

**22 SETTEMBRE 2022**

**AREA AFFARI GENERALI**

**OGGETTO: SETTORE LOCAZIONI: PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI ISCRITTE AL SUB. N. 38/21 E N. 40/21 AVANTI IL TRIBUNALE DI ROVERETO: AUTORIZZAZIONE ALLA RISOLUZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A FAVORE DI OPERA UNIVERSITARIA DELL'IMMOBILE A ROVERETO IN VIA GARIBALDI, 16 E ALLA STIPULAZIONE DI N. 6 CONTRATTI DI LOCAZIONE IN SOSTITUZIONE DEGLI STESSI**

**CIG:**

<i>per p.m. 2</i>	<b>Z8037DC746</b>
<i>per p.m. 3</i>	<b>Z8B3717717</b>
<i>per p.m. 4</i>	<b>Z5F37DC82F</b>
<i>per p.m. 8</i>	<b>Z1B37DC781</b>
<i>per p.m. 9</i>	<b>ZBE37DC947</b>
<i>per p.m. 10</i>	<b>Z7E37DC6BC</b>

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 alla stessa competenza per il servizio abitativo reso agli studenti iscritti all'Università degli Studi di Trento.

Opera Universitaria fornisce detto servizio 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.

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 stato sufficiente procedere con una comunicazione del subentro all'Agenzia delle entrate.

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

La cessione dei suddetti contratti di locazione è stata autorizzata con determinazione del Direttore n. 135 di data 28/7/2022.

Diversamente, con riferimento ai due contratti di locazione in essere con i sigg. Tasin Andrea e Tasin Martina, poiché la registrazione di un contratto di locazione avente ad oggetto più unità immobiliari impedisce (nel caso di singole unità immobiliari acquistate da soggetti diversi) la registrazione presso l’Agenzia delle Entrate del mero subentro, si rende necessario procedere alla risoluzione dei contratti in essere e alla stipula di nuovi contratti di locazione con i nuovi acquirenti.

Pur non essendo nelle intenzioni dell’ente stipulare nuovi contratti di locazione, va preso atto che negli strumenti di programmazione relativi al servizio alloggiativo sono stati contemplati i posti letto connessi ai contratti di locazione testé citati e pertanto si rende necessario mantenere invariato tale numero.

La sottoscrizione dei nuovi contratti in oggetto rispetta comunque quanto disposto dall’allegato alla deliberazione di Giunta provinciale n. 1831 di data 22/11/2019 avente ad oggetto “Direttive per l’impostazione dei bilanci di previsione e dei budget da parte delle agenzie e degli enti strumentali della Provincia” nonché dall’art. 4 bis, c. 4 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 (...)”,

In data 28/6/2022 (prot. 4213, 4214, 4215) ai nuovi acquirenti (di seguito riportati) sono stati inviati gli schemi di nuovi contratti (che ricalcavano quelli in essere con i sigg. Tasin) con la ripartizione del canone versato dall’ente sulla base dei metri quadrati delle superfici di appartamenti e cantine da visura catastale, come da tabella seguente:

p.ed. 140 CC Rovereto	canone annuale	canone mensile	proprietari e relativa % proprietà					
p.m. 2	6.399,47 €	533,29 €	Azzolini Filippo David	100%				
p.m. 3	4.521,37 €	376,78 €	Terziu Malvina	100%				
p.m. 4	6.329,91 €	527,49 €	Azzolini Filippo David	100%				
p.m. 8	6.286,29 €	523,86 €	Azzolini Alessio	100%				
p.m. 9	4.751,27 €	395,94 €	Crosina Cinzia	50%	Caldonazzi Walter	25%	Gatti Fabio	25%
p.m. 10	6.213,19 €	517,77 €	Azzolini Alessio	100%				

Sono state avanzate numerose riserve da parte di alcuni dei proprietari in merito alle clausole contrattuali proposte dall’Ente (che, come detto sopra, riprendevano i contenuti dei contratti in essere con i sigg. Tasin, salvo adattamenti relativi al pagamento delle mensilità successive al trasferimento di proprietà, alla sopravvenuta disciplina della tracciabilità, alla presenza di arredi di proprietà dei sigg. Tasin).

Considerata la peculiarità della situazione (peraltro sottoposta al giudice dell'esecuzione prima della pubblicazione dell'avviso di vendita degli immobili degli esecutati che però ha dichiarato il non luogo a provvedere rimandando la soluzione della questione a futuro accordo tra le parti, come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione prot. Opera n. 2833 di data 21/4/22), l'elevato rischio di contenzioso e la necessità di garantire la disponibilità degli alloggi in via Garibaldi a Rovereto senza soluzione di continuità, in quanto trattasi di immobili già assegnati a studenti da graduatoria posto alloggi, e in assenza di ulteriori posti alloggio liberi a Rovereto a disposizione di Opera Universitaria, si rende necessario e urgente addivenire ad un testo concordato del contratto.

La trattativa si è conclusa con l'elaborazione di contratti secondo il modello ministeriale (allegato C al Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) predisposto per le locazioni abitative per studenti universitari ex art. 5 c. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 che consentirà ai proprietari di rientrare nella disponibilità degli alloggi alla data del 9 settembre 2023. Ai sensi dell'art. 1 i suddetti contratti, vengono infatti, stipulati per la durata di sette mesi e nove giorni, a partire dal 21 giugno 2022 sino al 30 gennaio 2023, e alla prima scadenza si rinnovano automaticamente per uguale periodo dal 31 gennaio 2023 sino al 8 settembre 2023, salvo disdetta comunicata da Opera Universitaria.

<b>Rif. Contratto</b>	<b>importo annuale</b>	importo giornaliero (365)	gg. Dal 21/6/22 al 30/1/23	<b>importo periodo 21/6/22 - 30/1/23</b>
<b>pm 2 e 14</b>	6.399,47	17,53	224 gg	<b>3.927,35</b>
<b>pm 3 e 17</b>	4.521,37	12,39	224 gg	<b>2.775,36</b>
<b>pm 4 e 18</b>	6.329,91	17,34	224 gg	<b>3.884,66</b>
<b>pm 8 e 20</b>	6.286,29	17,22	224 gg	<b>3.857,89</b>
<b>pm 9 e 24</b>	4.751,27	13,02	224 gg	<b>2.916,48</b>
<b>pm 10 e 25</b>	6.213,19	17,02	224 gg	<b>3.813,03</b>

Le lungaggini di dette trattative hanno comportato la sospensione dei pagamenti dei canoni relativamente al periodo 21 – 30 giugno 2022 e alle mensilità di luglio, agosto e settembre 2022 e hanno complicato la procedura di risoluzione dei contratti con i precedenti proprietari. Tale operazione risulta infatti essere un presupposto della registrazione dei nuovi contratti. Infatti l'Ente, fiducioso di concludere la contrattazione in tempi brevi conseguentemente ai primi confronti positivi con alcuni dei nuovi proprietari, aveva immediatamente proceduto alla risoluzione dei precedenti contratti, in modo da permettere il rispetto del termine relativo alla registrazione (ossia 30 giorni). In data 7/7/2022 è stata quindi effettuata una prima risoluzione dei suddetti contratti per un costo complessivo pari a € 134,00, la quale però è stata celermente annullata per garantire e salvaguardare la posizione dell'Ente, a fronte della indisponibilità manifestata all'ultimo momento da parte di alcuni dei proprietari a sottoscrivere nuovi contratti.

Essendo ora addivenuti ad un testo concordato con tutti i nuovi proprietari, con il presente provvedimento si dispone pertanto di incaricare il consulente fiscale dell'Ente (dott. Angheben) di procedere alla risoluzione dei contratti di locazione con il sig. Andrea Tasin e con la sig.ra Martina Tasin imputando la spesa alla macrovoce 044.001 "Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell'ente".

La registrazione dei contratti con i nuovi proprietari (come da allegati da 1 a 6 al presente provvedimento) presso l'Ufficio Territoriale competente 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", implica il versamento del 2% del canone annuo (da approfondire presso l'Agenzia delle Entrate quale sia il parametro nel caso dei contratti transitori per studenti universitari di durata inferiore all'anno). L'imposta di registro non è dovuta per il contratto relativo alla p.m. 3,17 in quanto il proprietario ha optato per il regime della cedolare secca. 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. A tal fine verranno eseguiti conguagli utili a far rimanere a carico di Opera la metà dell'importo dell'imposta annuale di registro e delle relative sanzioni (nella misura ad oggi del 15% per quanto riguarda la ritardata registrazione, oltre agli interessi che dipendono dalla data di effettiva registrazione dei contratti).

Ai sensi dell'art. 6 del contratto di locazione abitativa per studenti universitari, inoltre, le spese di bollo del contratto sono a carico del conduttore e vengono di seguito riportate:

Di seguito la tabella riepilogativa con la ripartizione delle spese suddivise in relazione a ciascun nuovo contratto:

p.ed. 140 CC Rovereto	proprietari e relativa % proprietà						Imposta di bollo a carico Opera
p.m. 2, 14	Azzolini Filippo David	100%					50 €
p.m. 3, 17	Terziu Malvina	100%					*
p.m. 4, 18	Azzolini Filippo David	100%					48 €
p.m. 8, 20	Azzolini Alessio	100%					50 €
p.m. 9, 24	Crosina Cinzia	50%	Caldonazzi Walter	25%	Gatti Fabio	25%	50 €
p.m. 10, 25	Azzolini Alessio	100%					50 €

\*ha optato per la cedolare secca

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:

Si autorizza pertanto la ragioneria a introitare la somma versata da ANEAD pari ad € 5.755,18 e a procedere al pagamento delle somme relative al periodo 21/6/22-30/6/22 ai nuovi proprietari pari a 1/3 del canone mensile (ossia 10 giorni) riportato nei paragrafi precedenti.

Sulla base dell'art. 5 dei relativi contratti di locazione abitativa per studenti universitari si riconosce inoltre il versamento nei confronti dei locatori di una quota mensile pari a € 40,00, salvo conguaglio, per il pagamento della quota degli oneri accessori relativi alle spese condominiali/comuni rimanenti a carico del conduttore in conformità alla ripartizione predisposta dalla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4 co. 2 della Legge 431/1998.

Infine si prende atto che 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..(vedasi art. 3 dei contratti allegati).

Si dà atto inoltre che per il canone di locazione non è necessaria l'acquisizione del CUP in quanto non rientra nel campo di applicazione dell'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, come modificato dall'articolo 41, comma 1, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Le "Linee Guida per l'utilizzo del Codice Unico di Progetto (CUP) Spese di sviluppo e di gestione Gruppo di Lavoro ITACA Regioni/Presidenza del Consiglio dei Ministri" aggiornate al 14 novembre 2011 inseriscono "*noleggi, locazioni e simili*" nell'elenco esemplificativo di spese di gestione che "*non rientrano in progetti di investimento pubblico*".

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 disporre la risoluzione, per le ragioni espresse in premessa, dei contratti di locazione identificati con i codici T2K19T008790000FF (relativo alla p. ed. 140 CC Rovereto pp.mm. 8, 9, 10, 20, 24, 25) e T2K19T008426000SJ (relativo alla p. ed. 140 CC Rovereto pp.mm. 2, 3, 4, 14, 17, 18) sottoscritti nel 2019 da Opera Universitaria con i soggetti coinvolti nella procedura esecutiva immobiliare citata in premessa;

2. di autorizzare, per le ragioni espresse in premessa, la stipula di sei contratti di locazione, come da schemi allegati da n. 1 a n. 6) relativi alle pp.mm. 2,14; 3,17; 4,18; 8,20; 9,24: 10,25 della p.ed. 140 CC Rovereto in sostituzione (a seguito di procedure esecutive immobiliari) dei due contratti di locazione di cui al punto 1, con i seguenti soggetti e per i rispettivi canoni di seguito indicati (che complessivamente è pari all'importo pagato in forza dei precedenti contratti di locazione con i soggetti coinvolti nella procedura esecutiva immobiliare citata in premessa):
  - contratto con Azzolini Filippo David p.m. 2 (appartamento) e 14 (cantina) con canone annuo pari a € 6.399,47 (CIG: Z8037DC746 acquisito per l'intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 21.6.22 al 8.9.23 per complessivi € 7.786,02);
  - contratto con Terziu Malvina p.m. 3 (appartamento) e 17 (cantina) con canone annuo pari a € 4.521,37 (CIG: Z8B3717717 acquisito per l'intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 21.6.22 al 8.9.23 per complessivi € 5.501,00);
  - contratto con Azzolini Filippo David p.m. 4 (appartamento) e 18 (cantina) con canone annuo pari a € 6.329,91 (CIG: Z5F37DC82F acquisito per l'intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 21.6.22 al 8.9.23 per complessivi € 7.701,39);
  - contratto con Azzolini Alessio p.m. 8 (appartamento) e 20 (cantina) con canone annuo pari a € 6.286,29 (CIG: Z1B37DC781 acquisito per l'intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 21.6.22 al 8.9.23 per complessivi € 7.648,32);
  - contratto con Crosina, Caldonazzi, Gatti p.m. 9 (appartamento) e 24 (cantina) con canone annuo pari a € 4.751,27 (da suddividere nelle rispettive percentuali del 50%, 25%, 25%) (CIG: ZBE37DC947 acquisito per l'intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 21.6.22 al 8.9.23 per complessivi € 5.780,71);
  - contratto con Azzolini Alessio p.m. 10 (appartamento) e 25 (cantina) con canone annuo pari a € 6.213,19 (CIG: Z7E37DC6BC acquisito per l'intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 21.6.22 al 8.9.23 per complessivi € 7.559,39);
3. di autorizzare la ragioneria ad introitare le somme versate da ANEAD a chiusura del piano di riparto del custode giudiziario relativamente ai proprietari Tasin Andrea e Tasin Martina, per le due mensilità pari ad € 2.877,59 per ciascuno dei due proprietari per un totale di € 5.755,18 rilevando il credito alla macrovoce 002003010 "Crediti verso clienti" per l'importo pari ad € 958,37 e rispettivamente il debito alla macrovoce 024003 "Debiti v/fornitori" quale quota di competenza dei nuovi proprietari per il periodo 21/6/22-30/6/22 e l'importo pari ad € 4.796,81 a carico della macrovoce 034004: "Altri proventi", centro di costo 11: "Servizi abitativi", budget 2022;
4. di autorizzare la ragioneria a procedere al pagamento della quota di competenza dei nuovi proprietari per il periodo 21/6/22-30/6/22 come segue:
  - Azzolini Filippo pm. 2 € 177,76 + pm 4 € 175,83
  - Azzolini Alessio pm. 8 € 174,62 + pm 10 € 172,59
  - Terziu pm 3 € 125,59
  - Crosina pm 9 (50%) € 66,00
  - Caldonazzi pm 9 (25%) € 32,99
  - Gatti pm 9 (25%) € 32,99
5. di prendere atto che la spesa relativa ai canoni di locazione dal 1 luglio 2022 al 31 dicembre 2022 è pari ad € 17.250,78, ed è già imputata al PRG 30 assunto a carico della macrovoce 042001: "Noleggi e fitti", centro di costo 11: "Servizio abitativo" del budget 2022, mentre la parte relativa al 2023 sarà imputata ad inizio del prossimo anno alla medesima macrovoce;

6. di autorizzare il versamento della quota mensile pari a € 40,00, salvo conguaglio, nei confronti dei locatori per la spesa relativa agli oneri accessori condominiali/comuni rimanenti a carico di Opera giusta Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4 co. 2 della Legge 431/1998 richiamata all'art. 5 dei relativi contratti di locazione di cui al precedente punto 2;
7. di prendere atto che la quota mensile di cui al punto 6 del presente provvedimento per il periodo 21/6/2022-31/12/2022 pari ad € 1.520,58 è imputata sulla macrovoce 041.011 "Servizi ausiliari", centro di costo 11 "Servizio abitativo" del budget 2022, mentre la quota riferita all'anno 2023 sarà imputata ad inizio anno prossimo sulla medesima macrovoce in sede di determinazioni programmatiche dell'anno 2023;
8. di prendere atto che le spese per la risoluzione dei precedenti contratti di locazione a carico di Opera Universitaria, in qualità di conduttore, nella misura che verrà comunicata dal consulente fiscale, sono da imputare alla macrovoce 044001 "Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell'ente", centro di costo 11 "Servizio abitativo" del budget 2022;
9. di prendere atto che le spese di registrazione dei contratti di locazione (nella misura del 50%) a carico di Opera Universitaria nella misura che verrà comunicata dal consulente fiscale sono da imputare alla macrovoce 044001 "Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell'ente", centro di costo 11 "Servizio abitativo" del budget 2022;
10. di prendere atto che l'imposta di bollo a carico di Opera è pari a € 248,00 sono da imputare alla macrovoce 044001 "Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell'ente", centro di costo 11 "Servizio abitativo" del budget 2022;
11. di prendere atto che al momento della registrazione dei contratti di cui al punto 2 sarà applicata la sanzione per ritardata registrazione e interessi legali in base alla data di effettiva registrazione, da imputarsi alla macrovoce 044004: "Altri costi della gestione", centro di costo 11 "Servizio abitativo" del budget 2022, importo che qualora anticipato da Opera Universitaria, verrà trattenuto in occasione del pagamento dei futuri canoni di locazione nella misura della metà; qualora anticipato dal proprietario verrà rimborsato allo stesso in occasione del pagamento dei prossimi canoni di locazione.

IL DIRETTORE SOSTITUTO  
dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA VISTO  
Esercizio 2022  
Macrovoce 041011  
Centro di costo 11 per € 1.520,58.= - PRG 290  
Macrovoce 034004  
Centro di costo 11 per € 4.796,81.= - PRG E 94  
Macrovoce 044001  
Centro di costo 11 per € 248,00.= - PRG 293

LA RAGIONERIA

---