



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 96	di data 28/06/21

Oggetto: LOCAZIONE DALLA SOCIETA' MABRA S.A.S. DI MARIA ANGELA NICOLODI & C. DI ALCUNE PORZIONI DI IMMOBILE SITO IN VIA MACCANI N. 150 A TRENTO, DA DESTINARE AD USO PROMISCOUO PER IL PERIODO DAL 01.08.2021 AL 31.07.2027. CANONE ANNUO EURO 136.196,84 OLTRE I.V.A. NELLA MISURA DI LEGGE.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che con contratto d.d. 23 dicembre 1996 n. 12.660 di racc., stipulato in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale 16 settembre 1996 di racc., è stata assunta in locazione dalla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & 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, ad uso promiscuo (sede di cooperative di solidarietà sociale, magazzino comunale e deposito attrezzature utilizzato dall'Ufficio Economato e dal Servizio Gestione Fabbricati, sede dell'Archivio remoto della Corte d'Appello e della Procura della Repubblica di Trento e ricovero di mobili sottoposti a sequestro dall'Autorità Giudiziaria), 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 ultimo aggiornato ad Euro 260.643,36 (compresa i.v.a. 22%) e in seguito ridotto ad Euro 221.546,86 (compresa i.v.a. 22%) per effetto dell'applicazione del D.L. 6 luglio 2012 n. 95 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica" convertito dalla L. 7 agosto 2012 n. 135 e successive modificazioni;

preso atto che con Determinazioni del Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/160 d.d. 10 luglio 2002, n. 12/75 d.d. 10 aprile 2008 e n. 12/136 d.d. 17 luglio 2014, il contratto in parola è stato rinnovato rispettivamente fino al 31 luglio 2008, fino al 31 luglio 2014 e fino al 31 luglio 2020;

richiamata la determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio 4 novembre 2015 n. 12/221 con la quale è stato preso atto che 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 Maria Angela Nicolodi & 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, e pertanto il canone a carico del Comune di Trento è stato rideterminato in Euro 136.196,84 (+ i.v.a. 22%);

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

pagina 1/5

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, permanendo per l'Amministrazione comunale la necessità di disporre ancora dei suddetti spazi, con nota prot. 24470 d.d. 29.01.2020 il Servizio Patrimonio ha chiesto alla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. la risoluzione consensuale, al fine di stipulare un nuovo rapporto contrattuale riguardante solo gli spazi condotti dal Comune di Trento, escludendo quelli di competenza della Regione Trentino Alto Adige, 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 di aver chiesto la risoluzione consensuale alla scadenza del suddetto contratto di locazione;

vista la comunicazione di data 30 gennaio 2020, con la quale la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. 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 previsione 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.), il frazionamento dell'unica unità immobiliare in più subalterni allo scopo di definire puntualmente l'oggetto del contratto, oltre che la suddivisione degli impianti elettrici dei locali, per poter sottoscrivere di contratti autonomi per la fornitura di energia elettrica;

atteso che la conclusione delle suddette operazioni e degli adempimenti connessi era prevista in tempi relativamente brevi, mentre sono emerse problematiche tecnico-amministrative che non hanno permesso la stipulazione del contratto di locazione a decorrere dal 1° agosto 2020, e che pertanto, stante il permanere dell'occupazione, da parte del Comune di Trento, degli spazi oggetto del contratto di locazione, rispettivamente con determinazioni della Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/206 di data 22 dicembre 2020 e della Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali n. 13/45 di data 29 marzo 2021 è stata impegnata la spesa a titolo di corrispettivo per l'occupazione degli spazi in questione per i periodi rispettivamente dal 1° agosto 2020 al 31 gennaio 2021 e dal 1° febbraio 2021 al 31 luglio 2021, spettante alla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.;

dato atto che la suddetta società ha fornito le Attestazioni di Prestazione Energetica relative alle porzioni del suddetto immobile;

rilevato che è stata completata l'istruttoria tecnico-amministrativa ed è stata accertata la regolarità sotto l'aspetto edilizio;

preso atto che il canone locativo riferito alla porzione immobiliare in questione, quantificato sulla base del prezzo unitario di Euro 4,20/mq/mese, risulta posto all'interno del range di valori locativi mediamente rilevabili nella zona in cui è situato l'immobile, come determinato nel parere di congruità prot. 141647 d.d. 27 maggio 2021 elaborato dal tecnico del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali geom. Degaspero Lorenzo;

ritenuto pertanto di assumere in locazione dalla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. le porzioni dell'immobile sito in via Maccani n. 150, rispettivamente a piano terra e primo piano, contraddistinte dalla p.m. 2, subalterni 12, 13 e 14, della p.ed. 3234/2 del C.C. di Trento, per una superficie complessiva di mq 2700, ad uso promiscuo (sede di cooperative di solidarietà sociale ad uso laboratorio artigiano, magazzino comunale e deposito attrezzature utilizzati dall'Ufficio Economato e dal Servizio Gestione Fabbricati), per il periodo di sei anni, dal 1° agosto 2021 al 31 luglio 2027, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 136.196,84 (oltre I.V.A. nella misura di legge), da pagarsi in rate trimestrali anticipate rispettivamente il 5 agosto, il 5 novembre, il 5 febbraio e il 5 maggio di ciascuna annata contrattuale;

dato atto che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8 del D.P.R. 633/72, la parte locatrice esercita l'opzione per l'imposizione i.v.a. del canone, in regime di split payment;

atteso che il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, in conformità dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m., pari al 75% della variazione percentuale registrata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi), assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (maggio);

visto l'allegato n. 1, schema di contratto di locazione, predisposto dal Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali che, allegato alla presente e firmato dalla Dirigente, forma parte integrante ed essenziale della Determinazione;

atteso che risulta necessario impegnare la relativa spesa, pari ad Euro 166.160,16 annuali (I.V.A. 22% compresa) con imputazione ai rispettivi capitoli, 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 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 e s.m. ed i.;
- 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 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;

pagina 3/5

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 assumere in locazione, per le motivazioni specificate in premessa, dalla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C., le porzioni di immobile, ubicate al piano terra e parte del primo piano dell'edificio di via Maccani n. 150, catastalmente individuate dalla p.m. 2, subalterni 12, 13 e 14 della p. ed. 3234/2 del C.C. di Trento, per una superficie complessiva di mq 2700, ad uso promiscuo (sede di cooperative di solidarietà sociale ad uso laboratorio artigiano, magazzino comunale e deposito attrezzature utilizzati dall'Ufficio Economato e dal Servizio Gestione Fabbricati), alle seguenti condizioni:
 - inizio locazione: 1° agosto 2021;
 - durata: sei anni (dal 01.08.2021 al 31.07.2027), 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 lettera raccomandata a.r. o altra comunicazione ufficiale, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione;
 - canone annuo iniziale: Euro 136.196,84 (+ i.v.a.), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 34.049,21 (+ i.v.a.) con scadenze rispettivamente il 5 agosto, 5 novembre, 5 febbraio e 5 maggio di ciascuna annata contrattuale;
 - aggiornamento canone: annuale, in conformità all'art. 32 della Legge 27.07.1978 n. 392, come sostituito dal comma 9 sexies dell'art. 1 della Legge 05.04.1985 n. 118, 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 a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (maggio);
 - altre condizioni di cui all'allegato n. 1, schema di contratto di locazione, nel quale si richiama la presente che, firmato 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 pubblica ovvero di scrittura privata, in ragione della sussistenza o meno dell'obbligo di registrazione del medesimo;
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 della disciplina dei contratti provvederà alla stipulazione del contratto di locazione la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
5. di impegnare la spesa complessiva di Euro 996.960,96 (I.V.A. 22% compresa), relativa ai sei anni di durata della locazione, ai capitoli 1451, 1324 e 1646, rispettivamente denominati "Economato: locazione di beni immobili", "Interventi per soggetti a rischio di esclusione sociale: locazione di beni immobili" e "Manutenzione fabbricati: locazione di beni immobili" come segue:
 - per Euro 27.693,36 al capitolo 1451, per Euro 27.693,36 al capitolo 1324 e per Euro 27.693,36 al capitolo 1646, con riferimento al periodo 1° agosto 2021 – 31 gennaio 2022, all'esercizio finanziario 2021 del P.E.G. 2021-2022-2023, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2021;
 - per Euro 55.386,72 al capitolo 1451, per Euro 55.386,72 al capitolo 1324 e per Euro

- 55.386,72 al capitolo 1646, con riferimento al periodo 1° febbraio 2022 – 31 gennaio 2023, all'esercizio finanziario 2022 del P.E.G. 2021-2022-2023, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2022;
- per Euro 55.386,72 al capitolo 1451, per Euro 55.386,72 al capitolo 1324 e per Euro 55.386,72 al capitolo 1646, con riferimento al periodo 1° febbraio 2023 – 31 gennaio 2024, all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2021-2022-2023 dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2023;
 - la spesa successiva annua, rispettivamente di Euro 55.386,72 al cap. 1451, di Euro 55.386,72 al cap. 1324 e di Euro 55.386,72 al cap. 1646, con riferimento al periodo 1° febbraio 2024 - 31 gennaio 2027, ai fondi che saranno stanziati ai rispettivi bilanci futuri, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile negli esercizi 2024, 2025 e 2026;
 - la successiva spesa, rispettivamente di Euro 27.693,36 al cap. 1451, di Euro 27.693,36 al cap. 1324 e di Euro 27.693,36 al cap. 1646, relativamente al periodo dal 1° gennaio 2027 al 31 luglio 2027, all'esercizio finanziario 2027, ai fondi che verranno stanziati nel rispettivo bilancio, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile nell'esercizio 2027.

Allegati in formato elettronico
SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 28/06/21



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 96

di data 28/06/21

Oggetto: LOCAZIONE DALLA SOCIETA' MABRA S.A.S. DI MARIA ANGELA NICOLODI & C. DI ALCUNE PORZIONI DI IMMOBILE SITO IN VIA MACCANI N. 150 A TRENTO, DA DESTINARE AD USO PROMISCUO PER IL PERIODO DAL 01.08.2021 AL 31.07.2027. CANONE ANNUO EURO 136.196,84 OLTRE I.V.A. NELLA MISURA DI LEGGE.

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			27.693,36	"	89979 (8749784)
U		2021	12041.03.01324	U.1.03.02.07.001	1507			27.693,36	"	89980 (8749813)
U		2021	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			27.693,36	"	89981 (8749844)
U		2022	01031.03.01451	U.1.03.02.07.001	0202			55.386,72	"	89982 (8749848)
U		2022	12041.03.01324	U.1.03.02.07.001	1507			55.386,72	"	89983 (8749849)
U		2022	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			55.386,72	"	89984 (8749891)

pagina 1/2

U	2023	01031.03.01451	U.1.03.02.07.001	0202			55.386,72	"	89985 (8749892)
U	2023	12041.03.01324	U.1.03.02.07.001	1507			55.386,72	"	89986 (8749893)
U	2023	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			55.386,72	"	89987 (8749894)

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 Capoufficio
Roberta Canali

Trento, addì 9 luglio 2021