

20 NOVEMBRE 2024

### AREA DIREZIONE

OGGETTO: **SETTORE RESIDENZA C.F.C.S.:** LOCAZIONE IMMOBILE VIA DELLA MALPENSADA NN. 90-100 IN LOCALITÀ SAN BARTOLAMEO: AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE, LIQUIDAZIONE IMPOSTA DI REGISTRO E AGGIORNAMENTO DISPONIBILITÀ SUL PIANO INVESTIMENTI

Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9, recante: "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore", 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.

Con deliberazione n. 12 di data 15/07/2006, integrata successivamente con provvedimento n. 15 di data 28/08/2006, il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema di contratto per la cessione in godimento da parte del Consorzio Formazione Cultura Servizi Soc. Coop. di Trento (CFCS), della citata residenza sita in via della Malpensada 90-100 (p.ed. 6776-6780, C.C. Trento) nonché per la fornitura, per tutta la durata del contratto, di una serie di servizi accessori (servizi alberghieri quali il cambio e lavaggio della biancheria, portierato diurno e notturno oltre a servizi di gestione dell'immobile quali la pulizia degli spazi comuni, la pulizia e cura delle aree verdi la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, degli arredi e degli impianti).

In data 03/10/2006 è stata sottoscritta tra l'Opera e CFCS la relativa scrittura privata.

Come previsto all'art. 34.2 della predetta scrittura privata, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 33 di data 26 novembre 2007 è stata autorizzata la stipulazione, per atto pubblico, di un contratto di locazione per la citata Residenza con il medesimo Consorzio, a decorrere dal giorno 30/11/2007 fino al giorno 30/10/2027 avente un contenuto analogo al contratto del 2006, confermando l'importo annuo lordo dovuto pari ad € 1.678.755,80 (iva 20% esclusa).

Con nota di data 30 ottobre 2013 (prot. n. 5025/17-13) CFCS ha richiesto a Opera l'adeguamento del piano economico finanziario (PEF) ai sensi del punto 13.1 della scrittura privata di data 3 ottobre 2006, che prevede che, qualora si verifichi un "*Evento Rilevante*" tra quelli di cui al punto 12.3 della scrittura privata, le parti si impegnino a ripristinare l'equilibrio economico-finanziario.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 di data 2 dicembre 2013 è stato autorizzato l'adeguamento del Piano Economico Finanziario, tale per cui il canone è stato rideterminato in € 1.948.515,32 (iva esclusa).

Secondo quanto disposto dall'art. 3 del contratto di locazione succitato e dall'art. 11.1 della scrittura privata, il canone deve essere aggiornato annualmente in maniera automatica senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, a decorrere dall'anno 2008, nella misura del 100% delle

variazioni in aumento accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assumendo gennaio come mese di riferimento.

Dall'anno 2012 al 2023, in forza del 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*" che prevedeva, all'art. 3, "*Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive*", prorogato di anno in anno, è stata disposta la disapplicazione dell'aggiornamento relativo alla variazione indice ISTAT applicabile al canone per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali.

Per l'anno 2024 il disposto di cui al citato art. 3 comma 1 del D.L. 95/2012 non è stato prorogato e quindi si rende necessario aggiornare il canone secondo la variazione Istat che a gennaio 2024 risulta essere dello 0,8%.

Il canone annuo per l'anno 2024 risulta pertanto pari a € 1.964.103,44 (oltre ad iva) per complessivi € 2.396.206,20 di cui € 1.482.198,48 da imputare al Piano Investimenti 2024 ed € 914.007,72 sul Budget economico 2024.

Poiché nel Piano investimenti 2024 non risulta esserci una disponibilità sufficiente sulla macrovoce P2024003 "*Q.ta canone studentato S. Bartolameo*" per coprire l'adeguamento ISTAT, con il presente provvedimento si autorizza lo spostamento dalla macrovoce P2023002 "*Interventi di straordinaria manutenzione sugli immobili, acquisto beni mobili, arredi e attrezzature*" alla macrovoce P2024003 "*Q.ta canone studentato S. Bartolameo*" per l'importo pari a € 11.859,88. Tale spostamento di risorse non varia il totale del Piano Investimenti dell'anno 2024 approvato da parte del Consiglio di Amministrazione con delibera n. 12, del 16 settembre 2024.

Sul canone annuo netto rideterminato deve essere calcolata l'imposta di registro annuale, pari all'1%, come prevede l'art. 5, punto 1, lettera a bis), della Tariffa - parte prima, allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 13 l e s.m., da versare nei termini e con le modalità stabilite dall'art. 17 del D.P.R. stesso.

Poiché detta imposta è a carico di Opera ex art. 8 del contratto di locazione, con il presente provvedimento si prende atto che l'imposta di registro per l'annualità 31/10/2024 – 30/10/2025, è pari ad € 19.641,03.= (€ 1.964.103,45.= x 1%).

Si dà atto inoltre che per tale provvedimento 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. 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 definiscono come spese di gestione che "*non rientrano in progetti di investimento pubblico*" sia quelle attinenti a "*noleggii, locazioni e simili*" sia quelle riguardanti "*pagamento di utenze, spese postali, imposte e tasse*".

Si dà atto 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 e che ai sensi dell'art. 5 co. 3 della L. 241/1990 il responsabile del procedimento in oggetto è individuato nella figura del Direttore di Opera Universitaria.

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, il Budget economico e il Piano investimenti per il triennio 2024-2026 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18, di data 27 novembre 2023 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 21 dicembre 2023, n. 2432;
- vista la I^ Variazione al Budget corrente 2024-2026 e la I^ Variazione al Piano Investimenti 2024-2026 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12, di data 16 settembre 2024 e delibera della Giunta Provinciale n. 1649, del 18 ottobre 2024;
- 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.i. “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- visto il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m.i. “Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

## **DETERMINA**

1. di aggiornare, in applicazione di quanto previsto all’art. 3 c. 2 del contratto di locazione con CFCS sottoscritto in data 30/11/2007 per l’immobile in via della Malpensada nn. 90-100 in località San Bartolameo a Trento, il canone di locazione, a seguito dell’aggiornamento Istat, in € 1.964.103,44 (oltre ad iva) per complessivi € 2.396.206,20.
2. di autorizzare lo spostamento sul Piano Investimenti 2024 dalla macrovoce P2023002 “Interventi di straordinaria manutenzione sugli immobili, acquisto beni mobili, arredi e attrezzature” alla macrovoce P2024003 “Q.ta canone studentato S. Bartolameo” l’importo pari a € 11.859,88 centro di costo 16 “Servizi generali;
3. di precisare che lo spostamento di risorse di cui al punto 2) non varia il totale del Piano Investimenti dell’anno 2024 approvato da parte del Consiglio di Amministrazione con delibera n. 12, del 16 settembre 2024.
4. di autorizzare l’integrazione del canone di cui al punto 1) per l’importo totale pari a € 19.017,54 imputandola nel seguente modo:
  - € 7.254,06 integrazione programma di spesa n. 126 sulla macrovoce 041006 “Canone per progetti di partenariato pubblico e privato”, centro di costo 11 “Servizio Abitativo” del budget economico anno 2024;
  - € 11.763,48 integrazione programma di spesa n. 127 alla macrovoce P2024003 “Q.ta canone studentato S. Bartolameo”, centro di costo 16 “Servizi Generali” del Piano Investimenti anno 2024;
5. di quantificare la relativa l’imposta di registro complessivo riferita all’annualità locatizia 31/10/2024 – 30/10/2025 in complessivi € 19.641,03, da imputare nel seguente modo:
  - € 1.248,65 sulla macrovoce 044001 “Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell’Ente”, centro di costo 11 “Servizio abitativo” del budget economico 2024;

- € 6.243,23 sulla macrovoce 044001 “Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell’Ente”, centro di costo 11 “Servizio abitativo” del budget economico 2025;
- € 12.149,15 sulla macrovoce P2024003 “Quota canone studentato S. Bartolameo”, centro di costo 16 “Servizio generali” del Piano investimenti 2024;

6. di liquidare gli importi di cui sopra nei termini previsti dalla normativa vigente.

IL DIRETTORE  
dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA VISTO  
Esercizio 2024  
Macrovoce 044001  
Centro di costo 11 per € 1.248.65.= - PRG 296  
Macrovoce P2024003  
Centro di costo 16 per € 12.149,15.= - PRG 297  
Macrovoce P2024003  
Centro di costo 16 per + € 11.763,48.= - PRG 127/1  
Macrovoce 041006  
Centro di costo 11 per + € 7.254,06.= - PRG 126/1  
**Esercizio 2025**  
**Macrovoce 044001**  
**Centro di costo 11 per € 6.243,23.= - PRG 90**

LA RAGIONERIA

---

EB