



Giunta Regionale della Campania

DECRETO DIRIGENZIALE

DIRETTORE GENERALE/
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA
DIRIGENTE UNITA' OPERATIVA DIR. /
DIRIGENTE STAFF

PASQUALE MANDUCA

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
226	31/07/2025	5015	91

Oggetto:

Rettifica ed integrazione del D.D. (50.15.91) n. 25 del 10/02/2025 a seguito di rielaborazione del Ruolo di Spesa fissa per l'anno 2025, per il pagamento dei canoni di fitto di immobili di proprietà di terzi adibiti ad uffici regionali, e conseguente Rettifica dell'Impegno SAP n. 3250001349 sul Capitolo di Spesa U00140 del Bilancio gestionale 2025

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- d) tra gli immobili destinati a sedi di uffici della Regione Campania, per lo svolgimento di relative attività istituzionali, risultano compresi anche immobili di proprietà di terzi detenuti in regime di locazione passiva;
- d) per far fronte ai pagamenti dei canoni di locazione dei suddetti immobili risulta stanziata la somma di Euro 7.900.000,00 sul Capitolo di spesa U00140 del Bilancio gestionale 2025, giusta Delibera di G.R. n. 1 del 07/01/2025 "Approvazione bilancio gestionale 2025/2027 – Determinazioni";
- d) con proprio Decreto n. 25 del 10/02/2025 è stato approvato il Ruolo di Spesa Fissa per l'anno 2025 per il pagamento dei suddetti canoni locativi, per n. 7 rapporti contrattuali, ciascuno contraddistinto da un rispettivo numero di posizione, per un importo complessivo pari a Euro 7.502.468,03 da liquidare in due semestralità, con rispettive scadenze al 31 marzo ed al 30 settembre 2025;
- d) con il medesimo provvedimento, altresì, è stata impegnata la suddetta somma di complessivi Euro 7.502.468,03 - Impegno SAP n. 3250001349 - sul Capitolo di Spesa U00140 del Bilancio gestionale 2025 per il pagamento, ai rispettivi proprietari creditori, dei canoni locativi in argomento per l'anno 2025;

CONSIDERATO che:

- e) tra i rapporti contrattuali di cui al citato Ruolo di spesa per fitti passivi della Regione Campania risultano comprese le posizioni locative contraddistinte dal n. 260 e dal n. 261 che afferiscono, rispettivamente, alla locazione dell'edificio Torre C3 e alla locazione di porzione dell'edificio Torre C5, entrambi siti al Centro Dir.le di Napoli e già di proprietà della Banco BPM S.P.A. con sede in Milano – Piazza F. Meda, 4 - Codice Fiscale 09722490969, Partita Iva 10537050694;
- e) la Regione Campania detiene gli immobili di cui alle citate posizioni locative n. 260 e n. 261 in forza del Contratto di Locazione sottoscritto in data 28/10/1998 – registrato all'Agenzia delle Entrate in data 30/10/1998 al numero 68481 serie 3, in scadenza al 31/12/2028 a seguito delle intervenute proroghe ai sensi di quanto previsto nel medesimo atto negoziale;
- e) detto Banco BPM S.P.A., con propria nota prot. nr. 00043/2025 del 07/07/2025, trasmessa in allegato a pec del 08/07/2025 acquisita in atti in pari data al Prot. n. 2025.0340890, ha comunicato che con atto di compravendita a rogito del Notaio Dario Restuccia in Milano, sottoscritto in data 25/06/2025, Repertorio n. 13530 Raccolta n. 7620, ha venduto la proprietà degli immobili di cui al citato Contratto di Locazione del 28/10/1998 alla SQUARE SPV S.r.l. avente sede legale in Milano – Corso Vittorio Emanuele II, 24/28 – codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 12933280963 e che, pertanto, a partire dal 01/07/2025 i pagamenti dovuti a fronte del contratto di locazione in parola dovranno essere effettuati a favore di tale nuovo proprietario Square SPV S.r.l.;
- e) successivamente, la BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.P.A. con comunicazione Prot. 2025/734 del 10/07/2025, trasmessa in allegato a pec dell'11/07/2025, acquisita in atti al prot. 2025.0350549 del 14/07/2025, ha rappresentato di essere affidataria da parte della Square SPV S.r.l. della gestione tecnica e amministrativa degli immobili in argomento come acquistati dalla stessa Square SPV S.r.l. con la compravendita sopra citata, ribadendo che i canoni di locazione dovuti dalla locataria Regione Campania per le future scadenze dovranno essere versati a favore del nuovo proprietario Square SPV S.r.l.;
- e) al fine della corretta effettuazione delle operazioni contabili sottese al pagamento di quanto dovuto alla Square SPV S.r.l. in quanto subentrata nei diritti della Banco BPM S.P.A. nel citato Contratto di Locazione del 28/10/1998 – registrato all'Agenzia delle Entrate in data 30/10/1998 al numero 68481 serie 3, risulta necessario rettificare l'allegato beneficiari afferente al suddetto impegno n. 3250001349;

CONSIDERATO, altresì, che:

- c) ai sensi di quanto previsto nei Contratti di locazione passivi di cui al citato Ruolo di spesa fitti passivi anno 2025, il corrispondente Canone annuo di locazione risulta soggetto ad aggiornamento in misura della percentuale, ivi stabilita, dell'indice Istat delle variazioni annuali dei prezzi al consumo di famiglie ed operai;
- c) preordinatamente alla corresponsione della seconda semestralità anno 2025 si è, pertanto, proceduto a rielaborare il suddetto Ruolo di spesa tenendo conto delle intervenute scadenze della decorrenza annuale di ciascun contratto mediante l'adeguamento dei corrispondenti Canoni di locazione, da aggiornarsi in proporzione del citato indice Istat delle variazioni annuali dei prezzi al consumo di famiglie ed operai riferito al mese di decorrenza annuale di ciascun contratto;
- c) preordinatamente alla corresponsione della seconda semestralità anno 2025 si è, pertanto, proceduto a rielaborare il suddetto Ruolo di spesa mediante l'adeguamento dei corrispondenti Canoni di locazione, in considerazione delle intervenute scadenze annuali di ciascun contratto, aggiornarti in proporzione del citato indice Istat delle variazioni annuali dei prezzi al consumo di famiglie ed operai riferito alle citate scadenze annuali;
- d) per effetto dei suddetti adeguamenti dei Canoni di locazione, nella misura stabilita nelle corrispondenti previsioni contrattuali con riferimento a ciascuna delle suddette posizioni locative, risulta un importo complessivo del Ruolo di Spesa fissa per l'anno 2025, per il pagamento dei canoni locativi in argomento, rideterminato in complessivi Euro 7.517.841,49, così come da prospetto allegato composto da n. 11 pagine, nel quale risultano esposti gli importi dei canoni locativi dovuti per ciascuno dei rapporti contrattuali in questione, ciascuno contraddistinto da un relativo numero di posizione, da corrispondersi in due semestralità anticipate, del rispettivo importo complessivo di Euro 3.751.600,15 e di Euro 3.766.241,34 con scadenza al 31 marzo ed al 30 settembre 2025;
- c) al fine della corretta effettuazione delle operazioni contabili sottese al pagamento di quanto dovuto ai rispettivi beneficiari creditori dei Canoni locativi in argomento, risulta altresì necessario rettificare il citato impegno SAP 3250001349 - Capitolo di spesa U00140 del Bilancio gestionale 2025 - e relativo allegato Beneficiari per l'importo complessivo di 7.517.841,49 e, pertanto, con un incremento di Euro 15.373,46 rispetto al preesistente importo complessivo già impegnato;

RITENUTO, pertanto:

- e) di dover prendere atto che il Banco BPM S.P.A. con propria nota prot. nr. 00043/2025 del 07/07/2025, trasmessa in allegato a pec del 08/07/2025 acquisita in atti in pari data al Prot. n. 2025.0340890, ha comunicato che con atto di compravendita a rogito del Notaio Dario Restuccia in Milano, sottoscritto in data 25/06/2025, Repertorio n. 13530 Raccolta n. 7620, ha venduto la proprietà degli immobili di cui al citato Contratto di Locazione del 28/10/1998 alla SQUARE SPV S.r.l. avente sede legale in Milano – Corso Vittorio Emanuele II, 24/28 – codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 12933280963 e che, pertanto, a partire dal 01/07/2025 i pagamenti dovuti a fronte del contratto di locazione in parola dovranno essere effettuati a favore di tale nuovo proprietario Square SPV S.r.l.;
- e) di dover rettificare ed integrare il richiamato Decreto Dirigenziale (50.15.91) n. 25 del 10/02/2025 mediante la riapprovazione del Ruolo di Spesa per l'anno 2025, per il pagamento dei canoni di fitto di immobili adibiti ad uffici regionali detenuti in regime di locazione passiva, così come da prospetto allegato composto da n. 11 pagine, rielaborato funzionalmente alla suddetta intervenuta variazione della ditta proprietaria degli immobili di cui alle posizioni locative n. 260 e n. 261 nonché in conseguenza dei dovuti adeguamenti dei Canoni di locazione di cui ai medesimi Contatti, da aggiornarsi in proporzione dell'indice Istat delle variazioni annuali dei prezzi al consumo di famiglie ed operai valutato con riferimento alle intervenute scadenze annuali di ciascun contratto;
- e) di dover rettificare ed integrare, di conseguenza, l'impegno assunto con il medesimo provvedimento - Impegno SAP 3250001349 – Capitolo di spesa U00140 del Bilancio Gestionale 2025 – e relativo allegato Beneficiari, per l'importo complessivo di Euro 7.517.841,49 e, pertanto, con un incremento di Euro 15.373,46 rispetto al preesistente importo complessivo precedentemente impegnato;

- e) di dover precisare che il presente provvedimento non rientra nella casistica prevista dagli artt. 26 e 27 del D.lgs. n.33 del 14/03/2013 ai fini dell'obbligatorietà della pubblicazione
- e) di dover precisare, altresì, che in relazione al presente provvedimento, sono stati regolarmente assolti, ove sussistenti, gli obblighi in materia di informativa sulla privacy previsti dall'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR);

VISTI:

- a. la D.G.R. n. 612 del 29/10/2011 e ss.mm.ii.;
- b. il Regolamento Regionale n. 12/2011;
- c. la D.G.R. n. 191 del 12/04/2012;
- d. la D.G.R. n. 478 del 10/09/2012 e ss.mm.ii.;
- e. il Regolamento di contabilità regionale n. 5 del 07/06/2018;
- f. la L.R. n. 25 del 30/12/2024 – Disposizioni per la formazione del Bilancio di Previsione Finanziario per il triennio 2025-2027 della Regione Campania - Legge di stabilità regionale 2025;
- g. la L.R. n. 26 del 30/12/2024 – Bilancio di Previsione Finanziario per il triennio 2025-2027 della Regione Campania;
- h. la D.G.R. n. 1 del 07/01/2025 di Approvazione del Bilancio Gestionale 2025-2027 della Regione Campania con determinazioni;
- i. la D.G.R. n. 430 del 19/07/2023.

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal competente ufficio dello Staff 91 nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità resa dal Dirigente:

DECRETA

Per tutto quanto in narrativa richiamato, che qui si intende integralmente ripetuto e trascritto:

1. di prendere atto che il Banco BPM S.P.A. con propria nota prot. nr. 00043/2025 del 07/07/2025, trasmessa in allegato a pec del 08/07/2025 acquisita in atti in pari data al Prot. n. 2025.0340890, ha comunicato che con atto di compravendita a rogito del Notaio Dario Restuccia in Milano, sottoscritto in data 25/06/2025, Repertorio n. 13530 Raccolta n. 7620, ha venduto la proprietà degli immobili di cui al citato Contratto di Locazione del 28/10/1998 alla SQUARE SPV S.r.l. avente sede legale in Milano – Corso Vittorio Emanuele II, 24/28 – codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 12933280963 e che, pertanto, a partire dal 01/07/2025 i pagamenti dovuti a fronte del contratto di locazione in parola dovranno essere effettuati a favore di tale nuovo proprietario Square SPV S.r.l.;
2. di rettificare ed integrare il richiamato Decreto Dirigenziale (50.15.91) n. 25 del 10/02/2025 mediante la riapprovazione del Ruolo di Spesa per l'anno 2025, per il pagamento dei canoni di fitto di immobili adibiti ad uffici regionali detenuti in regime di locazione passiva, così come da prospetto allegato composto da n. 11 pagine, rielaborato funzionalmente alla suddetta intervenuta variazione della ditta proprietaria degli immobili di cui alle posizioni locative n. 260 e n. 261 nonché in conseguenza dei dovuti adeguamenti dei Canoni di locazione di cui ai medesimi Contatti, da aggiornarsi in proporzione dell'indice Istat delle variazioni annuali dei prezzi al consumo di famiglie ed operai valutato con riferimento alle intervenute scadenze annuali di ciascun contratto;
3. di rettificare ed integrare, di conseguenza, l'impegno assunto con il medesimo provvedimento - Impegno SAP 3250001349 – Capitolo di spesa U00140 del Bilancio Gestionale 2025 – e relativo allegato Beneficiari, per l'importo complessivo di Euro 7.517.841,49 e, pertanto, con un incremento di Euro 15.373,46 rispetto al preesistente importo complessivo precedentemente impegnato;
4. di precisare che il presente provvedimento non rientra nella casistica prevista dagli articoli 26 e 27 del D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 ai fini dell'obbligatorietà della pubblicazione;
5. che, in relazione al presente provvedimento, sono stati regolarmente assolti, ove sussistenti, gli obblighi in materia di informativa sulla privacy previsti dall'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR);

6. di inviare il presente atto, ai sensi delle vigenti disposizioni amministrative e per opportuna conoscenza:
 - 6.1. - Alla Direzione Generale per le Risorse Finanziarie - Staff 93;
 - 6.2. - All'U.D.C.P. Segreteria di Giunta per i successivi adempimenti;
 - 6.3. - All'Assessore alle Attività Produttive e Lavoro e al Demanio e Patrimonio della Giunta Regionale della Campania.

ARCH. PASQUALE MANDUCA