



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 117	di data 08/07/22

Oggetto: IMMOBILE ASSUNTO IN COMODATO E CONVENZIONE LOCATIVA DA I.T.E.A. .S.P.A. SITI IN VIA VALNIGRA 29/A DA DESTINARE A POSTI AUTO E MAGAZZINI A DISPOSIZIONE DEI VIGILI DEL FUOCO DI ZONA. PRESA D'ATTO DELL'INCARICO A C.B.S. S.R.L. PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEI GARAGE (CIG Z862FD7C2B) - IMPEGNO DELLA SPESA CONSUNTIVO ANNO 2021 - EURO 309,89 (I.V.A. COMPRESA) E PREVENTIVO ANNI 2022-2024 - EURO/ANNO 186,48 (I.V.A. COMPRESA).

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che il Comune di Trento con contratti 30 gennaio 2001 di rep. 244 e 246, in esecuzione delle deliberazioni della Giunta comunale 27 novembre 2000 n. 1691 e n. 1693, ha assunto in comodato a tempo indeterminato da I.T.E.A. S.p.A. le unità immobiliari inserite nel complesso residenziale sito in via Valnigra n. 29-67, identificate catastalmente dai sub. 33, 51, 52, 53, 54 della p.ed. 834 in C.C. Villazzano, per essere adibite a magazzino, rimessa e posti auto dei vigili del fuoco di Villazzano;

atteso che con successivo contratto 01 febbraio 2017, in esecuzione della determina della Dirigente del Servizio Patrimonio 26 gennaio 2017 n. 12/2, il Comune di Trento ha assunto in convenzione locativa i posti auto contraddistinti dai sub. 62 e 63 della p.ed. 834 in C.C. Villazzano, da mettere a disposizione dello stesso corpo di vigili del fuoco;

dato atto che all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa compete l'amministrazione e gestione del complesso immobiliare in cui sono inserite le unità citate;

considerato che dal 2005 I.T.E.A. S.p.A. si è fatta carico, con riferimento ai servizi per la cura degli spazi comuni (cura e manutenzione del verde; pulizia di scale, giroscale e piazzali, sgombero della neve), di stipulare idonei contratti con le ditte individuate dagli inquilini su esplicita richiesta degli stessi. Tale attività era stata posta in essere al fine di facilitare la convivenza e il benessere abitativo negli edifici dove i residenti non riuscivano, per varie ragioni, a trovare una soluzione condivisa per provvedere autonomamente alla cura e pulizia degli spazi comuni, che a norma del Regolamento delle Affittanze, spettava agli inquilini, trattandosi di servizi non essenziali;

preso atto che I.T.E.A. S.p.A., nel corso del 2019 ha dovuto procedere a disdettare i suddetti contratti, a causa di criticità insorte alla luce delle vigenti normative in materia di contratti pubblici;

considerato che durante il Consiglio di Amministrazione di I.T.E.A. S.p.A. tenutosi in data 11 dicembre 2019 sono stati approvati i nuovi testi dei documenti "Quadro delle spese negli immobili gestiti da Itea S.p.a." e "Regolamento delle Affittanze", contenenti importanti novazioni

pagina 1/4

rispetto alle versioni precedenti;

richiamati in particolare:

– art. 1.4. del *Quadro delle spese negli immobili gestiti da itea s.p.a.*, il quale specifica che “sono esclusi dai contratti stipulati da I.T.E.A. S.p.A. i servizi di pulizia, di sgombero della neve e di gestione del verde delle parti comuni, che sono demandati ai conduttori secondo quanto disposto dal Regolamento delle Affittanze e dal Regolamento dei Proprietari”;

– art. 5 comma 2 del *Regolamento delle Affittanze*, il quale disciplina che “è obbligo del conduttore conservare e avere cura delle parti comuni, anche adibite a verde e pertanto provvedere alla pulizia di scale, pianerottoli, corridoi, terrazze e piazzali comuni, provvedere alla cura di prati, siepi e aiuole, nonché allo sgombero della neve, mediante il proprio personale apporto d’opera, qualora deciso all’unanimità dai residenti, oppure adeguandosi alle decisioni adottate in merito dalla maggioranza degli stessi. In quest’ultimo caso, qualora la maggioranza dei residenti abbia deciso di avvalersi di un soggetto esterno, il conduttore è obbligato ad adeguarsi a tale decisione, fornendo, al soggetto incaricato del servizio, i propri dati necessari alla fatturazione della quota di spesa spettante e procedendo al pagamento della stessa”;

preso atto che le nuove disposizioni si applicano a partire dal 01 gennaio 2020;

atteso che, a seguito delle citate novazioni regolamentari introdotte dall’Istituto, in diversi immobili assunti in comodato/locazione dal Comune e di proprietà di I.T.E.A. S.p.A. e/o della Provincia Autonoma di Trento sono stati affidati alla C.B.S. S.r.l. Società Benefit i servizi di pulizia e manutenzione delle parti comuni condominiali;

preso atto che con nota 12 maggio 2021, ns. prot. 126237, I.T.E.A. S.p.A. ha comunicato che presso l’immobile di via Valnigra, la maggioranza dei residenti ha deciso di avvalersi di un soggetto esterno per il servizio di pulizia e manutenzione dei garage per il periodo dal 01 gennaio 2021 al 31 dicembre 2024 trasmettendo preventivo di spesa per totali Euro/annui 585,60 più oneri di gestione (da suddividere tra 37 unità immobiliari) e comunicando che il Comune era tenuto al pagamento di n. 4 quote per totali Euro/annui 111,32;

verificato che il Comune ha a disposizione n. 7 unità immobiliari, come sopra rappresentato, sono stati chiesti chiarimenti sulla corretta ripartizione delle spese, vedi doc ID 177773359;

preso atto che a seguito delle verifiche è stato rivisto il preventivo e corretto il numero delle unità tra cui ripartire la spesa da parte di C.B.S. S.r.l., come comunicato ed esposto con nota 31 agosto 2021, ns. prot. 228761, per totali Euro/annui 186,48 di competenza del Comune (oneri di gestione compresi);

atteso che con medesima nota venivano trasmessi ulteriori preventivi per interventi straordinari di manutenzione per complessivi Euro 219,82 più oneri di gestione per l’anno 2021;

rilevato che la gestione dei servizi, così come riconfigurata, comporta delle difficoltà gestionali per il Comune, in quanto a fronte dei preventivi di spesa forniti dalla società affidataria, vi sono spesso delle modifiche, dovute alle richieste di intervento autonomamente effettuate in corso d’anno dai residenti al verificarsi di situazioni non prevedibili, che non consentono di gestire previsioni e impegni puntuali in capo al bilancio comunale;

preso atto che, alla luce delle considerazioni sopra espresse, con nota a firma della dirigente del Servizio Risorse finanziari e patrimoniali di data 20 settembre 2021, prot. 245506, è stato chiesto ad I.T.E.A. S.p.A. di sostituirsi al Comune nel pagamento della quota parte di spese di propria competenza al fornitore del servizio, con successivo riaddebito da parte dell’Istituto nell’ambito del consueto rendiconto spese annuale;

atteso che, a seguito di numerosi solleciti, con nota 14 dicembre 2021, prot. 329461, in risposta alla richiesta sopra evidenziata I.T.E.A. S.p.A. ha comunicato che *“la gestione amministrativo contabile delle spese relative alla conservazione e cura delle aree a verde ed alla pulizia delle parti comuni, delle unità immobiliari nelle quali il Comune è inquilino o titolare di un contratto di comodato, è stata modificata. Dal 2020 la maggioranza degli inquilini del fabbricato individua il fornitore al quale affidare autonomamente il servizio. Pertanto, I.t.e.a. non ha alcuna possibilità di sostituirsi nel rapporto contrattuale che si instaura tra le parti e per tale motivo rimane*

pagina 2/4

confermata la procedura attualmente utilizzata”;

preso atto di quanto comunicato dall'Istituto circa l'impossibilità dello stesso di proseguire nella totale gestione per conto del Comune delle spese di cui sopra;

rilevato che la risposta di I.T.E.A. S.p.A. non è pervenuta in tempi congrui a consentire di assumere gli atti necessari all'assunzione della nuova spesa relativa al servizio di pulizia e manutenzione dei garage relativo all'annualità 2021, né era possibile conoscere l'esatto importo del debito che sarebbe sorto nei confronti di C.B.S. s.r.l. per la medesima annualità;

rilevato che con nota 16 giugno 2022, ns. prot. 169388, C.B.S. S.rl. ha trasmesso un prospetto contenente gli importi a consuntivo di competenza del Comune di Trento relativamente agli interventi eseguiti nel corso del 2021 presso tutte le unità oggetto di servizi, ed in particolare per l'immobile di via Valnigra 29/A per totali Euro 309,89;

richiamata la nota di data 31 agosto 2021 prot. n. 228761, con la quale C.B.S. S.r.l. ha comunicato i preventivi di spesa per la gestione degli spazi comuni aggiornati per il triennio 2021-2023;

rilevato che con nota di data 20 giugno 2022, ns. prot. 173412, C.B.S. S.r.l. ha chiarito che, per quanto concerne il contratto di servizio instaurato con i residenti del complesso immobiliare di via Valnigra, la scadenza è prevista per il 31 dicembre 2024, pertanto il contratto si intende stipulato per anni quattro;

atteso che ai sensi del *Regolamento delle Affittanze* il Comune è tenuto ad adeguarsi alle decisioni adottate dalla maggioranza dei residenti;

ritenuto pertanto doveroso prendere atto di quanto già deciso dai residenti e assumere l'onere della spesa sopra descritta per totali Euro 309,89 (compresa i.v.a.) a titolo di consuntivo per l'annualità 2021, e per le annualità 2022, 2023 e 2024 per Euro/anno 186,48 a titolo di preventivo;

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 23.12.2021 n. 199, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022-2024 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 23.12.2021 n. 200, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 30.12.2021 n. 352, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2022-2024 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.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 09.03.2022 n. 30;

- 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;
 atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 30.12.2021 n. 352, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2022-2024, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;
 visto il Decreto sindacale 30 dicembre 2020 prot. n. 306169 con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di disporre, per le motivazioni specificate in premessa, l'impegno e la liquidazione della spesa complessiva di euro 869,33 (compresa i.v.a.), relativa all'assunzione a carico del Comune della quota parte delle spese per la pulizia ordinaria e manutenzione dei garage presso l'immobile di via Valnigra 29-67, per la quale la maggioranza dei residenti ha ritenuto di affidare il servizio alla società C.B.S. Solution S.r.l. società Benefit;
2. di impegnare la spesa di cui al punto precedente al capitolo 1079 denominato "protezione civile: spese condominiali ed accessorie" imputando la spesa come segue:
 - per Euro 496,37 all'esercizio finanziario 2022 del P.E.G. 2022-2024, che presenta la necessaria disponibilità, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31/12/2022;
 - per Euro 186,48 all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2022-2024, che presenta la necessaria disponibilità, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31/12/2023;
 - per Euro 186,48 all'esercizio finanziario 2024 del P.E.G. 2022-2024, che presenta la necessaria disponibilità, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31/12/2024.

Allegati in formato elettronico
//

Allegati in formato cartaceo
//

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 08/07/22



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 117

di data 08/07/22

Oggetto: IMMOBILE ASSUNTO IN COMODATO E CONVENZIONE LOCATIVA DA I.T.E.A. .S.P.A. SITI IN VIA VALNIGRA 29/A DA DESTINARE A POSTI AUTO E MAGAZZINI A DISPOSIZIONE DEI VIGILI DEL FUOCO DI ZONA. PRESA D'ATTO DELL'INCARICO A C.B.S. S.R.L. PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEI GARAGE (CIG Z862FD7C2B) - IMPEGNO DELLA SPESA CONSUNTIVO ANNO 2021 - EURO 309,89 (I.V.A. COMPRESA) E PREVENTIVO ANNI 2022-2024 - EURO/ANNO 186,48 (I.V.A. COMPRESA).

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		2022	11011.03.01079	U.1.03.02.05.007	2702			496,37	"	106904 (9601333)
U		2023	11011.03.01079	U.1.03.02.05.007	2702			186,48	"	106906 (9601335)
U		2024	11011.03.01079	U.1.03.02.05.007	2702			186,48	"	106907 (9601336)

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

Trento, addì 15 luglio 2022