



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 129	di data 10/07/24

Oggetto: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DA INTERBRENNERO " INTERPORTO SERVIZI DOGANALI E INTERMODALI DEL BRENNERO S.P.A., IN SIGLA INTERBRENNERO S.P.A. DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI VIA INNSBRUCK N. 23 TRENTO (SUB 46 PP.MM. DA 14 A 18 E PARTE DEL SUB. 8 P.M. 8 DELLA P.ED. 1874 C.C. GARDOLO), DA DESTINARE A NIDO PER L'INFANZIA, PER IL PERIODO DAL 1° AGOSTO 2024 AL 30 GIUGNO 2030. IMPORTO CANONE ANNUO: EURO 36.000,00, OLTRE A I.V.A. CIG B2583E326D

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che, a fronte dell'aumento della domanda di posti nei nidi d'infanzia registrata negli ultimi anni nel territorio del Comune di Trento, che risulta superiore rispetto all'offerta, l'Amministrazione si è impegnata al fine di trovare soluzioni per consentire l'ampliamento dell'offerta educativa, ricercando spazi aggiuntivi da destinare al servizio di nido d'infanzia;

rilevato che, tra gli immobili di proprietà comunale attualmente non strumentali all'esercizio tali funzioni, nessun edificio è stato ritenuto idoneo a perseguire e raggiungere lo scopo oggetto di tale esigenza, sia per caratteristiche edilizie (immobili in stato di abbandono da anni che abbisognano di importanti investimenti per l'eventuale riconversione) che geografico-territoriali (localizzati in zone del territorio non idonee all'esigenza attuale, soprattutto in ambiti circoscrizionali non funzionali al bisogno specifico);

atteso che, nell'ambito della ricerca di spazi aggiuntivi da destinare a tale servizio, è stata presa in considerazione l'ipotesi di poter riattivare il nido "Interporto", già utilizzato dall'Amministrazione negli anni educativi 2020-2021 e 2021-2022 per far fronte alle esigenze di riduzione di capienza imposte dai protocolli Covid e alla chiusura temporanea del servizio all'utenza presso il nido "Il Trenino" di via Gocciadoro a causa di lavori di adeguamento;

dato atto che tale struttura, di proprietà di Interbrennero – Interporto Servizi Doganali e Intermodali del Brennero S.p.A., in sigla Interbrennero S.p.A. e sita in zona Interporto, risulta idonea per lo svolgimento di nido, essendo ampia, collocata al piano terra e con un grande spazio verde a disposizione, dotata di parcheggio e facilmente raggiungibile dagli utenti che lavorano in zona nord della città;

evidenziato altresì che la possibilità di reperire immobili sul mercato privato (e pertanto con l'assunzione a titolo oneroso) da destinare a tale finalità è normativamente prevista dall'art. 4 bis comma 7 bis della L.P. 27 dicembre 2010 n. 27, che prevede che le disposizioni in materia di contenimento dei costi per l'acquisto e la locazione di beni immobili e per l'acquisto di arredi e autovetture di cui all'art. 4 bis non si applichino per gli acquisti e le locazioni effettuate per

esigenze del corpo forestale, dei corpi dei vigili del fuoco, per quelli necessari a garantire l'erogazione dei servizi scolastico, dei servizi all'infanzia e per i servizi sociali e sanitari svolti a garanzia dei livelli essenziali di assistenza;

richiamata la nota prot. 188577 di data 9 maggio 2024 con la quale il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha comunicato alla società Interbrennero S.p.A. l'interesse dell'Amministrazione comunale all'attivazione di un nido a gestione diretta presso il suddetto immobile, chiedendo di comunicare l'eventuale disponibilità a concedere in locazione gli spazi per il periodo di sei anni, rinnovabili per ulteriori sei anni;

atteso che con nota assunta al prot. comunale n. 193592 di data 10 maggio 2024, la citata società ha comunicato il proprio assenso alla stipula di un contratto di locazione commerciale riferito agli spazi richiesti dal Comune, per il periodo di sei anni rinnovabili per altri sei, proponendo un canone annuo di Euro 36.000,00 + i.v.a.;

rilevato che con concluso n. 234 di data 20 maggio 2024 la Giunta comunale, in merito alla proposta del Servizio Servizi all'Infanzia e Istruzione di procedere con l'attivazione del servizio di nido d'infanzia nei locali di proprietà della società Interbrennero S.p.A., ha espresso parere favorevole a tale proposta, dando mandato ai Servizi competenti per la relativa attuazione;

dato atto che il Servizio Servizi all'Infanzia e Istruzione ha evidenziato, con nota prot. 221908 di data 22 maggio 2024, la necessità di disporre dei suddetti locali a decorrere dal mese di agosto 2024, al fine di procedere con l'allestimento degli spazi e per accogliere del relativo personale;

atteso che il valore del canone richiesto da Interbrennero S.p.A. è risultato al di sotto della soglia minima dei valori locativi attualmente rilevabili nella zona mercantile di riferimento, come risulta dal parere di congruità prot. 259756 di data 25 giugno 2024 redatto dal tecnico Lorenzo Degasperì;

dato inoltre 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;

visto l'Attestato di prestazione energetica cod. AA00078-907 emesso in data 26 agosto 2020 riferito alla porzione dell'unità immobiliare in oggetto, già acquisito al protocollo comunale n. 197681 di data 8 settembre 2020;

ritenuto pertanto di assumere in locazione da Interbrennero – Interporto Servizi Doganali e Intermodali del Brennero S.p.A., in sigla Interbrennero S.p.A., la porzione di immobile sita al piano terra dell'edificio di via Innsbruck n. 23, contraddistinta dal sub. 46 pp.mm. da 14 a 18 e parte del sub. 8 p.m. 8 della p.ed. 1874 C.C. Gardolo, come risultante dalle planimetrie allegate allo schema di contratto, per una superficie commerciale complessiva di circa 635 mq, da destinare a nido d'infanzia, per il periodo di sei anni dal 1° agosto 2024 al 31 luglio 2030 e rinnovabile di ulteriori sei anni, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 36.000,00 + i.v.a., da corrispondere in rate trimestrali anticipate entro cinque giorni dall'inizio di ciascun trimestre e soggetto ad aggiornamento annuale;

atteso che risulta necessario impegnare la relativa spesa, con imputazione al capitolo 2091 "Nidi d'infanzia e servizi integrativi: locazione di beni immobili (rilevante IVA)", per tutta la durata della locazione, 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, da Interbrennero – Interporto Servizi Doganali e Intermodali del Brennero S.p.A., in sigla Interbrennero S.p.A., la porzione di immobile, ubicata al piano terra dell'edificio sito in via Innsbruck n. 23, contraddistinta dal sub 46 pp.mm. da 14 a 18 e da parte del sub. 8 p.m. 8 della p.ed. 1874 C.C. Gardolo, per una superficie commerciale complessiva di 635 mq a uso nido d'infanzia, alle seguenti condizioni economiche:
 - inizio locazione: 1° agosto 2024;
 - durata: sei anni, ovvero fino al 31 luglio 2030, eventualmente rinnovabile per ulteriori sei anni. Si riconosce al Comune la facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento, anche qualora non ricorrano gravi motivi, da comunicare alla controparte con nota ufficiale almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione;
 - canone annuo iniziale: Euro 36.000,00 + i.v.a., da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 9.000,00 + i.v.a. 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 dall'art. 1 comma 9 sexies 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 (maggio);

- spese accessorie: il Comune è tenuto al pagamento della quota di propria competenza delle spese condominiali e al rimborso delle spese sostenute dalla parte locatrice riferite agli interventi manutentivi dell'area verde pertinenziale esterna oggetto del contratto;
 - 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 263.520,00 a titolo di canone per i sei anni di durata della locazione, al capitolo 2091 denominato "Nidi d'infanzia e servizi integrativi: locazione di beni immobili (rilevante IVA), come segue:
 - per Euro 21.960,00, con riferimento al periodo 1° agosto 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 43.920,00, 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 43.920,00, 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 43.920,00, 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 21.960,00, con riferimento al periodo 1° febbraio – 31 luglio 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 10/07/24



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 129

di data 10/07/24

Oggetto: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DA INTERBRENNERO " INTERPORTO SERVIZI DOGANALI E INTERMODALI DEL BRENNERO S.P.A., IN SIGLA INTERBRENNERO S.P.A. DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI VIA INNSBRUCK N. 23 TRENTO (SUB 46 PP.MM. DA 14 A 18 E PARTE DEL SUB. 8 P.M. 8 DELLA P.ED. 1874 C.C. GARDOLO), DA DESTINARE A NIDO PER L'INFANZIA, PER IL PERIODO DAL 1° AGOSTO 2024 AL 30 GIUGNO 2030. IMPORTO CANONE ANNUO: EURO 36.000,00, OLTRE A I.V.A. CIG B2583E326D

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	12011.03.02091	U.1.03.02.07.001	1801			21.960,00	"	138150 (1240602 9)
U		2025	12011.03.02091	U.1.03.02.07.001	1801			43.920,00	"	138151 (1240603 0)
U		2026	12011.03.02091	U.1.03.02.07.001	1801			43.920,00	"	138152 (1240603 1)

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 CON RETTIFICHE:

Nell'oggetto della determina ove scritto 30 giugno 2030 è da intendersi 31 luglio 2030

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 luglio 2024