



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 111	di data 29/07/21

Oggetto: SUBLOCAZIONE ALLA COOPERATIVA PUNTO D'INCONTRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA MACCANI N. 150, ASSUNTO IN LOCAZIONE DALLA SOCIETA' MABRA S.A.S. DI NICOLODI MARIA ANGELA & C.. PERIODO DAL 01.08.2021 AL 31.07.2027. CANONE ANNUO EURO 37.396,80 (+I.V.A.).

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con contratto d.d. 7 settembre 2000 n. 152 di rep., stipulato in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale 05.07.2000 n. 1068, sono stati concessi in sublocazione alla Cooperativa Punto d'Incontro S.c.a.r.l. alcuni spazi dell'immobile di via Maccani n. 150, assunto in locazione dalla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C., per il periodo dal 01.03.2000 al 31.12.2000, rinnovabile tacitamente di anno in anno fino al 31.07.2002 (data di scadenza del contratto di locazione con la suddetta società), verso la corresponsione del canone annuo di Euro 29.110,51, da ultimo aggiornato ad Euro 36.916,86;

dato atto che il suddetto canone rappresenta una parte significativa del canone pagato dal Comune di Trento alla società Mabra S.a.s. per la disponibilità degli ambienti utilizzati dalla suddetta Cooperativa, in ragione del disposto dall'art. 4 comma 2 del Regolamento comunale per l'erogazione di finanziamenti e l'attribuzione di benefici economici a soggetti pubblici e privati, approvato e da ultimo modificato con deliberazioni consiliari 15.03.1995 n. 48 e 24.04.1996 n. 46, il quale recita che "... Le provvidenze possono configurarsi anche nella riduzione del corrispettivo per l'uso di beni immobili comunali solo nel caso in cui l'utente sia un soggetto pubblico o privato che persegua per statuto finalità di interesse collettivo, senza fini di lucro";

atteso che nella porzione di immobile in sublocazione vengono eseguite attività di laboratorio artigiano finalizzate al reinserimento lavorativo di soggetti in difficoltà ed emarginati, in linea con la prospettiva emancipatrice di cui all'art. 2 comma 4 dello Statuto del Comune e corrispondente altresì al disposto dell'art. 13 del medesimo Statuto;

preso atto che la Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus è iscritta nel Registro provinciale degli enti cooperativi di Trento nella sezione "cooperative a mutualità prevalente" – categoria "cooperative sociali", e che la stessa rientra tra i soggetti finanziati dal Comune di Trento per la gestione dei suddetti servizi;

considerato che la disposizione di cui sopra ha giustificato la stipulazione del contratto di sublocazione a favore della Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus con un canone ridotto, rispetto a quello pagato dal Comune di Trento per la locazione della porzione di immobile utilizzata da quest'ultima;

richiamate le Determinazioni della Dirigente del Servizio Patrimonio 13 agosto 2002

pagina 1/5

n. 12/185, 14 aprile 2008 n. 12/77 e 6 agosto 2014 n. 12/150, con le quali il contratto di sublocazione degli spazi destinati alla Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus è stato rinnovato, rispettivamente fino al 31 luglio 2008, al 31 luglio 2014 e al 31 luglio 2020, in base a quanto previsto al punto 3 dello stesso contratto e allineandosi con le scadenze del contratto di locazione stipulato con la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.;

rilevato che in vista della scadenza del 31 luglio 2020, ravvisata la necessità di continuare a disporre della porzione di immobile sia da parte dell'Amministrazione comunale che della suddetta Cooperativa, è stato chiesto alla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. la stipulazione di un nuovo contratto di locazione con decorrenza dal 1° agosto 2020;

atteso che la tempistica per addivenire alla stipula del nuovo contratto di locazione si è prolungata ben oltre i tempi previsti, a causa dell'attesa del completamento dell'istruttoria volta a ottenere il frazionamento dell'unica unità immobiliare in più subalterni, al fine di definire puntualmente l'oggetto del contratto, di suddividere gli impianti elettrici dei locali e di ottenere le relative certificazioni e agibilità necessarie;

accertato che sia l'Amministrazione comunale che la sopracitata Cooperativa, dopo la scadenza dei contratti, hanno continuato a occupare i locali della porzione dell'immobile di via Maccani n. 150;

richiamate le 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, con le quali è stata impegnata la spesa, a titolo di corrispettivo per l'occupazione degli spazi in questione, rispettivamente per il periodo dal 1 agosto 2020 al 31 gennaio 2021 e dal 1° febbraio 2021 al 31 luglio 2021, da versare alla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.;

rilevato che conseguentemente il Comune ha chiesto alla Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus il pagamento del corrispettivo di occupazione dei locali utilizzati dalla stessa per il periodo corrispondente;

atteso che la decorrenza del nuovo contratto è stata prevista dal 1° agosto 2021 per consentire il completamento della relativa istruttoria;

dato atto che con la determinazione della Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali 28 giugno 2021 n. 13/96 è stato deciso di assumere in locazione dalla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. la porzione dell'immobile sito in via Maccani n. 150, identificato dalla p.ed. 3234/2 del C.C. Trento, p.m. 2 sub. 12, 13 e 14, per una superficie complessiva di mq 2700 per il periodo di sei anni, dal 01.08.2021 al 31.07.2027, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 136.196,84 (oltre I.V.A. 22%), da pagare in rate trimestrali anticipate;

considerato pertanto che nulla osta alla costituzione di un nuovo rapporto di sublocazione con la Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo atto e scadenza il 31.07.2027, e che con tale atto si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione per il periodo dal 1° agosto 2021 fino alla data di sottoscrizione, allineando pertanto la durata del medesimo contratto a quella del contratto di locazione che verrà stipulato con la società Mabra Sas di Maria Angela Nicolodi & C.;

dato atto che il Comune si riserva la facoltà di prorogare, su richiesta scritta della parte sublocataria, di ulteriori 6 (sei) anni la durata del contratto, qualora la Cooperativa abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali (ivi compreso il pagamento del canone) e qualora il canone di sublocazione rivalutato sia conveniente per il Comune; in ogni caso la proroga potrà essere concessa subordinatamente al rinnovo del contratto di locazione con la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.;

atteso che la suddetta Cooperativa ha inviato copia delle polizze assicurative a copertura del rischio locativo di cui agli artt. 1588, 1589 e 1161 del Codice Civile, nonché a copertura dei rischi da responsabilità civile verso terzi e dipendenti, e le quietanze di pagamento dei relativi premi;

accertato che il canone di sublocazione era stato da ultimo aggiornato ad Euro

36.916,86 a decorrere dal 1° agosto 2020, sulla base del disposto di cui all'articolo 32 della Legge 27.07.1978 n. 372, come sostituito dal comma 9 sexies dell'art. 1 della Legge 05.04.1985 n. 118;

richiamata la nota d.d. 16 giugno 2021 con la quale l'Ufficio Uscite, interpellato in merito al trattamento fiscale da applicare al nuovo contratto di sublocazione, ha rilevato la necessità di far rientrare il rapporto contrattuale nel campo di applicazione dell'i.v.a., assoggettando il canone ad aliquota ordinaria 22%;

rilevato che il canone da applicare per il primo anno della sublocazione, a far data dal 1° agosto 2021, è pari ad Euro 37.396,80 + i.v.a., ovvero l'importo del canone in vigore a decorrere dal 1° agosto 2020 aggiornato dell'1,3%, pari alla variazione percentuale dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) registrata nel mese di maggio 2021 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente;

ritenuto pertanto di concedere in sublocazione alla Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus alcuni locali, per la superficie complessiva di circa mq. 920, siti al piano terra e primo piano dell'immobile di via Maccani n. 150, identificati dalla p.ed. 3234/2 del C.C. Trento e contraddistinti dalla p.m. 2 sub. 13, di proprietà della società Mabra S.a.s. di Nicolodi Maria Angela & C., per il periodo di sei anni, dal 1° agosto 2021 al 31 luglio 2027, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 37.396,80 (+ i.v.a. nella misura di legge), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 9.349,20 (+ i.v.a.) rispettivamente il 5 agosto, il 5 novembre, il 5 febbraio e il 5 maggio di ciascuna annata contrattuale, da aggiornare annualmente nella misura del 100% della variazione percentuale Istat 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 come mese di riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (maggio);

rilevato pertanto che l'importo complessivo da accertare all'esercizio finanziario 2021 è pari ad Euro 22.812,05 con riferimento al periodo dal 01.08.2021 al 31.01.2022, di Euro 45.624,10 per ogni annualità successiva fino al 2026 e di Euro 22.812,05 per il periodo dal 01.02.2027 al 31.07.2027;

preso atto che l'accertamento dell'entrata verrà effettuato all'atto dell'emissione delle fatture di competenza;

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

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 con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 30.05.2017 n. 64;
 - il Regolamento per l'erogazione di finanziamenti e l'attribuzione di benefici economici a soggetti pubblici e privati approvato e da ultimo modificato con deliberazioni consiliari 15.03.1995 n. 48 e 24.04.1996 n. 46;
- 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 concedere in sublocazione, per le motivazioni specificate in premessa, alla Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus alcuni locali, per la superficie complessiva di circa mq 920, siti al piano terra e primo piano dell'immobile di via Maccani n. 150, identificati dalla p.ed. 3234/2 del C.C. Trento e contraddistinti dalla p.m. 2 sub. 13, di proprietà della società Mabra S.a.s. di Nicolodi Maria Angela & C., da utilizzare per lo svolgimento delle proprie attività di laboratorio artigiano;
2. di dare atto che con lo stipulando contratto, disposto con il presente provvedimento, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 31 luglio 2027, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione dei locali oggetto del contratto per il periodo dal 1° agosto 2021 e sino alla data di sottoscrizione;
3. di dare atto inoltre delle seguenti condizioni contrattuali:
 - durata: sei anni, con scadenza il 31.07.2027 e con facoltà di recesso in qualsiasi momento, da comunicare mediante lettera raccomandata o altra comunicazione ufficiale almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione; inoltre è prevista la facoltà di proroga del contratto per ulteriori sei anni, su richiesta scritta della parte sublocataria e subordinatamente al rinnovo del contratto di locazione con la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.;
 - canone annuo iniziale: Euro 37.396,80 (+ i.v.a) da corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate e da aggiornare, a decorrere dal 1° agosto 2022, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. al netto dei consumi di tabacchi) assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (maggio);
 - altre condizioni di cui all'allegato n. 1, schema di contratto di sublocazione, nel quale si richiama la presente che, firmato dalla sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, forma parte integrante ed essenziale della Determinazione;

4. 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;
5. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione del contratto di sublocazione, ai sensi dell'art. 7 bis e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
6. di dare atto che ai sensi dell'art. 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti provvederà alla stipulazione del contratto di sublocazione la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ;
7. di imputare l'entrata complessiva di Euro 273.744,60 a titolo di canone di sublocazione, al capitolo 30500.02.30188 denominato "Rimborsi da I.S.P. - affitto locali e altre spese sedi museali e cooperative sociali (rilevante I.V.A.)" e di accertarla al momento dell'emissione delle singole fatture, come segue:
 - per Euro 22.812,05, con riferimento al periodo 01.08.2021-31.01.2022, all'esercizio finanziario 2021 del P.E.G. 2021-2022-2023 dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31.12.2021;
 - per Euro 45.624,10 con riferimento al periodo dal 01.02.2022 al 31.01.2023, all'esercizio finanziario 2022 del P.E.G. 2021-2022-2023 dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31.12.2022;
 - per Euro 45.624,10 con riferimento al periodo dal 01.02.2023 al 31.01.2024, all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2021-2022-2023 dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31.12.2023;
 - la successiva entrata annua di Euro 45.624,10, con riferimento al periodo dal 01.02.2024 al 31.01.2027, ai fondi che saranno stanziati al corrispondente capitolo dei rispettivi bilanci futuri, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre dei medesimi esercizi;
 - per Euro 22.812,05, con riferimento al periodo 01.02.2027-31.07.2027, all'esercizio finanziario 2027, ai fondi che verranno stanziati nel rispettivo bilancio, dando atto che la stessa entrata sarà esigibile nell'esercizio 2027.

Allegati in formato elettronico
SCHEMA DI CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 29/07/21



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 111	di data 29/07/21

Oggetto: SUBLOCAZIONE ALLA COOPERATIVA PUNTO D'INCONTRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA MACCANI N. 150, ASSUNTO IN LOCAZIONE DALLA SOCIETA' MABRA S.A.S. DI NICOLODI MARIA ANGELA & C.. PERIODO DAL 01.08.2021 AL 31.07.2027. CANONE ANNUO EURO 37.396,80 (+I.V.A.).

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

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

Trento, addì 6 agosto 2021

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi