



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 120	di data 12/07/23

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E S.M. - PROROGA CONCESSIONE A SAIT CONSORZIO DELLE COOPERATIVE DI CONSUMO TRENTINE SOCIETÀ COOPERATIVA DI DIVERSE UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEI SOBBORGHİ DI ROMAGNANO, VELA, BASELGA DEL BONDONE E COGNOLA DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI. PERIODO 1 GENNAIO 2023 - 30 SETTEMBRE 2028. CANONE ANNUO: EURO 148.165,36 (+ I.V.A.)

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessò che il Comune di Trento è proprietario di vari edifici nell'ambito dei quali sono inserite le seguenti unità immobiliari destinate ad attività commerciali:

- unità immobiliare ubicata nel complesso denominato "Centro polifunzionale di Romagnano", individuata dalla p.m. 1, sub. 7 della p.ed. 313 del C.C. di Romagnano, Via alle Sette Fontane n. 8;
- unità immobiliare sita presso il Centro civico di Vela, individuata dalle pp.ed. 6205 e 6655 del C.C. di Trento, Via SS. Cosma e Damiano n. 24;
- unità immobiliare ubicata a Baselga del Bondone, individuata dalla p.ed. 118 del C.C. di Baselga del Bondone;
- unità immobiliare sita presso il Centro civico Le Marnighe a Cognola, individuata dal sub. 17 della p.ed. 1890 del C.C. di Cognola, Piazza Argentario n. 7;

atteso che con con determinazione del Servizio Patrimonio del 9 giugno 2016 n. 12/88 è stato disposto, tra l'altro:

- di indire, per le motivazioni e con le modalità ivi indicate, un'asta pubblica, ai sensi dell'art. 39 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e ss. mm. e ii. e dell'art. 28 dell'allora Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, per l'individuazione dei soggetti cui affidare in concessione le unità immobiliari sopra elencate, da destinare all'esercizio di attività commerciali;
- di individuare gli aggiudicatari mediante il criterio del massimo rialzo sui canoni a base d'asta;
- di disporre che l'asta si svolgesse secondo le prescrizioni della citata determinazione e del bando di gara;

atteso che, a seguito dell'asta pubblica, è risultata aggiudicataria della concessione delle unità immobiliari sopra descritte la società Sait Consorzio delle cooperative di consumo trentine Società Cooperativa che ha presentato l'offerta più alta sul canone annuo posto a base di gara, offrendo complessivamente un canone pari a euro 156.502,00 (euro 28.416,00 per Romagnano, euro 18.658,00 per Vela, euro 5.328,00 per Baselga del Bondone ed euro

pagina 1/5

104.100,00 per Cognola);

preso atto che in data 21 settembre 2016 è stato sottoscritto l'atto di concessione, registrato al n. 860 di rep., che prevedeva oltre al resto:

- il canone annuo pari a euro 130.301,00 (+ i.v.a.) (inferiore rispetto a quello offerto in sede di gara causa la riduzione del 50% dei canoni offerti per le unità immobiliari di Romagnano, Vela e Baselga del Bondone) da corrispondere in rate trimestrali anticipate e da aggiornare, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) e assumendo a riferimento il mese di agosto;
- la durata di sei anni, dal 1 ottobre 2016 al 30 settembre 2022, con possibilità di proroga per un ulteriore periodo di sei anni;

atteso che, come stabilito dall'art. 3 dello schema dell'atto sopra richiamato e conformemente agli atti di gara, vi è la possibilità di prorogare la durata di ulteriori sei anni "*qualora il concessionario abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali (ivi incluso il pagamento del canone) e qualora il canone di concessione rivalutato sia conveniente per il Comune*";

vista la nota 18 agosto 2022 prot. n. 230556, con la quale la Società Sait, in vista della scadenza dei primi sei anni di contratto al 30 settembre 2022, ha chiesto la proroga della concessione del 21 settembre 2016, n. 860 di rep.;

considerato che, in ottemperanza a quanto previsto al succitato art. 3, per decidere se acconsentire o meno alla proroga del rapporto contrattuale, il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio ha provveduto a effettuare delle valutazioni in merito alla congruità del canone e al corretto adempimento degli obblighi contrattuali;

accertato che il canone annuo in vigore fino al 30 settembre 2022, pari a euro 137.063,24 (+ i.v.a.), secondo quanto determinato nella relazione tecnico – estimativa elaborata dal tecnico del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali geom. Degasperi Lorenzo, è da ritenersi conveniente per il Comune;

accertato altresì che per quel che riguarda il corretto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento del canone, nei sei anni di contratto non sono state riscontrate problematiche;

rilevato che dalla verifica della permanenza, in capo al concessionario Sait, dei requisiti previsti dal bando di gara prot. 123215 del 9 giugno 2016, sono state invece riscontrate alcune problematiche;

dato atto nel merito che, a seguito di confronti con il Servizio Appalti e Partenariati, del contraddittorio con Sait e del parere dell'Avvocatura comunale rilasciato in data 29 maggio 2023, l'Ufficio Patrimonio ha acconsentito alla proroga della concessione degli spazi siti nei sobborghi di Romagnano, Vela, Baselga del Bondone e Cognola;

dato atto altresì che la Giunta comunale nella seduta del 5 giugno 2023 ha condiviso l'intenzione del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio di prorogare di ulteriori sei anni la concessione dei locali in parola e destinati all'esercizio di attività commerciali;

considerato che con nota 12 giugno 2023 prot. n. 172819 è stato chiesto alla Società Sait di presentare la documentazione necessaria alla stipula del contratto di proroga;

atteso che con nota 20 giugno 2023 prot. n. 182857 Sait ha trasmesso la polizza assicurativa n. 01931432000072 e la quietanza di pagamento del premio assicurativo per il periodo 1 gennaio 2023 – 31 dicembre 2023 e che, solo in data 6 luglio 2023, ha provveduto all'integrazione della cauzione già depositata con quietanza n. 24874 del 8 settembre 2016 mediante modalità di pagamento PagoPa;

considerato che è ora possibile provvedere alla proroga dell'atto 21 settembre 2016 n. 860 di rep. dando atto che con il contratto disposto con il presente provvedimento, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 30 settembre 2028, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione delle unità immobiliari site nei sobborghi di Romagnano, Vela, Baselga del Bondone e Cognola per il periodo dal 1 gennaio 2023 e sino alla data di sottoscrizione;

rilevato che l'atto di proroga ha decorrenza dal 1 gennaio 2023 in quanto, nelle more della verifica della permanenza dei requisiti previsti dal bando di gara prot. 123215 del 9 giugno 2016, il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio patrimonio ha provveduto a richiedere il pagamento del canone di concessione per il periodo dal 1 ottobre al 31 dicembre 2022 in via extracontrattuale;

dato atto che il canone annuo, a decorrere dal 1 gennaio 2023, è pari a euro 148.165,36 (i.v.a. esclusa), importo già aggiornato a far data dal 1 ottobre 2022 sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) registrata nel mese di agosto 2022 rispetto allo stesso mese dell'anno 2021 (8,1%), da corrispondere in rate trimestrali anticipate e da aggiornare annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) assumendo a riferimento il mese di agosto;

atteso che è possibile procedere ad autorizzare l'accertamento della relativa entrata a carico del bilancio 2023 e degli esercizi successivi al competente capitolo 30079 denominato "Proventi da concessioni su immobili del demanio o del patrimonio indisponibile (rilevante i.v.a.)";

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

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., ed 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 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 169, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025 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;
- 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;

pagina 3/5

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025, 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 prorogare, in conformità a quanto stabilito dall'art. 3, il contratto n. 860 di rep. di data 21 settembre 2016, stipulato con la Società Consorzio delle cooperative di consumo trentine Società Cooperativa, relativo alla concessione delle unità immobiliari sotto elencate da destinare all'esercizio di attività commerciali:
 - unità immobiliare ubicata nel complesso denominato "Centro polifunzionale di Romagnano", individuata dalla p.m. 1, sub. 7 della p.ed. 313 del C.C. di Romagnano, Via alle Sette Fontane n. 8;
 - unità immobiliare sita presso il Centro civico di Vela, individuata dalle pp.ed. 6205 e 6655 del C.C. di Trento, Via SS. Cosma e Damiano n. 24;
 - unità immobiliare ubicata a Baselga del Bondone, individuata dalla p.ed. 118 del C.C. di Baselga del Bondone;
 - unità immobiliare sita presso il Centro civico Le Marnighe a Cognola, individuata dal sub. 17 della p.ed. 1890 del C.C. di Cognola, Piazza Argentario n. 7;
2. di dare atto che con lo stipulando contratto disposto col presente provvedimento, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 30 settembre 2028, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione dell'unità immobiliare in parola per il periodo dal 1 gennaio 2023 e sino alla data di sottoscrizione;
3. di dare atto che la proroga del contratto avviene a tutti i patti e le condizioni di cui al contratto originario;
4. di stabilire, a norma dell'art. 7-bis comma 3 lett. i) del Regolamento per la disciplina dei contratti, che l'atto di proroga 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 dare atto che, ai sensi dell'art. 12, comma 3, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione del contratto la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
6. di indicare quale responsabile della gestione del contratto, ai sensi degli artt. 7 bis e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
7. di rinviare l'accertamento dell'entrata relativa al canone di concessione al competente capitolo 30079, denominato "Proventi da concessioni su immobili del demanio o del patrimonio indisponibile (rilevante i.v.a.)" all'atto dell'emissione delle relative fatture trimestrali, e di imputare l'entrata complessiva di euro 1.039.380,00 (i.v.a. compresa) nel modo seguente:
 - per euro 180.761,74 con riferimento all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2024-2025, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2023;
 - per euro 180.761,74 con riferimento all'esercizio finanziario 2024 del P.E.G. 2023-2024-2025, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2024;
 - per euro 180.761,74 con riferimento all'esercizio finanziario 2025 del P.E.G. 2023-2024-2025, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2025;
 - per euro 180.761,74 con riferimento all'esercizio finanziario 2026 del P.E.G. di riferimento, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2026;
 - per euro 180.761,74 con riferimento all'esercizio finanziario 2027 del P.E.G. di riferimento, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2027;

- per euro 135.571,30 con riferimento all'esercizio finanziario 2028 del P.E.G. di riferimento, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2028.

Allegati in formato elettronico

\\

Allegati in formato cartaceo

\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 12/07/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 120	di data 12/07/23

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E S.M. - PROROGA CONCESSIONE A SAIT CONSORZIO DELLE COOPERATIVE DI CONSUMO TARENTINE SOCIETÀ COOPERATIVA DI DIVERSE UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEI SOBBORGHII DI ROMAGNANO, VELA, BASELGA DEL BONDONE E COGNOLA DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI. PERIODO 1 GENNAIO 2023 - 30 SETTEMBRE 2028. CANONE ANNUO: EURO 148.165,36 (+ 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 20 luglio 2023

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi