILI SI NO

ATTO CON IVA COMMERCIALE ISTITUZIONALE

Si dichiara la conformità della presente proposta di determinazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione.

ESTENSORE (Gianna Lelli)	ISTRUTTORE P.L. (nome e cognome)	DIRETTORE GENERALE f.f. (Avv. Maria Raffaella Bellantone)
Firmato: Gianna Lelli		Firmato: avv. Mria Raffaella Bellantone
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (nome cognome)		

CONTROLLO FISCALE							
ESTENSORE				A.P. GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE			
_____				_____			
CONTROLLO CONTABILE							
A CURA DEL SERVIZIO PROPONENTE				A CURA DEL A.C.B.			
ANNO FINANZIARIO	E/U	CAPITOLO	IMPORTO	ANNO	N.	DATA	COD. DEBITORE CREDITORE
Vedi allegato							
ESTENSORE			A.P.GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE			DIRIGENTE DI AREA	
_____			_____			_____	

Il Direttore Generale f.f.

Firmato: avv. Mria Raffaella Bellantone

PUBBLICAZIONE		
PUBBLICAZIONE N° 767	DELL'ALBO DELL'AGENZIA	DATA, lì 31/12/2020

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 767 DEL 31 DICEMBRE 2020

OGGETTO: RETAIL FOOD - Contratto di Locazione ad uso commerciale del Compendio immobiliare sito in Roma (RM), Via Belsiana n. 60,61,62-62/a/b/c, angolo Via Frattina n. 95, 95/A. Sospensione canone affitto dal mese di Marzo 2020 al mese di Giugno 2020.

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00210 del 06 Settembre 2018, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nelle persone del Dott. Antonio Rosati, della Dott.ssa Angela Galasso e del Dott. Mauro Uniformi, ed è stato, altresì, nominato quale Presidente, con deleghe gestionali dirette, il Dott. Antonio Rosati;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00164 del 01 Ottobre 2020, con il quale l'Ing. Mario Ciarla, è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), con deleghe gestionali dirette, in sostituzione del dimissionario Dott. Antonio Rosati;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 30 Dicembre 2020, n. 70, con la quale, è stato conferito all'Avv. Maria Raffaella Bellantone, in costanza dell'incarico dirigenziale già ricoperto dell'Area Affari Legali e Gestione del Contenzioso, formale attribuzione a svolgere l'incarico di Direttore Generale f.f. di ARSIAL, con decorrenza dal 31 Dicembre 2020 e fino alla nomina del nuovo Direttore Generale;
- VISTA la Legge Regionale 27 Dicembre 2019, n. 28, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione della Regione Lazio 2020-2022, nonché il bilancio di Previsione Finanziario esercizi 2020-2022 approvato da ARSIAL con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 18 Dicembre 2019, n. 66, avente ad oggetto: Approvazione ed adozione del Bilancio di previsione 2020-2022 – Rettifica Deliberazione n. 60 del 13 Dicembre 2019", con la quale è stato approvato ed adottato il Bilancio di previsione 2020-2022, redatto in conformità al D.Lgs. n. 118/2011;
- VISTE le Deliberazioni del CdA 10 Aprile 2020, n. 13, 04 Agosto 2020, n. 35, 24 Settembre 2020, n. 44, 11 Novembre 2020, n. 48, e 16 Dicembre 2020, n. 61, con le quali sono state apportate, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 118/2011, nonché, dell'art. 24, comma 2°, del Regolamento Regionale di contabilità del 9 novembre 2017, n. 26, rispettivamente la variazione n. 2, n. 3, n. 5, n. 6 e n. 7, al "Bilancio di previsione 2020-2022";
- VISTA la Deliberazione del CdA n. 20 del 27 Maggio 2020, con la quale è stato disposto, ai sensi dell'art. 3, comma 4, del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii., ed in

ossequio al principio contabile all. 4/2 al citato decreto, punto 9.1, il riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi al 31 dicembre 2019;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 27 luglio 2020 n. 34 con la quale è stato approvato il Rendiconto di gestione per l'annualità 2019, che evidenzia un avanzo di amministrazione al 31.12.2019 pari ad euro 996.897,38;

RICHIAMATA la nota prot. n. 6685 del 5 agosto 2020 trasmessa dalla Direzione Regionale Agricoltura con la quale è stato espresso parere favorevole in ordine al rendiconto di bilancio di questa Agenzia;

VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO che con deliberazione 28 Ottobre 2014, n. 726, la Giunta Regionale ha autorizzato ai sensi dell'art. 3, comma 2bis, del Regolamento Regionale n. 5/2012 e ss.mm.ii. e, nel rispetto dell'art. 27 della Legge 392/78, la locazione ad uso commerciale a favore dell'A.R.S.I.A.L. – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio – del Compendio immobiliare di proprietà regionale sito in Roma, Via Belsiana n. 60-61-62-62/A/B/C angolo Via Frattina n. 95-95/A, distinto al N.C.E.U. Foglio 470, Particella 297, Sub 501, Cat. C1, rendita catastale Euro 33.063,57.=;

CONSIDERATO che in data 02 Febbraio 2015, è stato stipulato tra la Regione Lazio ed ARSIAL un contratto di locazione, registrato il 23 Marzo 2015, Serie 3, n. 1130, ad uso commerciale del Compendio Immobiliare di proprietà regionale sito in Roma, Via Belsiana n. 60-61-62-62/A/B/C angolo Via Frattina n. 95-95/A, che all'art. 4 prevede che "il canone di locazione sarà corrisposto da ARSIAL (Conduttore) con cadenza semestrale anticipata, oltre eventuali spese accessorie, da pagarsi entro il giorno 5 (cinque) di ciascun semestre, secondo le modalità di cui all'art. 8 del medesimo contratto;

PRESO ATTO che la Regione Lazio – Direzione Regionale Programmazione Economica Bilancio, Demanio e Patrimonio – Area Gestione Beni Patrimoniali -, con nota 03 Gennaio 2017, prot. n. 1418, acquisita al Protocollo ARSIAL al n. 73 del 05 Gennaio 2017, ha comunicato che, nel rispetto del Regolamento della G.R. n. 5/2012 e ss.mm.ii., ed in attuazione della deliberazione della G.R. n. 796/2016, con atto notarile del 21 dicembre 2016, Repertorio n. 560, Raccolta n. 280, ha conferito l'immobile ad uso diverso dall'abitativo ubicato in Roma, Via Belsiana nn. 60-61-62-62a/b/c, angolo Via Frattina nn. 95-95/A, al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "i3 – Regione Lazio", gestito tramite la Società di Gestione Invimit S.p.A., Società a partecipazione pubblica di cui è unico socio il Ministero dell'Economia e delle Finanze;

VISTA la determinazione 08 Settembre 2015, n. 512, con la quale ARSIAL ha affidato, mediante procedura ristretta (determinazione n. 638/2018), alla Società "Retail Food s.r.l.", con sede a Roma (Roma), in Via Vicenza n. 5/a - CAP 00185, le attività di gestione e valorizzazione del brand e dei locali dell'Enoteca Regionale del Lazio;

CONSIDERATO che in data 12 Novembre 2015, è stato stipulato il contratto di locazione, repertorio ARSIAL n. 157 del 15 Dicembre 2015, tra ARSIAL e Retail Food s.r.l., in sub-affitto dei locali dell'Enoteca Regionale del Lazio, con durata di 6 (sei) anni, a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla consegna dei locali da parte di ARSIAL, consegna avvenuta in data 20 Novembre 2015, con facoltà di ulteriore proroga di ulteriori 6 (sei) anni;

VISTO E CONSIDERATO che l'art. 6, comma 1, lett. a), del suddetto contratto prevede che Retail Food s.r.l. è tenuta a corrispondere ad ARSIAL, a seguito di emissione, entro il cinque di ogni mese, della fattura attiva da parte di ARSIAL, un canone mensile di affitto fisso per la locazione dei suddetti locali, pari ad € 25.620,00.=, compresa I.V.A. al 22%, e le spese condominiali annue nella misura massima di € 1.500,00.=, che verranno corrisposte, previa presentazione delle relative bollette da parte dell'amministratore del condominio, dalla medesima Società;

che l'art. 7, comma 3, del suddetto contratto prevede che i pagamenti da parte di Retail Food s.r.l. avranno luogo mediante bonifico bancario da effettuare sul BNL – Servizi Tesoreria, Via San Nicola da Tolentino n. 67 – Roma – sul c/c intestato ad ARSIAL;

PRESO ATTO delle note 06 Marzo 2020, prot. n. 2511 e 16 Aprile 2020, prot. n. 3335, con le quali la Società RETAIL FOOD srl, a fronte delle difficoltà dovute dalla pandemia mondiale in corso (COVID-19), che ha determinato la drastica riduzione dei flussi turistici, cui è indirizzata in maniera prevalente l'offerta dell'Enoteca, oltre all'imposizione delle norme di distanziamento sociale ha inciso, inoltre, sui numeri dei posti a sedere determinando una forte contrazione delle previsioni di entrata a fronte di una offerta enogastronomica caratterizzata da elevatissimi standard di qualità imposti dal contratto di aggiudicazione, ha richiesto il supporto economico di ARSIAL che preveda la sospensione del canone di affitto dovuto da marzo a dicembre 2020, al fine di abbattere i costi relativi alla utilizzazione dell'immobile anche a fronte della consistente manutenzione straordinaria da poco terminata;

VISTA la nota ARSIAL 07 Luglio 2020, prot. n. 5879, con la quale si chiede alla Società INVIMIT SGR S.p.A., di voler valutare la possibilità di concedere una riduzione del canone di affitto attualmente versato dall'ARSIAL ad INVIMIT per la conduzione dei locali suddetti, almeno per le quattro mensilità da marzo a giugno 2020, al fine di consentire all'Agenzia di poter interamente riversare tale beneficio al gestore dell'Enoteca Regionale supportando, così, il processo di valorizzazione delle eccellenze agroalimentari del Lazio, soprattutto in questo periodo particolarmente difficile per i nostri produttori, nell'ambito di una strategia complessiva regionale di sostegno all'agricoltura di "qualità" che vede nell'Enoteca Regionale del Lazio uno dei suoi punti di riferimento più importanti;

VISTA la nota 17 Luglio 2020, acquisita in ARSIAL al prot. n. 6166, con la quale la Società INVIMIT SGR S.p.A. si è resa disponibile a concedere una riduzione del 30% del pagamento del canone di locazione dovuto per quattro mensilità, e più in particolare, per i mesi da Marzo a Giugno 2020;

PRESO ATTO "dell'accordo di riduzione del canone di locazione" siglato tra INVIMIT SGR S.p.A. ed ARSIAL nel mese di Ottobre 2020, che con decorrenza 1° Marzo 2020, a modifica di quanto pattuito nel contratto di locazione stipulato fra le parti in data 2/02/2015, prevede che il canone annuo di locazione corrisposto da ARSIAL ad INVIMIT SGR, con cadenza semestrale è ridotto del 30% dal mese di Marzo 2020 al mese di Giugno 2020;

CONSIDERATO, inoltre, che le parti danno atto che il suddetto accordo ha validità dal 01 Marzo 2020 al 30 Giugno 2020, e non costituisce novazione dell'originario contratto di locazione, confermando, altresì, la validità e l'efficacia di tutte le altre pattuizioni del contratto siglato in data 02/02/2015;

CONSIDERATO, quindi, che tra i compiti di ARSIAL la mission statutaria prevalente è la valorizzazione dei prodotti agroalimentari di qualità del Lazio, di concerto con la Regione Lazio;

CONSIDERATO che oggi l'Enoteca Regionale del Lazio è divenuto il punto di riferimento della Capitale della promozione e della divulgazione delle eccellenze agroalimentari del Lazio, con una importante ricaduta in tema di visibilità internazionale;

VISTO il protrarsi dello stato di emergenza pandemia, come disposto dai vari DPCM che si sono susseguiti nel tempo;

RITENUTO, pertanto, di dovere supportare la richiesta della Società RETAIL FOOD srl, sospendendo, esclusivamente, per i mesi da Marzo a Giugno 2020 l'emissione della fattura attiva mensile nei confronti della Società RETAIL FOOD srl, per il pagamento del canone di affitto, ciò anche nell'interesse diretto dei produttori del territorio che hanno nell'Enoteca una vetrina di pregio, nonché un luogo ove poter far conoscere i propri prodotti al di fuori dei circuiti di utilizzo prettamente locali;

VISTO che con deliberazione n. 48 dell'11/11/2020 il CdA dell'Arsial ha deliberato l'Assestamento di bilancio 2020-2022 nel quale sono state previste le poste contabili cui la presente deliberazione fa riferimento;

che l'accordo tra l'Arsial e l'INVIMIT stipulato comporta una minore spesa per fitti passivi da parte dell'Arsial per -31.090,11 di cui -25.483,70 per il netto e -5.606,41 per IVA.

che si ritiene di trasferire tale beneficio (contabilizzato come minore entrata per l'Arsial a fronte di una corrispondente minore spesa) in capo alla Retail Food, unitamente alla residua quota del 70% delle suddette mensilità, con onere a carico dell'Arsial (anche in questo caso contabilizzate come minori entrate).

che tale quota del 70% (più il 30% a carico dell'INVIMIT) costituisce per l'Arsial una minore entrata per locazione di beni immobili.

che il minor fitto attivo per tale periodo di 4 mesi ammonta a -103.738,84 di cui -85.031,84 per il fitto al netto dell'IVA e -18.707,00 per IVA, come meglio evidenziato nel prospetto seguente;

Fitto ad INVIMIT per Enoteca	netto	% IVA	IVA	Totale
1 semestre	127.418,49	22%	28.032,07	155.450,56
1 mese	21.236,42	22%	4.672,01	25.908,43

Riduzione concessa da INVIMIT	netto	% IVA	IVA	Totale
30% di 1 mese	6.370,92	22%	1.401,60	7.772,53
da marzo a giugno	25.483,70	22%	5.606,41	31.090,11 MINORE SPESA

Dovuto da FOOD RETAIL	netto	% IVA	IVA	Totale
1 anno - Fitto	255.095,52	22%	56.121,01	311.216,52
1 mese - Fitto	21.257,96	22%	4.676,75	25.934,71
da marzo a giugno	85.031,84	22%	18.707,00	103.738,84

Sconto da fare a FOOD RETAIL	netto	% IVA	IVA	Totale
4 mesi 30% pagato da INVIMIT	25.483,70	22%	5.606,41	31.090,11 MINORE ENTRATA
4 mesi 70% pagato da ARSIAL	59.548,14	22%	13.100,59	72.648,73 MINORE ENTRATA
	85.031,84			103.738,84

VISTA la Deliberazione del Cda 16 Dicembre 2020, n. 64, con la quale, per le premesse suindicate, è stato disposto di sospendere, esclusivamente, per i mesi da Marzo 2020 a Giugno 2020 l'emissione della fattura attiva mensile nei confronti della Società RETAIL FOOD srl, per il pagamento del canone di affitto dovuto dalla medesima, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a) del contratto rep. n 157/201;

VISTA la nota di credito n. 27 – Gesinf n. 89853 -, emessa dall'Area Contabilità e Bilancio a favore della Società Retail Food s.r.l., a seguito della sgravio del 30% effettuato ad ARSIAL dalla Società Invimit;

SU PROPOSTA della Direzione Generale;

D E T E R M I N A

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente determinazione,

DI SOSPENDERE, esclusivamente, per i mesi da Marzo 2020 a Giugno 2020 l'emissione della fattura attiva mensile nei confronti della Società RETAIL FOOD srl, per il pagamento del canone di affitto dovuto dalla medesima, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a) del contratto rep. n 157/201;

DI EMETTERE ulteriore nota di credito per il residuo 70% relativo ai canoni dei mesi da Marzo a Giugno 2020.

DI TRASMETTERE all'Area Contabilità e Bilancio, la presente determinazione per i successivi atti di competenza.

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D.lgs. n. 33/2013	23			X			X	

AnyDesk 638712118

638712118

Gestione Contabilità in Partita Semplice (Government) - [Archivio "Fatture Attive Emesse" Sez.FE_S]

Generale CPS Economico Patrimoniale Fatture Economiche D.Q.L. Acquedotti MultiAttiv.IVA Immobilizzazioni Stampe Prospetti e Bilanci Amministrazione Trasparente Procedure Opzioni Finestre Aiuto

Documenti IVA Documenti Non Iva Fatture PA Stampe Procedure Tabelle Cambio Sezionale Scadenzario Gestione dichiarazione d'intenti Registro unico delle Fatture Indicat. Tempest.

Sezionale: FE_S - Attivi Scheda di Inserimento/Modifica Documento

Dati Correnti Ricerca

Generale Corpo Fattura Altri Dati Dati per dichiarazione IVA Dati Utente

Cod.Docum. Data Registraz Anno Sez. Tipo Documento Progress. Reg.Iva

89874 31/12/2020 2020 FE_S Nota di credito Attivo Ch.Forzati 34

Data Protocollo 31/12/2020 Num. Protoc. 000001 Ufficio DG.007.01;... Commercial

Data Documento 31/12/2020 Num. Docum. 28 Data scad 31/01/2021

Cliente/Fornitore 6832 ... RETAIL FOOD SRL %Prom.

Descrizione NOTA DI CREDITO PER STORNO TOTALE NS FATTURE EMESSE DAL MESE DI MAR.

Imponibile	Cod Iva	Aliquota	Imposta	Tot.Documento
59.548,14	022	aliquota IVA al 22%	13.100,59	72.648,73
,00			,00	Imponibile 59.548,14
,00			,00	Imposta 13.100,59
,00			,00	a Debito 13.100,59

IVA ad esigib. diff	Causale	Esigibilità entro un anno dalla data di registrazione documento
Parte Corrente	Saldato	Aperto
PDG Capit. IVA	0,00	72.648,73
Totale	0,00	72.648,73

€	Esercizio	EU	Anno Imp.	Num.Impegno	Assegnaz.	Sub Lq.	Cod.Doc	Oggetto Liquidazione	Importo	C/R	Ca.
	2020	E	2020	14	1	16	89874	NOTA DI CREDITO PER STORI	-59.548,14	C	3.0
	2020	E	2020	15	1	14	89874	NOTA DI CREDITO PER STORI	-13.100,59	C	3.0

Inc esercizi precedenti
Inc esercizi successivi

Allegati [0]

Cambia identificativo SDI

Chiudi

11:48 31/12/2020

AnyDesk 638712118

638712118

Gestione Contabilità in Partita Semplice (Government) - [Archivio "Fatture Attive" Sez.]

Generale CPS Economico Patrimoniale Fatture Ecoponale D.Q.L. Acquedotti MultiAttiv.IVA Immobilizzazioni Stampe Prospetti e Bilanci Amministrazione Trasparente Procedure Opzioni Finestre Aiuto

Scheda di Inserimento/Modifica Documento

Generale | Corpo Fattura | Altri Dati | Dati per dichiarazione IVA | Dati Utente

Cod.Docum. 89853 Data Registraz. 23/12/2020 Anno 2020 Sez. FE_S Tipo Documento Nota di credito Attivo Ch.Forzati Progress. Reg.Iva 33

Data Protocollo 23/12/2020 Num. Protoc. 000001 Ufficio DG.007.01.1... Ch.Forzati

Data Documento 23/12/2020 Num. Docum. 27 Data scad 23/01/2021

Cliente/Fornitore 6832 ... RETAIL FOOD SRL %Prom.

Descrizione nota di credito a storno per riduzione canone nostre fatture emesse dal mese di

Imponibile	Cod Iva	Aliquota	Imposta	Tot. Documento
25.483,70	022	aliquota IVA al 22%	5.606,41	31.090,11
,00			,00	Imponibile 25.483,70
,00			,00	Imposta 5.606,41
,00			,00	a Debito 5.606,41

IVA ad esigib. diff Causale

Saldato	Aperto	Totale	Liquidato	Da Liquidare
Parte Corrente 0,00	31.090,11	31.090,11	25.483,70	5.606,41
PDG Capit. IVA 0,00	0,00	,00	5.606,41	-5.606,41
Totale ,00	31.090,11	31.090,11	31.090,11	0,00

Esercizio	EU	Anno Imp.	Num. Impegno	Assegnaz.	Sub. Liq.	Cod. Doc.	Oggetto Liquidazione	Importo	CIR	Capit.
2020	E	2020	14	1	15	89853	nota di credito a storno per ri	-25.483,70	C	3.01
2020	E	2020	15	1	13	89853	nota di credito a storno per ri	-5.606,41	C	3.01

Esigibilità entro un anno dalla data di registrazione documento

Allegati [0]

Riscossione

- Pag / Inc esercizi precedenti
- Pag/Inc esercizi successivi

Cambia data di scadenza

Cambia identificativo SDI

Chiudi

2020 / BASEDATI118 / S COSSA

11:20 31/12/2020

11:20 31/12/2020

Scrivi qui per eseguire la ricerca