

DETERMINAZIONE N. 4

12 GENNAIO 2023

AREA AFFARI GENERALI

OGGETTO: **SETTORE ABITATIVO:** ALLOGGI ITEA: PRESA D'ATTO DELLA VARIAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Premesso che,

Opera Universitaria dispone di diciassette alloggi concessi in locazione dall'Istituto Trentino di Edilizia abitativa (ITEA) destinati agli studenti universitari iscritti all'Ateneo trentino.

La legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21" ha trasformato ITEA in società per azioni con totalità delle azioni in capo alla Provincia.

In attuazione di quanto disposto dalla L.P. 15/2005, che modifica le modalità di calcolo dei canoni di locazione, con determinazione n. 113 di data 8 aprile 2010 è stata autorizzata la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione che hanno sostituito i precedenti. Tali contratti decorrono dal 1.5.2010 per una durata di 4 anni ed ai sensi dell'art. 2 dei relativi contratti gli stessi sono stati rinnovati fino al 30.04.2018.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*", qualora non venga data comunicazione da una delle due parti con almeno sei mesi di preavviso, i contratti sono rinnovati tacitamente alle medesime condizioni.

Tenuto conto dell'importanza strategica di detti alloggi in quanto dislocati sul territorio cittadino e considerato che per le locazioni in oggetto è corrisposto un cosiddetto "canone sostenibile", con determinazione n. 124 di data 21/06/2018 è stato autorizzato il rinnovo dei contratti di locazione alle medesime condizioni per un ulteriore quadriennio fino al 30/04/2022.

Con successiva determinazione n. 66 di data 31/03/2022 si è preso atto, ai sensi dell'art. 2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, del rinnovo dei contratti di locazione alle medesime condizioni per un ulteriore quadriennio, nonché della variazione dei relativi canoni di locazione per l'anno 2022.

Relativamente ai canoni di locazione per l'anno 2023, secondo quanto stabilito all'art. 4 dei contratti di locazione che cita tra l'altro "*...La società, ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 6 della L.P. 7 novembre 2005 n. 15, può procedere – in costanza di contratto – all'aggiornamento del valore dell'alloggio e alla conseguente rideterminazione del canone oggettivo per l'anno successivo. Tale rideterminazione potrà avvenire anche a seguito di disposizioni sopravvenute in materia di edilizia residenziale pubblica*", ITEA ha inviato, con fatture di data 10/01/2023 la rideterminazione dei canoni di locazione per l'anno in corso relativamente a tutti i 17 alloggi come di seguito indicato:

INDIRIZZO	CANONE LOCAZIONE	
PIAZZETTA AGOSTINIANI	€	255,60
VIA DIETRO LE MURA, 19	€	87,04
VIA DIETRO LE MURA, 19	€	95,13
PIAZZA GARZETTI, 10	€	92,43
PIAZZA GARZETTI, 10	€	88,67
PIAZZA GARZETTI, 10	€	90,09
VIA DOSS TRENTO, 35	€	79,12
VIA DOSS TRENTO, 37	€	55,80
VIA DOSS TRENTO, 35	€	56,15
VIA DOSS TRENTO, 37	€	54,96
VIA DOSS TRENTO, 35	€	44,83
VIA DOSS TRENTO, 35	€	45,45
VIA VALNIGRA, 29/A	€	64,18
VIA CENTOCHIAVI, 18	€	60,16
VIA CENTOCHIAVI, 18	€	56,22
VIA CENTOCHIAVI, 18	€	43,36
VIA DEI SOLTERI, 43/5	€	50,28

per complessivi € 1.319,47 mensili, oltre alle spese condominiali già disposte sui programmi di spesa autorizzate con determinazione n. 84 di data 29/04/2021.

Come previsto dall'art. 5, punto 1, lettera b), della Tariffa - parte prima, allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e s.m., sul canone annuo di locazione deve essere calcolata l'imposta di registro nella misura del 2%, da versare nei termini e con le modalità stabilite dall'art. 17 del D.P.R. stesso.

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. I.T.E.A. S.p.A. provvederà a versare l'intera imposta di registro ed Opera provvederà al rimborso di quanto dovuto (50% dell'imposta), su presentazione di documentazione attestante l'avvenuto pagamento, in ottemperanza a quanto previsto all'art. 17 dei contratti di locazione.

Viene infine dato atto che per il presente provvedimento non è necessario acquisire il CUP, non rientrando 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, in quanto non attiene ad un progetto di investimento pubblico. 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" nell'aggiornamento del 14 novembre 2011 considerano "*spesa di gestione*" quella relativa alle "*locazioni*" e alle "*imposte e tasse*".

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 in attesa dell’approvazione da parte della Giunta provinciale;
- 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 27 luglio 1978, n. 392 e s.m. “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- visto il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m. “Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro”;
- visto il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito successivamente nella legge 7 agosto 2012, n. 135 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini” ed, in particolare, l’art. 3 “Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive”, modificato dall’art. 3 comma 3, del D.L. 228/2021 e convertito in L. n. 15/2022;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di prendere atto della rideterminazione dei canoni di locazione per l’anno in corso relativamente a tutti i 17 alloggi per i motivi di cui in premessa, quantificati in complessivi € 1.319,47 mensili (€ 15.833,64 annuali);
2. di dare atto che rispetto a quanto previsto dalla determina n. 66 del 31 marzo 2022 il canone per tutta la durata del contratto con ITEA (scadenza 30.4.2026) viene incrementato di € 136,08 mensili (€ 1.632,96 annuali);
3. di imputare il maggior costo di cui al punto 2. come segue:
per l’esercizio 2023 incrementando il prg 46 assunto con determina n. 66/2022 a carico della macrovoce 042001 “Locazione beni immobili” centro di costo 11 “Servizio abitativo” del bilancio 2023;
per l’esercizio 2024 incrementando il prg 21 assunto con determina n. 66/2022 a carico della macrovoce 042001 “Locazione beni immobili” centro di costo 11 “Servizio abitativo” del bilancio 2024;
4. di imputare il costo complessivo annuo per l’esercizio 2025 pari a € 15.833,64 a carico della macrovoce 042001 “Locazione beni immobili” centro di costo 11 “Servizio abitativo” del bilancio 2025;
5. di autorizzare la ragioneria ad imputare a bilancio sulla macrovoce 042001 “Locazione beni immobili” centro di costo 11 “Servizio abitativo” la spesa per la locazione dell’esercizio 2026 in seguito all’approvazione del relativo budget economico;
6. di prendere atto che l’importo verrà liquidato secondo le modalità indicate in fattura da I.T.E.A. S.p.A.;

7. di autorizzare la ragioneria a liquidare il 50% dell'imposta di registro previa presentazione da parte di I.T.E.A S.p.A. delle ricevute di avvenuto pagamento imputando il costo a carico della macrovoce 044001: "Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell'Ente", centro di costo 11: "Servizio abitativo".

IL DIRETTORE SOSTITUTO
dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA VISTO

Esercizio 2023

Macrovoce 042001

Conto 042001010

Centro di costo 11 per + € 1.632,96.= - PRG 46/1

Esercizio 2024

Macrovoce 042001

Centro di costo 11 per + € 1.632,96.= - PRG 21/1

Esercizio 2025

Macrovoce 042001

Centro di costo 11 per € 15.833,64.= - PRG 1

LA RAGIONERIA

(EB\mb)