

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1178
del 31/05/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 671
del 03/06/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE DI IMPEGNO DI SPESA PER AGGIORNAMENTO ISTAT CANONE, CON DECORRENZA 01/06/2024, DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO ALL'IMMOBILE DI VIA PALAZZOLO, AD USO UFFICI COMUNALI, IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, DI PROPRIETA' PRIVATA.(c.1846)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 20/2020 del 30/1/2020 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 1/2/2020;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 156/2020 del 22/10/2020 si è provveduto ad approvare modifiche alla macro-struttura dell'Ente, con decorrenza dal 1/11/2020;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 55/2023 del 07/03/2023 sono state apportate ulteriori modifiche alla macro-struttura organizzativa dell'Ente riguardanti l'Area Sviluppo Territoriale;
- in data 29/08/2023, con atto n. PG 2023/208434 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale alla Dr.ssa Monica Penserini della responsabilità di direzione del Servizio "Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/09/2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera n. 12 del 30/01/2024 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/26 e ad aggiornare il Piano Esecutivo di Gestione 2024, precedentemente approvato con GC 2024/3 del 11/1/2024.

Considerato che:

- in esecuzione della deliberazione d'urgenza G.M. N. 20223/1928 dell'8.04.1987, (CO.RE.CO. N. 16846 del 25.08.1987), ratificata dal Consiglio Comunale nella seduta del 10.09.1987, N. 20223/1658, sono stati assunti in locazione dall'Istituto Immobiliare Italiano del Nord S.p.A. (Contratto N. 48703 di Rep. in data 22.12.1987 e n. Reg 1419 del 22/02/1988), alcuni locali al 2°, 3°, 4°, piano di Via Palazzolo n. 2 da adibire ad uffici comunali, per il periodo dal 01/01/1987 al 31/12/1992;
- la durata del suddetto contratto è stata pattuita in n 6 anni decorrenti dal 01/01/1987, alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per ugual periodo di tempo, qualora da una delle parti non venga data disdetta un anno prima della scadenza contrattuale, così come stabilito all'art. 1 PARR II del suddetto contratto;

Considerato altresì:

- che in data 27/06/2018 a ministero Notaio Gian Marco Bertacchini n 41261/13305 di Rep., con Istituto Immobiliare italiano del Nord, la società Notarie s.r.l., interamente

partecipata dall'originario locatore, a seguito di un processo di riorganizzazione aziendale, è subentrata in qualità di locatrice nel contratto di locazione sopra menzionato;

Preso atto che:

- non essendo intervenuta alcuna disdetta, in questi anni il contratto si è sempre rinnovato per ugual periodo di tempo e quindi, ad oggi sino al 31/12/2028, alle medesime condizioni secondo quanto stabilito dal disciplinare contrattuale e precisamente al canone annuo di € 57.216,09 oltre ad iva;
- il suddetto contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone, con decorrenza gennaio, in base alla variazione accertata dall'ISTAT nell'anno precedente, nella percentuale del 75%;
- con nota PG 2024/142554 del 22/05/2024 la Soc. Neri wsa srl ha richiesto, per l'annualità 2024, l'aggiornamento del canone del contratto sopra menzionato;

Preso atto altresì che:

- il locatore non può richiedere gli arretrati derivanti dall'aggiornamento ISTAT del canone se non sono stati richiesti puntualmente durante il rapporto di locazione. Questo diritto sorge solo al momento della richiesta e non ha efficacia retroattiva;
- la Giurisprudenza ha chiarito che:
 - *"l'aggiornamento del canone, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta del locatore comunque formulata, va calcolato con il criterio della variazione assoluta, cioè prendendo come base sempre il canone iniziale e tenendo conto dell'intera variazione Istat (ridotta al 75%) verificatasi per l'intero periodo tra il momento di determinazione del canone originario ed il momento della richiesta..."*(Corte di Cassazione cfr. Cass. 15034/2004).
 - *"l'adeguamento ISTAT deve innanzitutto essere previsto nel contratto. In mancanza di apposita clausola infatti esso non è dovuto. Ma ciò non basta. È necessario che sia il locatore a chiedere espressamente, di volta in volta, l'adeguamento. Non è valido un adeguamento annuale automatico. L'adeguamento scatta dal mese successivo a quello della richiesta."* (Cass. sent. n. 16068/2012).

Pertanto:

- il canone sarà aggiornato in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nel periodo Dicembre 2022 – Dicembre 2023, che risulta dello 0,6%;
- avendo il contratto decorrenza 01 gennaio ed avendo acquisito la richiesta di aggiornamento in data 22/05/2024, si rende necessario provvedere all'aggiornamento istat del canone con decorrenza 01/06/2024, dal mese successivo alla richiesta, come suggerito dalla Giurisprudenza;

Preso altresì atto che:

- la variazione riferita al periodo dicembre 2022/dicembre 2023 è pari allo 0,6% e pertanto il canone si aggiornerà secondo il seguente prospetto:

• Canone annuo al 31/12/2023	€ 57.216,09 + iva
• Aumento ISTAT del 0,6 %	€ 257,47+ iva
	<hr/>
Canone annuo in vigore dall'1/06/2024	€ 57.473,56 + iva

Dato atto che:

- con Determinazione Dirig. N R.U.D. 9 del 10/01/2024 e relativo prospetto allegato "A", si è provveduto ad impegnare la spesa relativa al canone di locazione per l'intera annualità 2024, nella misura non aggiornata, **occorre provvedere all'assunzione di impegno di spesa**, per l'importo di € 257,47+ iva, **per un importo complessivo di € 314,11 relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo giugno 2024/dicembre 2024;**

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ;
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- l'art. 24 del vigente regolamento di contabilità del Comune;
- l'art. 14 del vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune, l'art. 65, c. 13, lett. a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti-parte 2°,
- il D.L n. 215 del 30/12/2023, c.d. decreto milleproroghe 2024 coordinato con la legge di conversione 23 febbraio 2024, n 18

D E T E R M I N A

- di aggiornare, con decorrenza 01/06/2024, il canone relativo al contratto di locazione N. 48703 di Rep. in data 22.12.1987 e n. Reg 1419 del 22/02/1988, già citato in premessa, in essere con la Società Notarie s.r.l. per alcuni locali al 2°, 3°, 4° piano dell'immobile di Via Palazzolo n. 2, adibiti ad uffici comunali;
- di provvedere all'**assunzione di impegno di spesa per l'importo di € 257,47 + iva, per un importo complessivo di € 314,11**, relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo giugno 2024/dicembre 2024, con imputazione alla Missione Programma 01.05 - codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione elementare ex art. 5 e 6 del D.Lgs 118/2011: 01.03.02.07.001 del Bilancio 2024-2026 - Esercizio 2024 - al Capitolo **10400/1** del P.E.G. 2024 denominato "fitti reali e spese condominiali per immobili adibiti a uffici dell'amministrazione generale fitti reali", codice prodotto/progetto 2024_PD_3802, Centro di Costo come da prospetto allegato A alla Determinazione Dirig. N R.U.D. 9 del 10/01/2024, contabilità ambientale non rilevante, codice modalità di gestione conto annuale 001;

- di autorizzare il servizio finanziario a provvedere al pagamento dell'importo di € **314,11**, a titolo di aggiornamento istat, a fronte della apposita liquidazione dirigenziale del servizio proponente, a favore della società sopra menzionata, che svolge attività commerciale con emissione di fattura;
- di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma, del D. Lgs. 267/00.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dr.ssa Monica Penserini