

29 GIUGNO 2023

AREA PATRIMONIO

OGGETTO: SETTORE LOCAZIONI: CESSIONE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DI OPERA UNIVERSITARIA DEI BENI MOBILI SITI PRESSO L'IMMOBILE A ROVERETO IN VIA GARIBALDI, 16: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO

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.

Al fine di compiere tale attività istituzionale e di mettere quindi a disposizione degli studenti fuori sede degli alloggi immediatamente fruibili, Opera Universitaria utilizza fabbricati di proprietà, o che ha a disposizione a diverso titolo, dotandoli di complementi di arredo e di attrezzature varie.

Con determinazione del direttore n. 151 di data 5 settembre 2019 è stata autorizzata la stipula con i signori Tasin Andrea, Martina e Roberto di quattro contratti per la locazione di alcuni appartamenti parzialmente arredati 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.

Gli appartamenti e le relative cantine sono stati oggetto delle procedure esecutive iscritte al sub. n. 38/21, 39/21 e 40/21 avanti il tribunale di Rovereto e, 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, sono stati assegnati a soggetti diversi, i quali sono subentrati nel rapporto contrattuale ovvero hanno stipulato nuovi contratti di locazione con Opera.

Le procedure esecutive sopra menzionate, non comprendevano, tuttavia, gli arredamenti presenti negli immobili i quali sono rimasti in capo ai precedenti proprietari secondo quanto disciplinato dagli inventari inclusi nei contratti con i sig. Tasin Andrea, Martina e Roberto.

Considerata la necessità di mantenere la disponibilità degli arredi al fine di non creare disagi agli studenti ivi alloggiati, con determinazione del direttore n. 177 di data 4 ottobre 2022 è stata, quindi, autorizzata la stipula del contratto di locazione di beni mobili relativi agli arredi presenti nelle pp.mm. 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9 e 10 della p. ed 104 CC Rovereto, in via Garibaldi n. 16, con i signori Tasin Andrea, Martina e Roberto per l'importo complessivo di € 1.897,32.= esente IVA per il periodo intercorrente dal 21 giugno 2022 al 8 settembre 2023.

A seguito delle procedure esecutive citate, gli appartamenti relativi alle p.m. 2, 3, 4, 8 e 10 sono stati acquisiti da nuovi proprietari che non intendono proseguire il contratto di locazione con Opera e pertanto dovranno essere restituiti alle condizioni previste dai relativi contratti, mentre quelli relativi alle p.m. 5, 7, 9, anche questi acquisiti da nuovi proprietari, saranno oggetto di un nuovo contratto di locazione e saranno utilizzati per l'attività alloggiativa di Opera.

Al fine di regolarizzare la proprietà degli arredi presenti nei citati 8 appartamenti, l'Ente deve procedere all'acquisizione dei medesimi, previa valutazione del valore residuo, adempiendo così a quanto concordato con i sig.ri Tasin Andrea, Martina e Roberto, proprietari degli arredi, e formalizzato nella manifestazione della volontà degli stessi di cedere a titolo gratuito gli arredi in favore di Opera Universitaria (prot. interno Opera n.108608206 del 6/10/2022).

E' stato valutato che gli arredi dei 5 appartamenti che devono essere restituiti ai proprietari saranno utilizzati per integrazione e/o sostituzione di altri arredi in altri alloggi universitari, mentre quelli relativi ai 3 appartamenti che saranno utilizzati da Opera, rimarranno presso i medesimi, per l'utilizzazione da parte degli utenti di Opera che saranno ivi alloggiati.

Al fine di avere una valutazione maggiormente corrispondente allo stato reale di detti arredi, sono stati smontati alcuni beni da parte del personale tecnico di Opera, per poter valutare il reale stato d'uso nonché l'eventuale grado di deperimento non visibile in sede di analisi (analisi citata nella determinazione n. 177/2022).

Considerando l'esito di detta operazione, occorre constatare un consistente deperimento di detti beni, principalmente relativo alle parti in legno che stanno alla base o dietro agli arredi, nonché agli elettrodomestici, dovuto ad un intenso ed a volte anche inappropriato uso dei medesimi da parte degli utenti di Opera.

Pertanto, applicando alla valutazione effettuata in sede della determinazione n. 177/2022, una ulteriore svalutazione media del 40%, sono stati determinati i seguenti valori degli arredi che Opera intende acquisire dai singoli proprietari:

appartamenti che non saranno più utilizzati:

Tasin Martina p.m. 2, 3, 4 € 5.821,78.=

Tasin Andrea p.m. 8 e 10 € 2.805,60.=

appartamenti che saranno utilizzati a seguito di contratti di locazione con i nuovi proprietari:

Tasin Roberto p.m. 5 e 7 € 2.805,60.=

Tasin Andrea p.m. 7 € 2.139,53.=

Visto il co. 1 dell'art. 38 della L.p. 19 luglio 1990, n. 23 secondo cui *“se è effettuata nei confronti di soggetti appartenenti al sistema territoriale provinciale integrato ai sensi dell'articolo 79 dello Statuto speciale, per la cessione gratuita è considerato sufficiente il motivo di pubblico interesse del soggetto beneficiario”*;

dato atto dell'esigenza dell'Ente, relativamente agli appartamenti che permarranno nella propria disponibilità, di mantenere gli arredi presenti nell'immobile in via Garibaldi n. 16 anche dopo la scadenza contrattuale dell'8 settembre 2023 al fine di assicurare la continuità e la funzionalità dell'utilizzo degli appartamenti;

dato atto che gli arredi che non rimarrebbero nella medesima collocazione attuale potrebbero invece essere funzionali ad altre strutture di Opera almeno come soluzione emergenziale e provvisoria in caso di guasti;

considerato, pertanto, opportuno acquisire nel patrimonio dell'Ente i beni di cui in oggetto soprattutto al fine di non creare disagi agli studenti alloggiati negli appartamenti i cui proprietari si sono resi disponibili a stipulare nuovi contratti di locazione con Opera Universitaria a decorrere da settembre 2023;

dato atto che il personale tecnico dell'Ente ha quantificato in € 13.572,51.=. il valore complessivo di stima dei beni oggetto della cessione (all. 1);

visto il combinato disposto dell'art. 1862 c.c. e dell'art. 783, c. 1 c.c. secondo cui *“l'alienazione o la cessione fatta a titolo gratuito è soggetta alle norme stabilite per la donazione”* e *“la donazione di modico valore che ha per oggetto beni mobili è valida anche se manca l'atto pubblico purché vi sia stata la tradizione”*;

considerato che l'importo in questione è inidoneo a recare pregiudizio ai terzi, e che la forma solenne avrebbe un costo sproporzionato rispetto al valore del bene, finendo per disincentivarla;

visto l'art. 21 del Regolamento di contabilità dell'ente si provvede alla relativa registrazione dei singoli beni di cui all'allegato 2, nel registro degli inventari, assegnando ad ognuno il valore pari a 0 (zero);

dato atto della dichiarazione di proprietà resa in sostituzione dell'atto di notorietà dai proprietari;

considerato che l'importo appare di modico valore in rapporto alle condizioni economiche delle parti;

con il presente provvedimento si intende approvare l'atto di cessione a titolo gratuito dei beni mobili come dettagliatamente riportati nell'allegato (all. 2), peraltro già in possesso di Opera Universitaria, e il cui valore è stato stimato dal personale tecnico (all. 1), per un totale complessivo pari a € 13.572,51.= rispettivamente pari a € 2.805,60.= per il sig. Tasin Roberto; pari a € 5.821,78.= per la sig.ra Tasin Martina; pari a € 4.945,13.= per il sig. Tasin Andrea;

Trattandosi di contratto per il quale non risulta essere obbligatoria la registrazione presso l'Ufficio Territoriale competente dell'Agenzia delle Entrate, l'Amministrazione si riserva la facoltà di registrarlo in caso d'uso.

Si dà atto inoltre che per la cessione a titolo gratuito dei beni mobili non è necessaria l'acquisizione del CUP in quanto non essendovi oneri a carico del bilancio dell'Ente non si 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.

Si dà atto infine che nel rispetto dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia autonoma di Trento e degli enti pubblici strumentali della Provincia, in capo al direttore e al personale incaricato dell'istruttoria di questo provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interesse.

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 2023-2025 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23 di data 28 novembre 2022 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 29 dicembre 2022, n. 2506;
- 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 provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- visto il Decreto del presidente della provincia 5 febbraio 2015, n. 1-15/Leg “Regolamento recante "Disciplina dell'inventario dei beni provinciali in attuazione dell'articolo 44, comma 2, della legge provinciale sui contratti e beni provinciali 19 luglio 1990, n. 23 e dell'ottavo comma dell'articolo 73 della legge provinciale di contabilità"";
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di autorizzare lo schema di contratto avente ad oggetto la cessione gratuita da parte dei sig. Tasin Andrea, Martina e Roberto dei beni mobili, come da schema allegato (all. 2) relativo agli arredi presenti nelle pp.mm. 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10; della p.ed. 140 CC Rovereto;
2. di autorizzare la sottoscrizione dell’atto a seguito dell’esito positivo circa la veridicità delle dichiarazioni rese dai soggetti di cui al punto 1;
3. di autorizzare l’agente responsabile dei beni ad effettuare la relativa registrazione dei beni di cui l’allegato n. 2, nell’inventario dell’Ente, assegnando ad ogni bene il valore pari a zero, come cessione a titolo gratuito da parte dei proprietari;
4. di dare atto che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio dell’Ente per cui non si rientra nell’ambito di applicazione dell’art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3.

IL DIRETTORE
dott. Gianni Voltolini

n. all.: 2

(SM/EB/ep)