

8 OTTOBRE 2020

DIREZIONE

OGGETTO SETTORE ABITATIVO: AUTORIZZAZIONE A SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE DI N. 5 APPARTAMENTI E DI N. 2 POSTI AUTO SITI IN TRENTO, VIA OTTAVIANO ROVERETI IN SOSTITUZIONE DEL RINNOVO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E COMODATO

Premesso che,

la Legge provinciale 24.05.1991, n. 9, recante: "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'Istruzione superiore" ed istitutiva dell'opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce, tra l'altro, alla stessa competenza per il servizio abitativo reso agli studenti iscritti all'Università degli Studi di Trento.

Con determinazione n. 270 di data 22 settembre 2011 si autorizzava la stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto n. 3 appartamenti e n. 2 posti auto siti a Trento in Via Ottaviano Rovereti n. 2 con la Fondazione Tartarotti a decorrere dal giorno 01/10/2011 e fino al giorno 30/11/2020 per un canone annuo pari ad € 21.600,00;

con determinazione n. 271 di data 22 settembre 2011 si autorizzava inoltre la stipula di un contratto di comodato avente ad oggetto n. 2 appartamenti e n. 2 posti auto siti a Trento in Via Ottaviano Rovereti n. 2 con la Fondazione Tartarotti a decorrere dal giorno 01/10/2011 e fino al giorno 30/11/2020, senza alcun versamento di canone da parte di Opera Universitaria.

Entrambi i contratti prevedevano la possibilità di rinnovo salvo disdetta per ulteriori nove annualità.

In seguito ad un incontro tenutosi ad ottobre 2019, la Fondazione Tartarotti ha manifestato la propria intenzione di non rinnovare il contratto di comodato proponendo in alternativa la stipula di un unico contratto di locazione avente ad oggetto tutti i cinque gli appartamenti e due posti auto, eliminando in tal modo la gratuità dei due appartamenti, fino ad oggi messi a disposizione senza onere alcuno;

tale proposta è stata successivamente formalizzata con nota di data 28 gennaio 2020 (prot. Opera n. 595).

Pur non essendo nelle intenzioni dell'ente stipulare nuovi contratti di locazione, va preso atto come negli strumenti di programmazione relativi al servizio alloggiativo siano stati contemplati i posti letto connessi al contratto di comodato e pertanto si renda necessario mantenere invariato tale numero;

per le stesse ragioni è interesse dell'ente mantenere il contratto di locazione riferito ai tre appartamenti.

Visto quanto disposto dall'art. 4 bis della legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27, che prevede per gli enti strumentali la possibilità di procedere a locazioni unicamente se si tratta di "rinnovo di contratti o di nuove locazioni volte a (.....) continuare ad avere la disponibilità di immobili (....) già utilizzati per i propri compiti istituzionali (...)",

considerato che per il rinnovo del nuovo contratto di locazione avente ad oggetto i tre appartamenti è stato convenuto con la Fondazione Tartarotti un canone di locazione vantaggioso, con applicazione di una riduzione del 15%, percentuale non inferiore a quanto previsto dal Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95 (convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135), cui rimanda l'art. 4 della sopracitata legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27,

considerato inoltre che il medesimo canone ridotto verrebbe applicato anche con riferimento ai due appartamenti attualmente oggetto di comodato;

preso atto che per ogni appartamento mediamente si verrebbe a pagare un importo mensile di € 488,00;

verificato che il canone mensile pagato trova adeguata copertura nella tariffa pagata dagli studenti occupanti gli alloggi, ipotizzando in base alle esperienze degli anni precedenti che gli appartamenti saranno occupati in parte da studenti da bando (con tariffa mensile di euro 180,00/220,00 in stanza doppia/singola) e in parte da studenti non da bando (con tariffa mensile di euro 270,00/330,00 in stanza doppia/singola): tale ipotesi di commistione tra studenti da bando e studenti non da bando all'interno degli appartamenti risulta avallata anche dall'impegno contrattuale per Opera di destinare in via prioritaria almeno 3-4 posti letto a studenti iscritti ai corsi tradizionali del Conservatorio di Musica oppure ad un corso di livello universitario dell'Alta Formazione Artistica e Musicale, i quali non necessariamente sono studenti da bando,

considerato che l'Amministrazione ritiene opportuno e conveniente procedere alla sottoscrizione della nuova locazione in sostituzione del precedente contratto di comodato;

alla luce di quanto sopra esposto, per ragioni di economicità e facilità di gestione, in sostituzione del precedente contratto di comodato e del rinnovo del contratto di locazione in scadenza, con il presente provvedimento si propone di autorizzare la sottoscrizione di un unico contratto di locazione avente ad oggetto n. 5 appartamenti e n. 2 posti auto, siti a Trento in Via Ottaviano Rovereti n. 2, verso un canone di euro 29.280,00 (ventinovemiladuecentottanta/00) con la Fondazione Tartarotti, per la durata di quattro anni decorrenti dal 1° dicembre 2020 al 30 novembre 2024, con possibilità di rinnovo salva disdetta per ulteriori quattro annualità.

La sottoscrizione del nuovo contratto di locazione è subordinata all'esito delle verifiche sull'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016.

L'atto dovrà essere registrato presso l'Ufficio Territoriale di Trento dell'Agenzia delle Entrate, come stabilito dal D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e s.m. "Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro", con versamento del 2% del canone annuale.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 27.07.1978, n. 392 e s.m., le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

L'imposta annuale di registro viene fissata in € 585,60, arrotondata a € 586,00; l'importo a carico dell'Opera risulta pertanto, per la prima annualità, pari ad € 293,00.

Il locatore provvederà a versare l'intera imposta, richiedendo il rimborso ad Opera per la quota di propria spettanza.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore” e s.m.;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2020-2022 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 12 dicembre 2019, n. 17 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 24 gennaio 2020, n. 65;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27, “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2011 e pluriennale 2011-2013 della Provincia autonoma di Trento”;
- vista la legge 27.7.1978, n. 392 e s.m. “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- visto il D.P.R. 26.4.1986, n. 131 e s.m. “Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di autorizzare, per i motivi esposti in premessa, subordinatamente all'esito delle verifiche sull'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016, la stipula di un contratto di locazione con la Fondazione Carlo, Aldo, Alice e Maria Stella Tartarotti, avente sede in Trento, via Ottaviano Rovereti n. 2, codice fiscale 96052010228, a decorrere dal giorno 01/12/2020 e fino al giorno 30/11/2024 eventualmente prorogabile per altre quattro annualità salvo disdetta di una delle parti, verso un canone annuo pari ad € 29.280,00 (ventinovemiladuecentottanta/00) come da schema di contratto allegato (all. 1), che dovrà essere regolarmente registrato;
2. di imputare la prima rata per il periodo 01/12/2020-31/12/2020 pari ad € 2.440,00 alla macrovoce 042001, cdc 11 del buget 2020 che presente la necessaria disponibilità;
3. di autorizzare la ragioneria ad assumere i programmi di spesa per le successive annualità in sede di programmazione delle spese ad inizio anno, a carico della macrovoce 042001, cdc 11 dei relativi bilanci;
4. di dare atto che l'affitto sarà versato al locatore in rate trimestrali anticipate di € 7.320,00 entro dieci giorni dall'inizio del trimestre di riferimento;

5. di prendere atto che la società Fondazione Tartarotti provvederà a versare l'intera imposta di registro addebitando, unitamente alla prima rata di canone utile, la quota a carico dell'Ente, pari ad € 293,00;
6. di imputare la spesa di cui al punto 4. di € 293,00, per il periodo dal 1 dicembre 2020 al 30 novembre 2021, alla macrovoce 044001 – conto 044001040, cdc 11 suddividendo la competenza fra i budget 2020 e 2021, rispettivamente per € 24,42 e € 268,58;
7. di autorizzare altresì la ragioneria ad imputare i costi, analogamente a quanto fatto per il primo anno, anche per l'imposta di registro delle future annualità;
8. di liquidare l'importo di cui al punto 5 previa presentazione di ricevuta di pagamento.

IL DIRETTORE
dott. Paolo Fontana

n. all.: 1

RAGIONERIA VISTO

Esercizio 2020

Macrovoce 042001

Centro di costo 11 per € 2.440,00.= - PRG 239

Macrovoce 044001

Centro di costo 11 per € 24,42.= - PRG 240

Esercizio 2021

Macrovoce 044001

Centro di costo 11 per € 268,58.= - PRG 56

LA RAGIONERIA

(EB/ec)