



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 166	di data 02/10/23

**Oggetto: LOCAZIONE DALLA SOCIETÀ' BENONI IMMOBILIARE S.R.L. DELLE PORZIONI MATERIALI 6-7, SUB. 108 E 109, DELLA P.ED. 6901 IN C.C. DI TRENTO, IMMOBILE SITO IN VIA MACCANI N. 191 TRENTO, DA DESTINARE A USO DEPOSITO PER IL PERIODO DAL 1° OTTOBRE 2023 AL 30 SETTEMBRE 2029. CANONE ANNUO EURO 100.000,00 OLTRE I.V.A. NELLA MISURA DI LEGGE. CIG Z123C3A4C0**

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che in data 29 luglio 2021, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 12/96 di data 28 giugno 2021 è stato stipulato il contratto di locazione n. 171 di rep. tra il Comune di Trento e la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C., avente ad oggetto 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, a uso promiscuo (sede di cooperative di solidarietà sociale a 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, con la possibilità di rinnovo secondo la normativa in vigore al momento della scadenza, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 136.196,84 (+i.v.a.), da corrispondere in rate trimestrali anticipate;

atteso che con novazione oggettiva di locazione stipulata il 26 agosto 2022 n. 281 in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 13/123 di data 15 luglio 2022, è stato concordato con la suddetta Società di modificare il contratto n. 171 di rep. di data 29 luglio 2021, riducendo le superfici oggetto di locazione a decorrere dal 1° luglio 2022, e mantenendo nella disponibilità del Comune i subalterni 12 e 14, con conseguente rideterminazione della superficie dell'immobile in locazione all'Amministrazione a metri quadrati 1.780 e del canone a Euro 109.542,62 (i.v.a. 22% compresa);

vista la nota prot. n. 15882 del 18 gennaio 2023 con cui la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. ha informato il Comune di Trento dell'avvenuta dichiarazione di pubblica utilità dell'area su cui insiste l'immobile oggetto del contratto di locazione 29 luglio 2021 n. 171 di rep., in conseguenza della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi di data 18 luglio 2022 di Italferr S.p.A., con cui è stato imposto il vincolo preordinato all'espropriazione, che comporterà la demolizione dell'immobile in oggetto per la realizzazione della cosiddetta "Circonvallazione ferroviaria di Trento";

richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 13/57 di data 24 marzo 2023 con la

pagina 1/5

quale è stato deciso di indire una indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da assumere in locazione passiva e destinare a nuovo deposito comunale, dotato dei requisiti minimi e preferenziali stabiliti dalla delibera della Giunta comunale n. 64 del 20 marzo 2023 e disponibile dal 1° settembre 2023;

atteso che in seguito all'indagine immobiliare sono pervenute all'Amministrazione quattro manifestazioni di interesse;

preso atto che in data 31 maggio 2023, a seguito di confronto interno tra i Servizi comunali Risorse finanziarie e patrimoniali, Gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio, Appalti e partenariati, di cui al verbale prot. 164784 del 05/06/2023, è stato individuato l'immobile sito in via Maccani n. 191, contraddistinto dalle pp.mm. 6 e 7, sub. 108 e 109 e spazi accessori in p.ed. 6901 C.C. Trento, di proprietà di Benoni Immobiliare S.r.l., quale soluzione logistica più adeguata alle esigenze dell'Amministrazione;

atteso che, in risposta alla nota prot. 149656 del 19 maggio 2023, con nota prot. 157453 del 26 maggio 2023 la suddetta Società ha formulato la proposta economica dell'immobile offerto in locazione, e che, a seguito di confronto e contrattazione sulla proposta, con nota prot. 162559 del 31 maggio 2023, la stessa ha formulato una nuova proposta economica, offrendo un importo complessivo del canone di locazione annuo pari a Euro 100.000,00 (Euro centomila/00) iva esclusa, che risulta quantificato sulla base del prezzo unitario di Euro/mq 5,51/mese e collocato all'interno del range di valori locativi mediamente rilevabili nella zona d'interesse, come determinato nel parere di congruità 7 giugno 2023 prot. 169464 elaborato dal tecnico del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali geom. Lorenzo Degasperì;

rilevato che con nota prot. 172815 di data 12 giugno 2023 è stata formalmente accettata la proposta economica di Benoni Immobiliare S.r.l. riguardo al canone di locazione dell'immobile di via Maccani n. 191, ed è stato chiesto alla stessa società di effettuare una serie di opere e interventi di adeguamento dei locali e di perfezionare le relative pratiche edilizie e catastali, proponendo il 1° settembre 2023 come data di decorrenza della locazione;

dato atto che, a causa del protrarsi dei lavori di adeguamento richiesti, le operazioni di trasloco dei materiali e attrezzature dall'immobile di via Maccani n. 150 a quello di via Maccani n. 191 sono state posticipate a inizio ottobre 2023;

richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 13/159 di data 26 settembre 2023 con la quale è stato preso atto della risoluzione anticipata al 31 luglio 2023 del contratto di locazione 29 luglio 2021 n. 171 di rep. stipulato con Mabra S.a.s., sono stati cancellati gli impegni riferiti alla medesima locazione ed è stata autorizzata e impegnata la spesa relativa al corrispettivo da liquidare alla suddetta società, a titolo di occupazione dell'immobile di via Maccani n. 150, per il periodo dal 1° agosto al 31 ottobre 2023, data della presunta riconsegna dell'edificio alla suddetta società, a conclusione delle operazioni di trasloco;

visto il verbale di consegna immobile, sottoscritto da entrambe le parti contrattuali, che attesta l'avvenuta presa in consegna dell'immobile di via Maccani n. 191 il giorno 29 settembre 2023 e la decorrenza della locazione a partire dal 1° ottobre 2023;

ritenuto pertanto di assumere in locazione dalla società Benoni Immobiliare S.r.l. le porzioni dell'immobile sito in via Maccani n. 191, contraddistinte dalle pp.mm. 6 e 7 e spazi accessori, subalterni 108 e 109, della p.ed. 6901 del C.C. di Trento, per una superficie commerciale complessiva di 1.512 mq a uso deposito comunale, di cui 520,50 mq da assegnare all'Ufficio Partenariato pubblico privato ed Economato e 991,50 mq al Servizio Gestione e Riqualificazione del Patrimonio edilizio, per il periodo di sei anni dal 1° ottobre 2023 al 30 settembre 2029, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 100.000,00 (oltre I.V.A. nella misura di legge), da pagarsi in rate trimestrali anticipate rispettivamente il 5 ottobre, il 5 gennaio, il 5 aprile e il 5 luglio di ciascuna annata contrattuale;

dato atto che con il contratto disposto con il presente provvedimento, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza 30 settembre 2029, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione dei locali oggetto del contratto di locazione, per il periodo dal 1° ottobre 2023 e sino alla data di sottoscrizione;

atteso che risulta necessario impegnare la relativa spesa, pari ad Euro 122.000,00 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 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.;
- 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 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;

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 assumere in locazione, per le motivazioni specificate in premessa, dalla società Benoni Immobiliare S.r.l. le porzioni di immobile, ubicate al primo piano dell'immobile sito in via Maccani n. 191, contraddistinte dalle pp.mm. 6 e 7 e spazi accessori, subalterni 108 e 109, della p.ed. 6901 del C.C. di Trento, per una superficie commerciale complessiva di 1.512 mq a uso deposito comunale, di cui 520,50 mq da assegnare all'Ufficio Partenariato pubblico privato

ed Economato e 991,50 mq al Servizio Gestione e Riqualificazione del Patrimonio edilizio, alle seguenti condizioni economiche:

- inizio locazione: data di stipula dell'atto;
  - durata: sei anni dal 1° ottobre 2023 al 30 settembre 2029, 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 comunicazione ufficiale almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione;
  - canone annuo iniziale: Euro 100.000,00 (+ i.v.a.), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 25.000,00 (+ i.v.a.) con scadenze rispettivamente il 5 ottobre, il 5 gennaio, il 5 aprile e il 5 luglio 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 (luglio);
  - spese accessorie: quota di competenza delle spese condominiali a carico del Comune;
  - altre condizioni di cui all'allegato n. 1, Schema contratto di locazione, che, firmato dalla sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, forma parte integrante ed essenziale della Determinazione;
2. di dare atto che con lo stipulando contratto di locazione, disposto con il presente provvedimento e avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 30 settembre 2029, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione dei locali oggetto del contratto per il periodo dal 1° ottobre 2023 e sino alla data di sottoscrizione;
  3. 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;
  4. 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;
  5. 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 la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
  6. di impegnare la spesa complessiva di Euro 732.000,00 (i.v.a. 22% compresa) a titolo di canone per i sei anni di durata della locazione, ai capitoli n. 1451 "Economato: locazione di beni immobili" e n. 1646 "Gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio: locazione di beni immobili", come segue:
    - per Euro 10.370,00 al capitolo 1451 e per Euro 20.130,00 al cap. 1646, con riferimento al periodo 1° ottobre – 31 dicembre 2023, all'esercizio finanziario 2023 del PEG 2023-2024-2025, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2023;
    - per Euro 41.480,00 al capitolo 1451 e per Euro 80.520,00 al capitolo 1646, con riferimento al periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2024, all'esercizio finanziario 2024 del P.E.G. 2023-2024-2025, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2024;
    - per Euro 41.480,00 al capitolo 1451 e per Euro 80.520,00 al capitolo 1646, con riferimento al periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2025, all'esercizio finanziario 2025 del P.E.G. 2023-2024-2025, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2025;
    - la spesa successiva annua, rispettivamente di Euro 41.480,00 al capitolo 01451 e di Euro 80.520,00 al capitolo 01646, con riferimento al periodo 1° gennaio 2026 – 31 dicembre 2028, ai fondi che saranno stanziati ai rispettivi bilanci futuri, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile negli esercizi 2026, 2027 e 2028;

- la successiva spesa, rispettivamente di Euro 31.110,00 al capitolo 01451 e di Euro 60.390,00 al capitolo 01646, con riferimento al periodo 1° gennaio 2029 – 30 settembre 2029, ai fondi che verranno stanziati nel rispettivo bilancio, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile nell'esercizio 2029.

Allegati in formato elettronico  
Schema contratto di locazione

Allegati in formato cartaceo  
\\

La Dirigente del Servizio  
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 02/10/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

**Determinazione Dirigenziale**

N. 13/ 166

di data 02/10/23

**Oggetto: LOCAZIONE DALLA SOCIETÀ' BENONI IMMOBILIARE S.R.L. DELLE PORZIONI MATERIALI 6-7, SUB. 108 E 109, DELLA P.E.D. 6901 IN C.C. DI TRENTO, IMMOBILE SITO IN VIA MACCANI N. 191 TRENTO, DA DESTINARE A USO DEPOSITO PER IL PERIODO DAL 1° OTTOBRE 2023 AL 30 SETTEMBRE 2029. CANONE ANNUO EURO 100.000,00 OLTRE I.V.A. NELLA MISURA DI LEGGE. CIG Z123C3A4C0**

**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	01031.03.01451	U.1.03.02.07.001	0202			41.480,00	"	124615 (1113429 7)
U		2024	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			80.520,00	"	124616 (1113430 0)
U		2025	01031.03.01451	U.1.03.02.07.001	0202			41.480,00	"	124617 (1113430 1)
U		2025	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			80.520,00	"	124618 (1113430 2)
U		2023	01061.03.01646	U.1.03.02.07.001	5201			20.130,00	"	125517 (1121563 2)
U		2023	01031.03.01451	U.1.03.02.07.001	0202			10.370,00	"	125518 (1121563 4)

pagina 1/2

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 5 ottobre 2023

La Dirigente del Servizio  
dott.ssa Franca Debiasi