

10 AGOSTO 2023

DETERMINAZIONE N. 166

AREA DIREZIONE

OGGETTO: SETTORE LOCAZIONI: AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE PASSIVI DELL'IMMOBILE A ROVERETO IN VIA GARIBALDI, 16 (P. ED. 140 - PP.MM. 5,16; 9,24; 7,19)

CIG per p.m. 5: Z133C2A714

CIG per p.m. 7: ZF23C2A760

CIG per p.m. 9: Z883C2A73D

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 agli studenti fuori sede mettendo a disposizione numerosi alloggi in residenze collettive o in appartamenti, attraverso fabbricati di proprietà o a disposizione a diverso titolo, collocati nei pressi dei diversi dipartimenti dell'Università degli Studi di Trento.

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, eventualmente prorogabili per ulteriori quattro annualità;

gli appartamenti e le relative cantine in questione sono però 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;

considerata la peculiarità della situazione e stante la necessità di garantire la continuità della disponibilità degli alloggi in via Garibaldi, data la carenza di posti alloggio a disposizione di Opera Universitaria nella zona di Rovereto;

con determinazione n. 135 di data 28/07/2022 si è preso atto del subentro nei contratti di locazione relativi alle pp.mm. 5,16 e 7,19, dell'immobile ubicato in via Garibaldi n. 16, p.ed. 140 CC Rovereto, con scadenza il 9/09/2023, rinnovabili, salvo disdetta da eseguirsi almeno tre mesi prima della data di scadenza;

con determinazione n. 168 di data 22/9/2022 è stata invece autorizzata la stipula di 6 nuovi contratti di locazione relativi alle pp.mm. 2,14; 3,17; 4,18; 8,20; 9,24; 10,25, dell'immobile sopra citato, con

scadenza il 30/01/2023, prorogata fino all'8/09/2023, come risulta nella determinazione n. 51 di data 23/02/2023;

dato atto che in data 07/02/2023 (prot. Opera n. 1064 e n. 1065) la proprietaria Crosina Cinzia per le pp.mm. 5,16 e 9,24 citate in premessa, ha comunicato con raccomandata l'intenzione di non rinnovare i contratti di locazione in scadenza;

dato atto inoltre che la società B&C Trust, in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l.", proprietaria delle pp.mm. 7,19, ha inviato formale disdetta in data 01/02/2023 (prot. Opera n. 830) del contratto di locazione in essere avente scadenza all'8/09/2023;

considerato che, negli ultimi anni, si è assistito ad un incremento delle richieste di posti alloggio a Rovereto e si prevede che tali richieste possano aumentare anche alla luce dei nuovi corsi di laurea specialistica presso la città di Rovereto, si ritiene necessario garantire agli studenti iscritti al polo di Rovereto la disponibilità degli alloggi in questione;

a seguito di incontro con i proprietari, la sig.ra Crosina Cinzia, per le pp.mm. 5,16 e 9,24 e la società B&C Trust in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l.", per le pp.mm. 7,19, in data 20/05/2023, hanno quindi manifestato la propria disponibilità a sottoscrivere tre nuovi contratti di locazione previa rivalutazione del canone mensile per ciascun appartamento come di seguito indicato:

- euro 730,00.= per l'appartamento con due camere corrispondente alla p.m. 5 (appartamento) e 16 (cantina) ed euro 650,00.= per l'appartamento con una camera relativo alla p.m. 9 (appartamento) e 24 (cantina) optando per entrambe le locazioni per il regime della cedolare secca;
- euro 730,00.= per l'appartamento con due camere relativo alla p.m. 7 (appartamento) e 19 (cantina).

Vista la deliberazione della Giunta provinciale 22/11/2019, n. 1831 avente ad oggetto "Direttive per l'impostazione dei bilanci di previsione e dei budget da parte delle agenzie e degli enti strumentali della Provincia" ed in particolare l'allegato A, punto 2 lett. f) che così recita: "*gli enti pubblici strumentali possono procedere all'acquisto a titolo oneroso e alla locazione di immobili con i limiti previsti per la Provincia dall'articolo 4 bis commi 3 e 4, della legge provinciale n. 27 del 2010...*";

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 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 (...), (...) ed inoltre in caso di sopravvenuta indisponibilità di locali già utilizzati per funzioni o servizi (...)*";

dato atto della proposta pervenuta in data 18 luglio 2023, prot. Opera n. 6153, con la quale veniva comunicata la disponibilità alla locazione dei seguenti appartamenti siti in via Garibaldi a Rovereto:

p.ed. 140 CC Rovereto	canone annuale	canone mensile	proprietario
p.m. 5,16	9.000,00 €	730,00 €	Crosina Cinzia
p.m. 9,24	7.800,00 €	650,00 €	Crosina Cinzia
p.m. 7,19	9.000,00 €	730,00 €	B&C Trust in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l."

preso atto altresì che, a seguito di ulteriori interlocuzioni con i proprietari volte a ridurre i valori dovuti per l'eventuale utilizzo degli immobili, si sono definiti dei nuovi importi locativi che risultano essere:

p.ed. 140 CC Rovereto	canone annuale	canone mensile	proprietario
p.m. 5,16	8.640,00 €	720,00 €	Crosina Cinzia
p.m. 9,24	6.600,00 €	550,00 €	Crosina Cinzia
p.m. 7,19	8.640,00 €	720,00 €	B&C Trust in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l."

rilevato, da parte dell'Ufficio tecnico dell'Ente, come i parametri utilizzati dagli organismi ufficiali per la determinazione del costo del canone di affitto risultano essere notevolmente inferiori rispetto agli attuali canoni di locazione medi riscontrati sul mercato degli affitti nella zona di Rovereto;

rilevato come i canoni proposti risultano inferiori alla media delle locazioni di tre operatori operanti sul mercato immobiliare nella città di Rovereto (prot. Opera n. 122332884);

considerato che, per avere ulteriori parametri atti a valutare la congruità dei canoni di locazione, si è visionato anche l'accordo tra UnionCasa e Comune di Trento di data 05/03/2021 (in attuazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, dell'art. 5, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze) ed in particolare analizzando le aree omogenee B e D che, per similitudine possono essere paragonate ad una via nel centro storico della città di Rovereto evidenziando come gli importi delle locazioni di via Garibaldi risultano notevolmente inferiori;

alla luce di quanto sopra esposto, con il presente provvedimento si propone di autorizzare la sottoscrizione di tre nuovi contratti di locazione per la durata di quattro anni, ai sensi della legge n. 392 di data 27 luglio 1978 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", decorrenti per la pp.mm. 9,24 dal 09/09/2023 al 08/09/2027 e per le pp.mm. 5,16 e 7,19 dal 10/09/2023 al 09/09/2027, con possibilità di rinnovo salvo disdetta per ulteriori quattro annualità, verso un canone di locazione come meglio di seguito indicato:

p.ed. 140 CC Rovereto	canone annuale	canone mensile	proprietario
p.m. 5,16	8.640,00 €	720,00 €	Crosina Cinzia
p.m. 9,24	6.600,00 €	550,00 €	Crosina Cinzia
p.m. 7,19	8.640,00 €	720,00 €	B&C Trust in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l."

La sottoscrizione dei nuovi contratti di locazione è subordinata all'esito delle verifiche sull'assenza

dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 (come sostituiti dagli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023).

Gli atti dovranno essere registrati 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 relativamente alla sola p.m 7,19 di proprietà della B&C Trust in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l.", in quanto la proprietaria Crosina Cinzia 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.

L'imposta annuale di registro viene fissata in € 172,80.= (arrotondato in € 173,00.=); l'importo a carico dell'Opera risulta pertanto, per la prima annualità, pari ad € 86,50.=.

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

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..

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*".

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 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;
- 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 (come sostituiti dagli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023), la stipula di tre contratti di locazione, che dovranno essere regolarmente registrati, come da schemi allegati da n. 1) a n. 3) relativi alle pp.mm. 5,16; 9,24; 7,19 della p.ed. 140 CC Rovereto con i seguenti soggetti e per i rispettivi canoni di seguito indicati:
 - contratto con Crosina Cinzia p.m. 5 (appartamento) e 16 (cantina) con canone annuo pari a € 8.640,00.= (CIG: Z133C2A714 acquisito per l’intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 10/09/2023 al 09/09/2031 per complessivi € 69.120,00.=);
 - contratto con Crosina Cinzia p.m. 9 (appartamento) e 24 (cantina) con canone annuo pari a € 6.600,00.= (CIG: Z883C2A73D acquisito per l’intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 09/09/2023 al 08/09/2031 per complessivi € 52.800,00.=);
 - contratto con “B&C Trust” - con sede a San Bonifacio (VR) in via Verga n. 8, codice fiscale 92025790236, in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l." codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Verona 04178280238 - p.m. 7 (appartamento) e 19 (cantina) con canone annuo pari a € 8.640,00.= (CIG: ZF23C2A760 acquisito per l’intera durata contrattuale, inclusa la proroga, dal 10/09/2023 al 09/09/2031 per complessivi € 69.120,00.=);
2. di imputare la prima rata relativa al periodo intercorrente dal 09/09/2023 al 31/12/2023 pari a € 7.381,33=. alla macrovoce 042001: “Noleggi e fitti”, centro di costo 11: “Servizio abitativo” del budget 2023;
3. di autorizzare l’ufficio 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: “Noleggi e fitti”, centro di costo 11: “Servizio abitativo” dei rispettivi budget economici;
4. di dare atto che l’affitto verrà versato in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario;
5. di autorizzare l’Ufficio Ragioneria a rimborsare, in occasione del pagamento della prima rata utile di canone di locazione per le pp.mm. 7,19 di proprietà della B&C Trust in persona del Trustee "Fidelia Trust Company S.r.l." la quota a carico di Opera Universitaria (nella misura del 50%) relativa all’imposta di registro per l’annualità 2023/2024, pari ad € 86,50.= previa presentazione di ricevuta di pagamento;
6. di imputare la spesa di cui al punto 5. di € 86,50.=, per il periodo 10/9/2023 – 9/9/2024 alla macrovoce 044001 “Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell’ente”, centro di costo 11 “Servizio abitativo”, suddividendo la competenza fra budget 2023 e 2024, rispettivamente per € 26,78.= e € 59,72.=;

7. di autorizzare la ragioneria ad imputare a bilancio, analogamente a quanto effettuato per il primo anno, sulla macrovoce 044001 “Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell’ente”, centro di costo 11 “Servizio abitativo”, il rimborso del 50% della spesa inerente l’imposta di registro per le future annualità fino alla scadenza del contratto.

IL DIRETTORE
dott. Gianni Voltolini

ALL. 3

RAGIONERIA VISTO
Esercizio 2023
Macrovoce 042001
Centro di costo 11 per € 7.381,33. = - PRG 256
Macrovoce 044001
Centro di costo 11 per € 26,78.= - PRG 257
Esercizio 2024
Macrovoce 044001
Centro di costo 11 per € 59,72.= - PRG 59

LA RAGIONERIA
