



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 74	di data 16/04/24

Oggetto: LOCAZIONE DA FONDAZIONE CROSINA - SARTORI - CLOCH DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI VIA GRAMSCI N. 36 A TRENTO, IDENTIFICATA DA PARTE DEL SUB. 101 DELLA P.M. 2, P.ED. 5591, DA DESTINARE A SEDE PER CIRCOLO RICREATIVO E CULTURALE, PER IL PERIODO DAL 1° MAGGIO 2024 AL 30 APRILE 2030. IMPORTO CANONE ANNUO: EURO 31.776,00. CIG B13364C6A1.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che con Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/57 di data 24 aprile 2018 è stato deciso di assumere in locazione dalla Fondazione Crosina – Sartori - Cloch la porzione di immobile sita al piano terra dell'edificio di via Gramsci n. 36, catastalmente individuata dalla p.m. 2 sub. 101 della p.ed. 5591 del C.C. di Trento (ad esclusione di un locale di mq 32,25), da destinare in parte a sede del Circolo anziani e in parte a sede del Centro Diurno per anziani al servizio degli abitanti del quartiere Clarina, per il periodo di sei anni, a decorrere dal 1° maggio 2018 fino al 30 aprile 2024, con la possibilità di rinnovo secondo la normativa in vigore al momento della scadenza, verso la corresponsione del canone annuo di Euro 63.556.80, da corrispondere in rate trimestrali anticipate e soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione;

richiamato il contratto di locazione stipulato in data 12 giugno 2018 n. 1039 rep. tra Comune di Trento e Fondazione Crosina - Sartori - Cloch, avente ad oggetto la porzione di immobile sopracitata;

atteso che con Determinazione Dirigenziale n. 13/28 di data 5 febbraio 2022 è stato dato atto del recesso parziale, con effetto dal 1° febbraio 2022, dal suddetto contratto di locazione, per la parte di immobile riguardante i locali precedentemente occupati dal Centro Diurno per Anziani e Centro Servizi, in quanto non più necessari al Comune per le destinazioni previste all'art. 2 del medesimo contratto;

richiamato l'atto di novazione oggettiva di locazione di data 24 marzo 2022 n. 239 rep. con il quale è stato precisato che la superficie dell'immobile di via Gramsci n. 36 rimasta in locazione all'Amministrazione comunale, utilizzata dal Circolo "La Casota", è pari a mq 242,00 e che il canone di locazione annuale è pertanto rideterminato in Euro 23.232,00, a decorrere dal 1° febbraio 2022;

atteso che con nota assunta al protocollo comunale 55174 di data 21 febbraio 2023 il Circolo Ricreativo Culturale La Casota ha chiesto all'Amministrazione di poter disporre anche del locale palestra, attiguo ai locali già nella disponibilità dello stesso Circolo;

richiamata la nota di data 21 dicembre 2023 (ns. prot. 446073) con cui la Fondazione Crosina - Sartori - Cloch ha manifestato il proprio assenso a concedere in locazione al Comune di Trento gli ulteriori spazi richiesti (palestra e relativo blocco bagni), che risultano già concessi temporaneamente dalla Fondazione al suddetto Circolo a titolo gratuito;

rilevato che il contratto di locazione di data 12 giugno 2018 n. 1039 di rep. ha scadenza il giorno 30 aprile 2024, salvo richiesta di rinnovo nelle modalità previste dalla relativa normativa;

atteso che con nota prot. 60525 di data 21 febbraio 2024 il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha proposto alla Fondazione Crosina - Sartori - Cloch di stipulare un nuovo contratto di locazione con decorrenza dal 1° maggio 2024, comprensivo degli spazi rappresentati dalla palestra e relativo blocco bagni, ed è stato inviato alla stessa Fondazione lo schema di contratto, per le opportune valutazioni e osservazioni;

visto il verbale di deliberazione n. 13 di data 18 marzo 2024, assunto al protocollo comunale 97991 di data 25 marzo 2024, con il quale il Consiglio di Amministrazione della suddetta Fondazione ha approvato la proposta di stipula di un nuovo contratto di locazione riferito alla porzione di immobile sita al piano terra dell'edificio di via Gramsci n. 36, catastalmente individuata da parte del sub. 101 della p.m. 2, p.ed. 5591 del C.C. di Trento, della superficie totale di mq 331, per il periodo dal 1° maggio 2024 al 30 aprile 2030, verso la corresponsione del canone annuo di Euro 31.776,00;

dato inoltre atto che il canone da corrispondere alla Fondazione è escluso dal regime i.v.a. per carenza del presupposto soggettivo ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972;

atteso che con il valore del canone richiesto dalla Fondazione è risultato in linea con i valori locativi attualmente rilevabili nella zona mercantile di riferimento, come da giudizio di congruità prot. 108875 di data 4 aprile 2024 redatto dal tecnico Lorenzo Degasperì;

visto l'Attestato di prestazione energetica cod. AA00390-1275 emesso in data 15 aprile 2024 riferito alla porzione dell'unità immobiliare in oggetto, acquisito al protocollo comunale n. 121684 di data 16 aprile 2024;

ritenuto pertanto di assumere in locazione dalla Fondazione Crosina - Sartori - Cloch la porzione di immobile sita al piano terra dell'edificio di via Gramsci n. 36, contraddistinta da parte del sub. 101 della p.m. 2, p.ed. 5591 del C.C. di Trento, come risultante dalla planimetria allegata allo schema di contratto, per una superficie commerciale complessiva di 331 mq, destinata a sede del Circolo Ricreativo Culturale La Casota, per il periodo di sei anni dal 1° maggio 2024 al 30 aprile 2030, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 31.776,00 da corrispondere in rate trimestrali anticipate entro il giorno 5 di ciascun trimestre e soggetto ad aggiornamento annuale;

atteso che risulta necessario impegnare la relativa spesa, con imputazione al capitolo 1975 "Spazio argento: locazione di beni immobili", come dettagliatamente specificato nel prospetto dati finanziari;

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 diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 19.12.2023 n. 112, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 21.12.2023 n. 138, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024–2026 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 e s.m. ed i.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 26.09.2023 n. 91;
- 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 con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024–2026, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 28.12.2023 prot. n. 449188, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali

d e t e r m i n a

1. di assumere in locazione, per le motivazioni specificate in premessa, dalla Fondazione Crosina - Sartori - Cloch la porzione di immobile, ubicata al piano terra dell'edificio sito in via Gramsci n. 36, contraddistinta da parte del sub 101 della p.m. 2, p.ed. 5591 del C.C. di Trento, per una superficie commerciale complessiva di 331 mq a uso sede del Circolo Ricreativo Culturale La Casota, alle seguenti condizioni economiche:
 - inizio locazione: 1° maggio 2024;
 - durata: sei anni, ovvero fino al 30 aprile 2030, eventualmente rinnovabile secondo la normativa che sarà in vigore all'epoca della scadenza. Si riconosce al Comune la facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento e la possibilità di riconsegna di una parte degli spazi assunti in locazione, con la conseguente riduzione proporzionale del canone, anche qualora non ricorrano gravi motivi, da comunicare alla parte locatrice con nota ufficiale almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione;
 - canone annuo iniziale: Euro 31.776,00, da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 7.944,00 ciascuna, con scadenza entro 5 giorni dall'inizio di ogni trimestre;
 - aggiornamento canone: annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, in conformità dell'art. 32 della L. 27 luglio 1978 n. 392, come sostituito dal comma 9 sexies dell'art. 1 della L. 5 aprile 1985 n. 118 e s.m., ovvero pari al 75% della variazione percentuale registrata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) assumendo a riferimento il secondo mese antecedente quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (febbraio);
 - spese accessorie: quota di competenza delle spese condominiali a carico del Comune;

- altre condizioni di cui all'allegato n. 1, "Schema di contratto di locazione" che, firmato digitalmente dalla sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, forma parte integrante ed essenziale della Determinazione;
- 2. di stabilire, a norma dell'art. 7 bis comma 3 lett. i) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, che l'atto di cui al presente provvedimento venga formalizzato in forma di scrittura privata digitale;
- 3. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 7 bis e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
- 4. di dare atto che ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti provvederà alla stipulazione del contratto di locazione, in forma di scrittura privata digitale, la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
- 5. di impegnare la spesa complessiva di Euro 190.656,00 a titolo di canone per i sei anni di durata della locazione, al capitolo 12031.03.01975 denominato "Spazio argento: locazione di beni immobili", come segue:
 - per Euro 23.832,00, con riferimento al periodo 1° maggio 2024 – 31 gennaio 2025, all'esercizio finanziario 2024 del P.E.G. 2024-2025-2026, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2024;
 - per Euro 31.776,00, con riferimento al periodo 1° febbraio 2025 – 31 gennaio 2026, all'esercizio finanziario 2025 del P.E.G. 2024-2025-2026, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2025;
 - per Euro 31.776,00, con riferimento al periodo 1° febbraio 2026 – 31 gennaio 2027, all'esercizio finanziario 2026 del P.E.G. 2024-2025-2026, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2026;
 - la spesa successiva annua di Euro 31.776,00, con riferimento al periodo 1° febbraio 2027 – 31 gennaio 2030, ai fondi che saranno stanziati ai rispettivi bilanci futuri, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile negli esercizi 2027, 2028 e 2029;
 - la successiva spesa di Euro 7.944,00, con riferimento al periodo 1° febbraio – 30 aprile 2030, ai fondi che verranno stanziati nel rispettivo bilancio, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile nell'esercizio 2030.

Allegati in formato elettronico
Schema di contratto di locazione

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Trento, addì 16/04/24



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 74

di data 16/04/24

Oggetto: LOCAZIONE DA FONDAZIONE CROSINA - SARTORI - CLOCH DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI VIA GRAMSCI N. 36 A TRENTO, IDENTIFICATA DA PARTE DEL SUB. 101 DELLA P.M. 2, P.ED. 5591, DA DESTINARE A SEDE PER CIRCOLO RICREATIVO E CULTURALE, PER IL PERIODO DAL 1° MAGGIO 2024 AL 30 APRILE 2030. IMPORTO CANONE ANNUO: EURO 31.776,00. CIG B13364C6A1.

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		2024	12031.03.01975	U.1.03.02.07.001	1509			23.832,00	"	135652 (1218150 8)
U		2025	12031.03.01975	U.1.03.02.07.001	1509			31.776,00	"	135653 (1218150 9)
U		2026	12031.03.01975	U.1.03.02.07.001	1509			31.776,00	"	135654 (1218151 0)

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

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Trento, addì 18 aprile 2024