

28 LUGLIO 2022

AREA AFFARI GENERALI

OGGETTO: **SETTORE LOCAZIONI:** PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL SUB. N. 39/21 AVANTI IL TRIBUNALE DI ROVERETO: SUBENTRO IN CONTRATTI DI LOCAZIONE A ROVERETO IN VIA GARIBALDI, 16 (PP.MM. 5, 16 E 7,19 DELLA P.ED. 140 CC ROVERETO)A FAVORE DI OPERA UNIVERSITARIA

CIG: vedi determinato

Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 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.

L'Opera Universitaria fornisce il servizio alloggiativo utilizzando fabbricati di proprietà e a disposizione a diverso titolo.

Con determinazione n. 151 di data 5 settembre 2019 è stata autorizzata la stipula con i signori Tasin Martina, Roberto e Andrea di quattro contratti per la locazione di alcuni appartamenti e relative cantine nell'immobile sito a Rovereto, in via Garibaldi n. 16 (p. ed. 140 CC Rovereto), per la durata di anni quattro, a decorrere dal giorno 10 settembre 2019 e fino al giorno 9 settembre 2023, eventualmente prorogabili per ulteriori quattro annualità.

Gli appartamenti e relative cantine sono stati oggetto delle procedure esecutive iscritte al sub. n. 38/21, 39/21 e 40/21 avanti il tribunale di rovereto.

A seguito di avviso di vendita, con decreti di trasferimento del Tribunale di Rovereto (rep telematico n. 153-157/22 e 163-165/22), intavolati in data 21 giugno 2022, gli immobili sono stati assegnati a soggetti diversi.

La modifica dei proprietari comporta la cessione dei contratti di locazione che restano validi ed efficaci.

Relativamente ai due contratti di locazione in essere col sig. Tasin Roberto (identificati con i codici T2K19T008172000XF e T2K19T008175000AA relativi alle pp.mm. 5, 16 e 7,19 della p.ed. 140 CC Rovereto), oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 39/21 lotti 1 e 2, è sufficiente procedere con una comunicazione all'agenzia delle entrate del subentro. A ciò sono stati invitati a procedere gli acquirenti con nota prot. n. 4214 di data 28/6/2022.

I nuovi proprietari hanno adempiuto in data 19/7/22 giuste ricevute prot. Opera n. 5560 di data 20/7/22.

Con il presente provvedimento pertanto si prende pertanto atto del subentro dei sig.ri Crosina Cinzia, Caldonazzi Walter e Gatti Fabio nei contratti di locazione identificati con i codici T2K19T008172000XF e T2K19T008175000AA , nelle rispettive percentuali del 50%, 25%, 25% e si autorizza l'ufficio ragioneria a procedere al pagamento dei canoni mensili previsti nei contratti originari risalenti all'anno 2019 pari a € 510,00 e € 519,56.

Trattandosi di subentro in un contratto in essere, non trova applicazione il Comunicato 16 ottobre 2019 del Presidente ANAC, secondo il quale il Locatore assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e s.m;

Per le ulteriori procedure esecutive, si rinvia a successivo provvedimento ogni decisione dell'amministrazione in quanto in tali casi si è avverata la registrazione nell'anno 2019 di un contratto di locazione avente ad oggetto più unità immobiliari impedendo (nel caso di singole unità immobiliari acquistate da soggetti diversi) la registrazione del mero subentro presso l'Agenzia; ciò comporta la necessità di procedere alla risoluzione dei contratti in essere e alla stipula di nuovi contratti di locazione con i nuovi acquirenti con i quali sono in corso le trattative per addivenire ad un testo e ad una ripartizione del canone concordati.

L'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate (ANEAD), con sede presso il Tribunale di Rovereto, che ha curato la procedura esecutiva immobiliare, ha proceduto a versare sul conto di Opera l'importo risultante a seguito dell'approvazione del piano di riparto del custode giudiziario affinché Opera proceda al pagamento della quota parte spettante ai nuovi proprietari relativamente al periodo 21-30 giugno 2022 (in quanto l'intera mensilità di giugno 2022 era già stata versata da Opera sul conto del custode giudiziario e ANEAD ha dichiarato la propria indisponibilità ad effettuare il riparto tra i nuovi proprietari in assenza di parametri sulla base dei quali effettuare detta operazione, demandando a Opera il compito di addivenire ad un accordo tra i nuovi proprietari) che risulta essere la seguente, relativamente alle pp.mm. oggetto del presente provvedimento (ossia pp.mm. 5, 16 e 7,19 della p.ed. 140 CC Rovereto):

p.ed. 140 CC Rovereto	canone annuale	canone mensile	proprietari e relativa % proprietà						quota 21/6-30/6
p.m. 5	6.120,00 €	510,00 €	Crosina	50%	Caldonazzi	25%	Gatti	25%	170,00 €
p.m. 7	6.234,75 €	519,56 €	Crosina	50%	Caldonazzi	25%	Gatti	25%	173,19 €

Si autorizza pertanto la ragioneria a introitare la somma versata da ANEAD e a procedere al pagamento delle somme di cui sopra relative al periodo 21/6/22-30/6/22 ai nuovi proprietari.

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 2022-2024 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 29 novembre 2021, n. 22 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 23 dicembre 2021, n. 2328;
- vista la I^ Variazione al budget corrente anno 2022, assunta con deliberazione del Consiglio di amministrazione di data 27 giugno 2022 n. 13 e approvata con delibera della G.P. n. 1317 del 22 luglio 2022;
- 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 deliberazione della Giunta provinciale n. 1831 di data 22/11/2019 “Direttive per l’impostazione dei bilanci di previsione e dei budget da parte delle agenzie e degli enti strumentali della Provincia”;
- vista la Legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di autorizzare il subentro nei contratti di locazione identificati con i codici T2K19T008172000XF (relativo alla p. ed. 140 CC Rovereto pp.mm. 5 e 16) e T2K19T008175000AA (relativo alla p. ed. 140 CC Rovereto pp.mm. 7 e 19) registrati presso l’agenzia delle entrate di Trento dei signori Crosina, Caldonazzi, Gatti (nelle rispettive percentuali del 50%, 25%, 25%);
2. di prendere atto che la spesa relativa ai canoni di locazione da luglio a dicembre, in riferimento al punto 1 del presente provvedimento, è pari rispettivamente ad € 3.060,00 ed a € 3.117,38 e risulta già imputata al PRG 30 assunto a carico della macrovoce 042001: “Noleggi e fitti”, centro di costo 11: “Servizio abitativo” del budget 2022;
3. di prendere atto che il subentro di cui al punto 1 non comporta oneri ulteriori a carico del bilancio dell’ente;
4. di autorizzare, per le ragioni espresse in premessa, la ragioneria a introitare la somma versata da ANEAD a chiusura del piano di riparto del custode giudiziario relativamente al proprietario Tasin Roberto, per le due mensilità pari ad € 2.061,46 rilevando il credito alla macrovoce 002003010 “Crediti verso clienti” per l’importo pari ad € 343,19, e rispettivamente il debito alla macrovoce 024003 “Debiti v/Fornitori” quale quota di competenza dei nuovi proprietari per il periodo 21/06/22 – 30/06/22 e l’importo pari a € 1.718,27 a carico della macrovoce 034004: “Altri proventi”, centro di costo 11: “Servizio abitativo” a carico del budget 2022;
5. di autorizzare, per le ragioni espresse in premessa, la ragioneria a procedere al pagamento di € 343,19 (171,19 Crosina, € 85,80 Caldonazzi, € 85,80 Gatti) ai nuovi proprietari risultanti dalla procedura esecutiva n. 39/21 del canone di locazione relativo al periodo 21/6/22-30/6/22 relativo alle pp.mm. oggetto del presente provvedimento (ossia pp.mm. 5, 16 e 7,19 della p.ed. 140 CC Rovereto):

p.ed. 140 CC Rovereto	canone annuale	canone mensile	proprietari e relativa % proprietà						Quota13 /6-30/6
p.m. 5	6.120,00 €	510,00 €	Crosina	50%	Caldonazzi	25%	Gatti	25%	170,00 €
p.m. 7	6.234,75 €	519,56 €	Crosina	50%	Caldonazzi	25%	Gatti	25%	173,19 €

IL DIRETTORE SOSTITUTO
dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA VISTO
Esercizio 2022
Macrovoce 034004
Centro di costo 11 per € 1.718,27 – PRG E 89

LA RAGIONERIA
