

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/203

del 20/03/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 509

del 27/03/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: PRESA D'ATTO DI AGGIORNAMENTO ISTAT DEL CANONE RELATIVO ALL'IMMOBILE DI VIA PREMUDA N 42, DI PROPRIETA' DI UNIPOL INVESTIMENTI SGR SPA-TIKAL RE FUND, IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, AD USO CENTRO PER L'IMPIEGO.
(c 1943-1944-1945-2071)

IL DIRIGENTE

Premesso :

- che con atto PG 2025/37822 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al Segretario Generale Avv. Donato Salvatore Marengo della responsabilità di direzione del Servizio " Patrimonio e Logistica", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 06/02/2025 sino al 30/06/2025;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- che 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.;

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, al fine di fornire i locali necessari al funzionamento del Centro per l'impiego di Reggio Emilia, ha stipulato con la Società TIKAL R.E. FUND - Fondo comune di investimento immobiliare istituito e gestito da UNIPOL INVESTIMENTI SGR S.p.A n. 4 distinti contratti per assumere in locazione degli uffici ubicati al 2° e 3° piano di un edificio sito in via Premuda n. 40-42 e censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 149, mappale 245 sub. 48 (porzione di superficie mq 360,00) , sub. 49 e sub 73 categoria A/10 ;

Considerato altresì che:

- nei suddetti contratti è previsto l'aggiornamento annuale del canone , in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75%;
- la proprietà, con istanze acquisite agli atti al PG 2024/301190-301189-301192 e successiva nota PG 2024/325141 del 20/12/2024, ha inviato richiesta di aggiornamento istat dei canoni in essere ritenendo applicabile, a proprio dire: *"il criterio della variazione assoluta ovvero prendendo come base il canone dell'anno in cui, a causa del blocco introdotto da D.L. dall'art.3, comma 1, D.L. 95/2012, non si è potuto procedere con l'adeguamento e tenendo conto dell'intera variazione ISTAT intervenuta fino al mese di riferimento del 2024"*, pretendendo in sostanza tutti gli aggiornamenti ISTAT pregressi dal 2012 al 2023, non richiesti in precedenza.

Dato atto che:

- quanto richiesto dalla proprietà si tradurrebbe in un recupero postumo degli adeguamenti ISTAT non applicati in precedenza con riferimento agli anni dal 2012 al 2023, quindi nullo ai sensi dell'art.1418 c.c. in quanto in contrasto con la norma imperativa, volta a tutelare prevalenti interessi di finanza pubblica, contenuta nell'art.3, comma 1, del D.L. n. 95/2012, laddove dispone: *"In considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica,... , per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 , 2017, 2018, 2019, 2020, 2021,2022 e 2023, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, ..."*.

Dato altresì atto che:

- il Comune di Reggio Emilia, con nota del 02/01/2025 PG 570, ha provveduto a comunicare alla proprietà l'impossibilità ad accogliere la loro richiesta, per le motivazioni sopra menzionate;
- in data 19/03/2025, con nota acquisita n PG79813 del 20/03/2025, la proprietà Unipol investimenti SGR ha comunicato la propria volontà di adeguare il canone secondo la modalità utilizzata dall'Amministrazione, riservandosi di poter richiedere maggiorazione del calcolo qualora dovessero intervenire in futuro eventuali pronunce giurisprudenziali su differenti criteri di calcolo dell'adeguamento del canone, successivamente alla rimozione del blocco introdotto dall'art. 3, comma 1, D:L: 95/2012;

Alla luce di quanto sopra si è provveduto ad aggiornare i canoni, con decorrenza 01 dicembre 2024 e precisamente ;

Contratto Reg n. 842 serie 3T. (P. 1943) decorrenza contratto 1 maggio

la variazione riferita al periodo aprile 2023/ aprile 2024 è pari al 0,8% e pertanto il canone si è aggiornato secondo il seguente prospetto:

- Canone annuo al 30/11/2024 € 16.990,66 + iva
- aumento del 0,8% (75% aprile) € 101,94 + iva
- canone annuo al 01/12/2024 € 17.092,60 + iva
rata di € 8,49 + iva per un complessivo di **€ 10,36** a titolo di agg dicembre 2024

Contratto Reg n. 843 serie 3T. (P. 1944) decorrenza contratto 1 aprile

la variazione riferita al periodo marzo 2023/ marzo 2024 è pari al 1,2% e pertanto il canone si è aggiornato secondo il seguente prospetto:

- Canone annuo al 30/11/2024 € 15.140,71 + iva
- aumento del 1,2% (75% marzo) € 136,27 + iva
- canone annuo al 01/12/2024 € 15.276,98 + iva
rata di € 11,35 + iva per un complessivo di **€ 13,86** a titolo di agg dicembre 2024

Contratto Reg n. 6777 serie 3T. (P. 1945) decorrenza contratto 1

novembre

la variazione riferita al periodo ottobre 2023/ ottobre 2024 è pari al 0,8% e pertanto il canone si è aggiornato secondo il seguente prospetto:

- Canone annuo al 30/11/2024 € 27.098,64 + iva
 - aumento del 0,8% (75% ottobre) € 162,59 + iva
 - canone annuo al 01/12/2024 € 27.261,23 + iva
- rata di € 13,55 + iva per un complessivo di **€ 16,53** a titolo di agg dicembre 2024

Contratto approvato con determinazione dirigenziale R.U.D. 1015 del 27/09/2023 (P. 2071) decorrenza contratto 1 ottobre

Il contratto prevede che all'art. 7 che si utilizzi la variazione riferita al periodo di luglio:

la variazione riferita al periodo luglio 2023/ luglio 2024 è pari al 1,1% e pertanto il canone si è aggiornato secondo il seguente prospetto:

- Canone annuo al 30/11/2024 € 25.000,00 + iva
 - aumento del 1,1% (75% luglio) € 206,25 + iva
 - canone annuo al 01/12/2024 € 25.206,25 + iva
- rata di € 17,19 + iva per un complessivo di **€ 20,96** a titolo di agg dicembre 2024

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ;
- il vigente statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;
- il 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° ,

D E T E R M I N A

- di aggiornare, con decorrenza 01/12/2024, i canoni di locazione relativi ai contratti di locazione già citati in premessa, in essere con la Società TIKAL R.E. FUND - Fondo comune di investimento immobiliare istituito e gestito da UNIPOL INVESTIMENTI SGR S.p.A per i locali ubicati al 2° e 3° piano di un edificio sito in via Premuda n. 40-42 e censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 149, mappale 245 sub. 48 (porzione di superficie mq 360,00) , sub. 49 e sub 73 categoria A/10, adibiti a Centro per l'impiego .

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

ROBERTO
LENZU
27.03
.2025
11:37:29
CET

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dott. Donato Salvatore Marengo