



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 45	di data 29/03/21

Oggetto: CORRISPETTIVO PER OCCUPAZIONE DI ALCUNI AMBIENTI DELL'IMMOBILE SITO IN VIA MACCANI N. 150 A USO PROMISCUO - PROPRIETA' MABRA S.A.S. DI NICOLODI MARIA ANGELA & C. - IMPEGNO DI SPESA PER PERIODO DAL 01.02.2021 AL 31.07.2021: EURO 68.098,42.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che con contratto di data 23 dicembre 1996 n. 12.660 di racc., stipulato in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale 16 settembre 1996 n. 2.133, è stata assunta in locazione dalla Società Mabra S.a.s. di Nicolodi Maria Angela & C. una porzione dell'immobile sito in via Maccani n. 150, contraddistinta dalla p.m. 2, sub. 8, della p.ed. 3234/2 del C.C. di Trento, da destinare a sede di cooperative di solidarietà sociale e del magazzino comunale dell'Ufficio Provveditorato Economato, per il periodo di sei anni, dal 01.08.1996 al 31.07.2002, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di L. 434.112.000 (compresa i.v.a. 19%) da pagare in rate trimestrali anticipate e soggetto ad aggiornamento annuale a decorrere dal secondo anno di locazione;

richiamata la deliberazione della Giunta comunale 11.07.2000 n. 1092 con la quale si è preso atto della riduzione degli spazi utilizzati dalle cooperative sociali e il conseguente aumento degli spazi a disposizione dell'Amministrazione comunale, a decorrere dal 1° agosto 2000;

rilevato che successivamente gli spazi (circa mq 1000) siti al secondo piano dell'immobile in oggetto, già in disponibilità del Comune e utilizzati dall'Ufficio Economato, sono stati destinati a sede dell'Archivio remoto della Corte d'Appello e della Procura della Repubblica di Trento e al ricovero dei mobili sottoposti a sequestro dall'Autorità Giudiziaria;

richiamate le determinazioni del Dirigente del Servizio Patrimonio 10 luglio 2002 n. 12/160, 10 aprile 2008 n. 12/175 e 17 luglio 2014 n. 12/136, con le quali il contratto in parola è stato rinnovato rispettivamente di sei anni in sei anni, precisamente dal 01.08.2002 al 31.07.2008, dal 01.08.2008 al 31.07.2014 e dal 01.08.2014 al 31.07.2020;

preso atto che con decorrenza 1 gennaio 2015 il canone imponibile di cui al suddetto contratto di locazione è stato ridotto del 15%, a seguito dell'applicazione delle disposizioni dettate dal D.L. 6 luglio 2012 n. 95 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica", convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012 n. 135, all'art. 3 comma 4, come modificato dall'art. 24 comma 4 del D.L. 24 aprile 2014 n. 66, convertito con modificazioni dalla L. 23 giugno 2014 n. 89, che ha previsto che: "Al fine del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni, i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1 luglio 2014 nella

pagina 1/4

misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto....”;

rilevato che, in ambito locale, le norme provinciali hanno previsto l'applicazione della suddetta disposizione a decorrere dal 1° gennaio 2015, e che pertanto da tale data il canone annuale spettante alla suddetta Società ammonta ad Euro 181.595,78 (+ i.v.a.22%);

atteso che la Legge 23 dicembre 2014 n. 190 all'art. 1 comma 526 ha disposto che, a decorrere dal 1° settembre 2015, sono trasferite dai Comuni al Ministero della Giustizia le spese obbligatorie di cui all'art. 1 della Legge 24 aprile 1941 n. 392, ovvero, tra l'altro, quelle per le pigioni, riparazioni, manutenzione, illuminazione, riscaldamento e custodia dei locali ad uso Uffici giudiziari;

richiamata la determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio 4 novembre 2015 n. 12/221 con la quale è stato preso atto che, sulla base della succitata normativa, il Ministero della Giustizia è subentrato al Comune di Trento, a far data dal 1° settembre 2015, nella titolarità, in qualità di conduttore, della quota del 25% del contratto 23 dicembre 1996 n. 12.660 di racc., ovvero per la parte relativa alla locazione dalla società Mabra S.a.s. di Nicolodi Maria Angela & C. di circa mq 1000 destinati a sede dell'Archivio remoto della Corte d'Appello e della Procura della Repubblica di Trento e al ricovero dei mobili sottoposti a sequestro dall'Autorità Giudiziaria;

rilevato che dal 1° gennaio 2017, ai sensi del Decreto legislativo 7 febbraio 2017 n. 16, sono state delegate alla Regione Trentino – Alto Adige, per il suo ambito territoriale, le funzioni riguardanti l'attività amministrativa e organizzativa di supporto agli uffici giudiziari, e che pertanto la Regione T.A.A. è subentrata al Ministero della Giustizia nella titolarità del contratto di locazione per la parte dell'edificio utilizzata da tali uffici;

atteso che, in vista della scadenza al 31 luglio 2020 del contratto di locazione in parola, con nota prot. 24470 d.d. 29.01.2020 il Servizio Patrimonio ha chiesto alla società Mabra S.a.s. la risoluzione consensuale, al fine di stipulare un nuovo rapporto contrattuale riguardante solo gli spazi condotti dal Comune di Trento, escludendo quelli destinati ad archivio e deposito degli uffici giudiziari, e mantenendo inalterate le condizioni economiche;

richiamata inoltre la nota prot. 24471 d.d. 29.01.2020 con la quale il Servizio Patrimonio ha informato la Regione Trentino-Alto Adige dell'intenzione di procedere alla risoluzione consensuale del suddetto contratto di locazione;

vista la comunicazione di data 30 gennaio 2020, con la quale la società Mabra S.a.s. ha preso atto della risoluzione del contratto e ha manifestato il consenso alla stipulazione di un nuovo contratto con il Comune di Trento per la locazione della porzione di immobile utilizzata dallo stesso;

considerato che, in vista della stipula di un nuovo contratto relativo alla locazione degli spazi di via Maccani n. 150, è stata richiesta alla suddetta Società la produzione della documentazione tecnica (certificazione di agibilità, documentazione catastale, certificazione di conformità degli impianti elettrici, di riscaldamento e raffrescamento, certificazione di prevenzione incendi, attestazione di prestazione energetica, ecc.) e la suddivisione degli impianti elettrici dei locali, per consentire la sottoscrizione di contratti autonomi per la fornitura di energia elettrica;

atteso che da parte della società Mabra S.a.s. non sono ancora stati forniti lo schema di atto di locazione e la documentazione tecnica, risultando ancora incompleta l'istruttoria volta all'ottenimento delle certificazioni necessarie e alle verifiche di conformità;

ritenuto pertanto di approvare con il presente provvedimento la stipula del contratto di locazione con la società Mabra S.a.s. relativo alla porzione dell'immobile sito in via Maccani n. 150, contraddistinta dalla p.m. 2, sub. 8, della p.ed. 3234/2 del C.C. di Trento, subordinando il momento della stipulazione ad avvenuto rilascio della conformità tecnica e della trasmissione dello schema di contratto di locazione, che presumibilmente potrà perfezionarsi entro il mese di luglio 2021;

rilevato al riguardo che, pur in mancanza del titolo giuridico, permane comunque la disponibilità dell'immobile in capo al Comune, per cui si deve dare atto della sussistenza di tutti gli elementi costitutivi dell'impegno di spesa anche nella contabilità armonizzata, e ciò in quanto l'occupazione del bene è in atto e deve escludersi l'eventualità di assenza di risorse registrate a

bilancio nell'anno in cui matura la passività, a fronte della certa futura richiesta da parte della Società, che sarebbe soggetta solo ai termini prescrizionali;

richiamata la determinazione della Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/206 d.d. 22.12.2020, con la quale è stata impegnata la spesa complessiva di Euro 83.080,08 (I.V.A. 22% compresa) relativa al periodo dal 01.08.2020 al 31.01.2021 (due rate trimestrali), in relazione alla disponibilità dell'unità immobiliare contraddistinta dalla p.m. 2 sub. 8 della p.ed. 3234/2 del C.C. di Trento, ubicata in via Maccani n. 150;

rilevato che, in seguito ad approfondimenti riferiti al trattamento fiscale dell'importo da corrispondere alla società Mabra S.a.s. a titolo di occupazione del suddetto immobile, trattandosi di rapporto extracontrattuale, emerge che, per la fatturazione dell'importo da parte della società, dovrà necessariamente essere applicato il regime di esenzione I.V.A., considerato che l'eventuale opzione per l'imponibilità I.V.A. 22% dovrebbe essere manifestata nel contratto, ancora non stipulato;

considerato pertanto necessario impegnare la spesa relativa al corrispettivo per l'occupazione dell'immobile riferito al periodo dal 01.02.2021 al 31.07.2021 (due rate trimestrali), pari ad Euro 68.098,42 con imputazione ai capitoli del P.E.G. 2021, così come dettagliatamente specificato nel prospetto dati finanziari, in attesa di stipulare il relativo contratto di locazione, che avrà decorrenza dal 1 agosto 2021;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1 gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2 dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diventa esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 29.12.2020 n. 175, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021-2023 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 29.12.2020 n. 176, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2021-2023 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 31.12.2020 n. 322, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2021 – 2023 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)";
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- la L.P. 19.07.1990 n. 23 come modificata dalla L.P. 22.03.2001 n. 3;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 21.11.2017 n. 147;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente

pagina 3/4

con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 30.05.2017 n. 64;
atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 31.12.2020 n. 322, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2021– 2023, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;
visto il Decreto sindacale 30.12.2020 prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di impegnare, per le motivazioni specificate in premessa, la spesa complessiva di Euro 68.098,42 a titolo di corrispettivo per l'occupazione della porzione di immobile di via Maccani n. 150 con riferimento al periodo 01.02.2021 – 31.07.2021 (due rate trimestrali), in attesa di regolarizzare il rapporto contrattuale con la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.;
2. di imputare detta spesa come segue:
 - per Euro 22.699,47 al capitolo 1451 denominato: “Economato: Locazione di beni immobili” con riferimento all'esercizio finanziario 2021 del P.E.G. 2021-2022-2023, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31 dicembre 2021;
 - per Euro 22.699,47 al capitolo 1324 denominato: “Interventi per soggetti a rischio di esclusione sociale - Locazione di beni immobili” con riferimento all'esercizio finanziario 2021 del P.E.G. 2021-2022-2023, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31 dicembre 2021;
 - per Euro 22.699,48 al capitolo 1646 denominato: “Manutenzione fabbricati – Locazione di beni immobili” con riferimento all'esercizio finanziario 2021 del P.E.G. 2021-2022-2023, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31 dicembre 2021;
3. di rinviare a un successivo provvedimento l'approvazione dello schema di contratto di locazione per il periodo dal 01.08.2021 al 31.07.2027 e l'impegno della spesa con riferimento allo stesso periodo.

Allegati in formato elettronico

\\

Allegati in formato cartaceo

\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 29/03/21



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 45

di data 29/03/21

Oggetto: CORRISPETTIVO PER OCCUPAZIONE DI ALCUNI AMBIENTI DELL'IMMOBILE SITO IN VIA MACCANI N. 150 A USO PROMISCOUO - PROPRIETA' MABRA S.A.S. DI NICOLODI MARIA ANGELA & C. - IMPEGNO DI SPESA PER PERIODO DAL 01.02.2021 AL 31.07.2021: EURO 68.098,42.

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

E / S	T i p o	Anno	Miss/progr/tit/macr/ Capitolo Spesa Tit/tipolog/categor/ Capitolo Entrata	Piano Finanziario E/U	Gest	Res	Opera	Importo	Tipo finanziam.	Impegno/ Accert.
U		2021	01031.03.01451	U.1.03.02.07.001	0202			22.699,47	"	86868 (8451382)
U		2021	12041.03.01324	U.1.03.02.07.001	1507			22.699,47	"	86869 (8451384)
U		2021	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			22.699,48	"	86871 (8451386)

Visto di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 25 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 23.11.2016 n.136.
VISTO FAVOREVOLE

Il Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 1 aprile 2021