

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/223
del 28/03/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 388
del 04/04/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE DI IMPEGNO DI SPESA PER AGGIORNAMENTO ISTAT CANONE, CON DECORRENZA 01 FEBBRAIO 2025 E PAGAMENTO RIVALSA IMPOSTA DI REGISTRO 2025 DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO AL COMPLESSO SCOLASTICO DI VIA PASCAL, IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE

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.;

Considerato :

- che, con Determinazione Dirigenziale P.G. N. 2322 del 6.02.2006 veniva assunto in locazione il complesso immobiliare ad uso scolastico sito in Via Pascal a Rivalta di proprietà dell'Istituto Regionale "G. Garibaldi" per i Ciechi, con decorrenza 1.01.2006 e scadenza al 31.12.2011;
- che, il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia dal Locatore al N. 3390/32 Serie 3 del 18.04.2006;
- a seguito dei lavori di ampliamento e di modifiche di attribuzione di locali è stato redatto un atto aggiuntivo al contratto di locazione Reg. N 5724 del 18/06/2013, che ha previsto un adeguamento del canone;
- che, all'Art. 1) del suddetto contratto è prevista la tacita proroga di pari durata, ove non avvenga disdetta da comunicarsi dall'una all'altra parte a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza;

- che non essendo intervenuta disdetta, lo stesso contratto si è prorogato nel corso degli anni e l'ultima proroga ha decorrenza 01/01/2024 e scadenza 31/12/2029, riconfermando tutti i patti e condizioni di cui al contratto medesimo ;

Dato atto che :

- il contratto succitato prevede l'aggiornamento annuale del canone, con decorrenza 01 gennaio, in base alla variazione accertate dall'ISTAT nell'anno precedente nella percentuale del 100%;
- recentemente la Cassazione ha stabilito la nullità delle clausole inserite nei contratti di locazione che prevedevano un aggiornamento automatico, senza necessità di inviare la richiesta (Cassazione civile Sez. II ordinanza n 30817 del 6 novembre 2023).

Atteso quanto sopra, ulteriore corollario che consegue all'interpretazione giurisprudenziale, riguarda il fatto che l'aggiornamento del canone è dovuto, solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta del locatore (Cass. Sent. 16068/2012).

Dato altresì atto che:

- a fronte di richiesta di aggiornamento istat, acquisita agli atti comunali al n. 2025/24575 del 29/01/2025, si rende necessario provvedere all'aggiornamento istat, con decorrenza 1 febbraio 2025, utilizzando l'indice istat riferito al mese antecedente alla decorrenza contrattuale;
- la variazione riferita al periodo dicembre 2023/dicembre 2024 è pari al 1,1% e pertanto il canone si aggiornerà secondo il seguente prospetto:

Canone annuo al 31/12/2024	€ 170.228,95
Aumento ISTAT del 1,1%	€ 1.872,52
	<hr/>
Canone annuo in vigore dal 01/02/2025	€ 172.101,47

Dato atto che:

- con Determinazione Dirig. N. R.U.D. 14 del 16/01/2025 e relativo prospetto allegato "A", si è provveduto ad impegnare la spesa relativa al canone di locazione per il 1° semestre 2025 nella misura non aggiornata, **occorre provvedere all'assunzione di impegno di spesa, per l'importo di € 780,21** relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo febbraio 2025/giugno 2025;
- si provvederà ad assumere impegno di spesa per il 2° semestre 2025 con successivo atto dirigenziale, sulla base degli impegni di spesa che verranno assunti con specifico atto a fronte delle "RATE PASSIVE su canone di concessione/locazione e oneri" in scadenza nel II° semestre 2025 per contratti inerenti immobili di proprietà privata in conduzione dall'Amministrazione Comunale.;

Dato atto altresì che:

- il proprietario si è accollato l'onere della registrazione iniziale e quindi del pagamento dell'imposta per le annualità successive, richiedendo il pagamento della rivalsa del 50% all'Amministrazione Comunale, come da disciplinare contrattuale;
- l'Istituto Regionale "G. Garibaldi" per i Ciechi ha provveduto in data 17/01/2025 a sostenere la spesa di € 3.404,58, mediante pagamento con modello F24 elide, all'Agenzia delle Entrate per imposta di registro a titolo di proroga, richiedendo al Comune il rimborso 50%(allegato "A" al presente atto) ;
- pertanto occorre effettuare il pagamento di rivalsa del 50% dell'imposta di registro relativa al contratto sopra evidenziato per la somma di € 1.702,29 , già corrisposta dal Locatore ;

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;
- 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

DETERMINA

- di aggiornare con decorrenza 01/02/2025 il canone di locazione relativo al contratto di locazione Registrazione N. 3390/32 Serie 3 del 18.04.2006 già citato in premessa, in essere con l'ISTITUTO REGIONALE "G. GARIBALDI" PER I CIECHI, per il complesso immobiliare ad uso scolastico sito in Via Pascal, come meglio espresso in narrativa, che passa da € 170.228,95 ad € 172.101,47 ;
- di provvedere all' assunzione di impegno di spesa per l'importo di € 780,21 relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo febbraio 2025/giugno 2025, con imputazione alla Missione Programma 04.02 - codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione ex art. 5 e 6 del D.Lgs 118/2011: 01.03.02.07.001 del Bilancio 2025-2027 - Esercizio 2025 - al Capitolo **16780/1** del P.E.G. 2025 denominato "fitti reali di immobili adibiti a scuole medie inferiori fitti reali ", codice prodotto/progetto 2025_PD_3802, Centro di Costo 0253, contabilità ambientale non rilevante, codice modalità di gestione conto annuale 001;
- di autorizzare il servizio finanziario ad emettere il relativo mandato di pagamento per l'importo di € 780,21 a titolo di aggiornamento istat periodo febbraio 2025- giugno 2025, direttamente a IST. REGIONALE PER I CIECHI G. GARIBALDI cod-fornitore 550, nella cui attività istituzionale e' ricompresa la gestione del patrimonio immobiliare, senza emissione di fattura ;
- di provvedere al pagamento, a titolo di di rivalsa del 50% imposta di registro annualità 2025 relativa al contratto sopra evidenziato per la somma di € 1.702,29 , già corrisposta dal Locatore ;
- che tale somma di € 1.702,29 trova imputazione al al capitolo 9245 del PEG 2025 denominato ""Spese amministrative per gestione contratti Patrimonio imposte e spese di registro", impegno 2025/811, c. costo 0253;
- 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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott. Donato Salvatore Marengo

