



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

| Determinazione Dirigenziale |                  |
|-----------------------------|------------------|
| N. 13/ 175                  | di data 14/10/22 |
|                             |                  |

**Oggetto: LOCAZIONE DA FERSERVIZI S.P.A. DI UN'AREA DI MQ 624, IDENTIFICATA DALLA P.ED. 7264 IN C.C. TRENTO, ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO, PER IL PERIODO DAL 1° OTTOBRE 2022 AL 30 SETTEMBRE 2028. COSTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE DI EURO 620,00 E IMPEGNO DELLA SPESA RIFERITA AL CANONE, PARI A EURO 1.240,00 ANNUI (+ I.V.A.).**

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che con contratto di locazione 21.05.2001, n. 107 di rubrica, stipulato in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale 12.12.2000 n. 1754, il Comune ha assunto in locazione dalla società Metropolis S.p.A., ora Ferservizi S.p.A., quale mandataria in nome e per conto della proprietaria Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., una porzione di mq. 607,50 della p.f. 2871 in C.C. Trento, adiacente alla linea ferroviaria Mestre – Trento in corrispondenza del tratto compreso tra il km 143+055 e il km 143+203, per la realizzazione del parcheggio pubblico al servizio dei visitatori del Cimitero di San Bartolomeo, per il periodo di sei anni, dal 1° aprile 2001 al 31 marzo 2007, verso la corresponsione del canone annuo lordo iniziale, da pagarsi in rate semestrali anticipate, di Euro 1.549,37 (i.v.a. compresa), soggetto ad aggiornamento annuo, da effettuarsi sulla base del 75% della variazione ISTAT registrata nel mese di febbraio;

richiamate le Determinazioni del Dirigente del Servizio Patrimonio 01.02.2007 n. 12/20 e 05.03.2013 n. 12/63, con le quali si è preso atto del rinnovo del suddetto contratto, rispettivamente fino al 31 marzo 2013 e successivamente fino al 31 marzo 2019;

atteso che con nota di data 16 gennaio 2018 Ferservizi S.p.A., in nome e per conto della proprietaria Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., ha formulato disdetta al contratto sopraccitato, per la scadenza del 31 marzo 2019;

rilevato che, sussistendo la necessità di mantenere la disponibilità dell'area destinata a parcheggio, con nota prot. 277041 di data 30 ottobre 2018 è stato chiesto a Ferservizi S.p.A. di trasmettere la bozza di contratto di locazione, con decorrenza dal 1° aprile 2019;

dato atto che Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. non ha fornito la bozza del documento contrattuale e che quindi, nonostante numerosi solleciti per ottenere quanto richiesto, non è stato possibile adottare il provvedimento di approvazione dell'atto e di impegno della spesa riferita al canone;

considerato che la suddetta società, a partire dal 1° aprile 2019, ha emesso fatture mensili a titolo di indennità per l'occupazione dell'area, nelle more della stipula del contratto, che sono state necessariamente rifiutate;

preso atto che, pur in mancanza del titolo giuridico, il Comune di Trento ha continuato a utilizzare l'area di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. destinata a parcheggio

pagina 1/5

pubblico che quindi si sono rilevati tutti gli elementi costitutivi dell'impegno di spesa anche nella contabilità armonizzata, dovendo escludersi l'eventualità di assenza di risorse registrate a bilancio nell'anno in cui matura la passività, a fronte della certa futura richiesta da parte della Società, che sarebbe soggetta solo ai termini prescrizionali;

atteso che con Determinazione della Dirigente del Servizio Patrimonio n. 12/216 di data 24 dicembre 2020 è stata quindi impegnata la spesa complessiva di Euro 2.689,68 (comprensiva di i.v.a. 22%) a titolo di corrispettivo per occupazione con riferimento al periodo 1° aprile 2019 – 31 dicembre 2020, e con Determinazione della Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali n. 13/215 di data 22 dicembre 2021 è stata impegnata la spesa relativa all'occupazione dell'area per il periodo dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 1.536,96 (comprensiva di i.v.a. 22%), in attesa della regolarizzazione del rapporto contrattuale con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;

accertato che durante il mese di maggio 2022 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. ha emesso le fatture relative al corrispettivo per l'occupazione dell'area in questione, riguardante il periodo dal 1° aprile 2019 al 31 dicembre 2021, che sono state pertanto liquidate;

rilevato che Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. ha emesso anche le fatture relative all'occupazione dell'area per il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2022, per un importo complessivo di Euro 1.152,72 (compresa i.v.a. 22%), che sono state rifiutate, in assenza di provvedimento di impegno della relativa spesa;

richiamate la nota pervenuta in data 7 luglio 2022, con la quale Ferservizi S.p.A. ha comunicato di aver presentato istanza di aggiornamento catastale della particella interessata dalla locazione, e la successiva nota ricevuta il 6 settembre 2022, con cui la stessa società ha trasmesso lo schema di contratto di locazione commerciale aggiornato con la variazione catastale e corredato dei rispettivi allegati, chiedendo di provvedere all'impegno della spesa riferita all'indennità di occupazione dell'area per il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2022, per consentire l'emissione delle relative fatture;

esaminato lo schema di contratto di locazione commerciale riguardante l'area della superficie catastale di mq 624, sita in via San Bartolomeo e identificata al Catasto nella particella edificiale 7264 del Comune Catastale di Trento;

atteso che la locazione riferita alla suddetta area decorre dal 1° ottobre 2022 e ha scadenza il 30 settembre 2028 e che il canone annuale richiesto da Ferservizi S.p.A. ammonta a Euro 1.240,00 (oltre all'i.v.a. nella misura di legge), da pagare in unica rata anticipata e soggetto ad aggiornamento annuale nella misura percentuale del 75% delle variazioni, rilevate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati del mese di novembre su ottobre;

evidenziato che la stessa Società ha chiesto il versamento di una somma di Euro 620,00 a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., pari a sei mensilità del canone di cui all'art. 7 della bozza di contratto, a titolo di garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal nuovo contratto di locazione;

accertato che occorre quindi procedere alla costituzione del deposito cauzionale di Euro 620,00 e alla liquidazione di tale importo alla sopracitata società;

atteso che si rende inoltre necessario impegnare la spesa di Euro 1.152,72, (i.v.a. compresa) quale corrispettivo per occupazione dell'area suddetta, per il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2022, che verrà fatturato da Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. dopo l'adozione del presente provvedimento, con imputazione al capitolo 408 denominato "Risorse patrimoniali: altri utilizzi di beni di terzi" del P.E.G. 2022-2023-2024;

ritenuto quindi, per le ragioni sovraesposte, di approvare lo schema di contratto relativo all'assunzione in locazione da Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. dell'area destinata a uso parcheggio pubblico, contraddistinta dalla p.ed. 7264 del C.C. di Trento, della superficie complessiva di mq 624, per il periodo di sei anni, dal 1° ottobre 2022 al 30 settembre 2028 con rinnovo di sei anni alla prima scadenza, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 1.240,00 (oltre i.v.a. nella misura di legge), da pagarsi in unica rata anticipata entro il 25 gennaio di

ciascuna annata contrattuale;

rilevato che all'art. 8 – Modalità di pagamento – della bozza di contratto è previsto che sia effettuato anticipatamente, previa fatturazione, un primo pagamento di Euro 378,20 (i.v.a. 22% compresa) pari a tre dodicesimi del canone annuale, riferito al periodo dal 1° ottobre al 31 dicembre 2022;

atteso che occorre quindi impegnare la spesa di Euro 378,20 riferita al periodo 1° ottobre – 31 dicembre 2022 e la spesa di Euro 1.512,80 annuali (i.v.a. 22% compresa), con imputazione al capitolo 408 denominato “Risorse patrimoniali: altri utilizzi di beni di terzi”, come dettagliatamente specificato nel prospetto dati finanziari;

dato 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;

richiamato l'allegato n. 1, schema di contratto di locazione commerciale, predisposto dalla società Ferservizi S.p.A. 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;

atteso inoltre che il punto 7.2 dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che in deroga al principio generale della competenza finanziaria potenziata le obbligazioni giuridicamente perfezionate attive e passive che danno luogo a entrate e spese riguardanti le partite di giro e le operazioni per conto di terzi sono registrate ed imputate all'esercizio in cui l'obbligazione è perfezionata e non all'esercizio in cui l'obbligazione è 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.;
- 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

pagina 3/5

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 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 30.12.2020 prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

#### d e t e r m i n a

1. di approvare lo schema di contratto di locazione commerciale, predisposto da Ferservizi S.p.A. nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., riferito all'area ubicata in via San Bartolomeo a Trento, identificata al Catasto come p.ed. 7264 in Comune Catastale di Trento, per una superficie complessiva di mq 624, a uso parcheggio pubblico, alle seguenti condizioni:
  - inizio locazione: 1° ottobre 2022;
  - durata: sei anni (dal 01.10.2022 al 30.09.2028), rinnovabile di sei anni alla prima scadenza;
  - canone annuo iniziale: Euro 1.240,00 (+ i.v.a.), da corrispondere in unica rata annuale anticipata con scadenza il giorno 25 gennaio di ciascuna annata contrattuale;
  - aggiornamento canone: annuale, nella misura percentuale del 75% della variazione, rilevata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo a riferimento il mese di novembre su ottobre;
  - deposito cauzionale di Euro 620,00 a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., pari a sei mensilità del canone, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dallo stipulando contratto, stabilito dall'art. 9;
  - altre condizioni di cui all'allegato n. 1, "Schema di contratto di locazione commerciale" predisposto da Ferservizi S.p.A., nel quale si richiama la presente che, firmato dalla sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, forma parte integrante ed essenziale della Determinazione;
2. di impegnare la spesa di Euro 9.076,80 (i.v.a. 22% compresa), relativa ai sei anni di durata della locazione, con imputazione al capitolo 408 denominato "Risorse patrimoniali: altri utilizzi di beni di terzi", come segue:
  - per Euro 378,20, con riferimento al periodo 1° ottobre 2022 – 31 dicembre 2022, all'esercizio finanziario 2022 del P.E.G. 2022-2023-2024, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2022;
  - per Euro 1.512,80, con riferimento al periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2023, all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2022-2023-2024, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2023;
  - per Euro 1.512,80, con riferimento al periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2024, all'esercizio finanziario 2024 del P.E.G. 2022-2023-2024, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2024;
  - la spesa successiva annua di Euro 1.512,80, con riferimento al periodo 1° gennaio 2025 – 31 dicembre 2027, ai fondi che saranno stanziati al corrispondente capitolo dei rispettivi bilanci futuri, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile negli esercizi 2025, 2026 e 2027;
  - la successiva spesa di Euro 1.134,60, con riferimento al periodo 1° gennaio – 30 settembre 2028, all'esercizio finanziario 2028, ai fondi che saranno stanziati nel rispettivo bilancio, dando atto che la stessa spesa sarà esigibile entro il 31.12.2028;
3. di impegnare e liquidare la spesa di Euro 620,00, riferita alla costituzione del deposito cauzionale, con imputazione al capitolo 09009 denominato "Costituzione di depositi cauzionali

- o contrattuali presso terzi” del P.E.G. 2022-2023-2024, dando atto che l'obbligazione si perfeziona entro il 31.12.2022;
4. di accertare e imputare l'entrata di Euro 620,00, riferita alla costituzione del deposito cauzionale, al capitolo 90009 denominato “Restituzione di depositi cauzionali o contrattuali presso terzi” del P.E.G. 2022-2023-2024, dando atto che l'obbligazione si perfeziona entro il 31.12.2022;
  5. di impegnare la spesa di Euro 1.152,72 (i.v.a. compresa) quale corrispettivo per occupazione dell'area per il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2022, con imputazione al capitolo 408 denominato “Risorse patrimoniali: altri utilizzi di beni di terzi” del P.E.G. 2022-2023-2024, dando atto che la spesa sarà esigibile entro il 31.12.2022;
  6. 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;
  7. 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;
  8. di dare atto che ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Regolamento della disciplina dei contratti provvederà alla stipulazione del contratto di locazione la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali.

Allegati in formato elettronico  
Schema di contratto di locazione

Allegati in formato cartaceo  
\\

La Dirigente del Servizio  
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 14/10/22



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

**Determinazione Dirigenziale**

N. 13/ 175

di data 14/10/22

**Oggetto: LOCAZIONE DA FERSERVIZI S.P.A. DI UN'AREA DI MQ 624, IDENTIFICATA DALLA P.ED. 7264 IN C.C. TRENTO, ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO, PER IL PERIODO DAL 1° OTTOBRE 2022 AL 30 SETTEMBRE 2028. COSTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE DI EURO 620,00 E IMPEGNO DELLA SPESA RIFERITA AL CANONE, PARI A EURO 1.240,00 ANNUI (+ I.V.A.).**

**Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

| E / S | T i p o | Anno | Miss/progr/tit/macr/<br>Capitolo Spesa<br>Tit/tipolog/categor/<br>Capitolo Entrata | Piano<br>Finanziario E/U | Gest | Res | Opera | Importo  | Tipo<br>finanziam. | Impegno/<br>Accert.     |
|-------|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------|-----|-------|----------|--------------------|-------------------------|
| U     |         | 2022 | 01051.03.00408                                                                     | U.1.03.02.07.999         | 1306 |     |       | 378,20   | "                  | 110403<br>(9794223<br>) |
| U     |         | 2023 | 01051.03.00408                                                                     | U.1.03.02.07.999         | 1306 |     |       | 1.512,80 | "                  | 110404<br>(9794224<br>) |
| U     |         | 2024 | 01051.03.00408                                                                     | U.1.03.02.07.999         | 1306 |     |       | 1.512,80 | "                  | 110405<br>(9794225<br>) |
| U     |         | 2022 | 99017.02.09009                                                                     | U.7.02.04.01.001         | 1100 |     |       | 620,00   | "                  | 110406<br>(9794226<br>) |
| U     |         | 2022 | 01051.03.00408                                                                     | U.1.03.02.07.999         | 1306 |     |       | 1.152,72 | "                  | 110407<br>(9794227<br>) |
| E     |         | 2022 | 90200.04.90009                                                                     | E.9.02.04.02.001         | 1100 |     |       | 620,00   | "                  | 273266<br>(9794228<br>) |

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 20 ottobre 2022

La Dirigente del Servizio  
dott.ssa Franca Debiasi