

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/347

del 02/05/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 500

del 06/05/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE DI IMPEGNO DI SPESA PER AGGIORNAMENTO ISTAT CANONE, CON DECORRENZA 01/05/2025, DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN REGGIO EMILIA IN VIA BRIGATA REGGIO N 28/F, AD USO UFFICI ED ARCHIVI COMANDO POLIZIA MUNICIPALE, IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (C 1792).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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 delibera di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;

Considerato :

- che, nell'anno 1997 il Comune di Reggio Emilia ha assunto in locazione dalla società Secur Service srl alcuni locali in Via Brigata Reggio , n28/F da adibire ad uffici del Comando di Polizia Municipale, con decorrenza 01/01/1997 e scadenza 31/12/2002;
- che in data 21/11/2006 tale contratto di locazione veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n 2425 serie 3T;
- che il disciplinare contrattuale prevedeva la possibilità di rinnovo alla scadenza , per ugual periodo, in assenza di disdetta con preavviso di 1 anno;
- che non essendo intervenuta disdetta, lo stesso contratto si è prorogato nel corso degli anni e l' ultima proroga ha decorrenza 01/04/2015 e scadenza 31/03/2021;

Considerato altresì che:

- con nota pervenuta in data 18/05/2017 al n PG 49242 la Società Secur Service srl comunicava il passaggio di proprietà dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con atto del notaio Dr. Luigi Zanichelli Rep n 117.239- Racc. n 35.358 , con il quale appunto la Società Secur Service srl vendeva i sopraelencati locali alla Società NERI WSA srl, con sede in Reggio Emilia, Via Paolo Borsellino, n 22- CF,P.IVA e RI di RE n. 02755470354;

- con Determinazione Dirigenziale R.U.A.D. 778 del 31/05/2017 si è preso atto del subentro della Società NERI WSA SRL, con decorrenza 31/03/2017, nel contratto di locazione in essere con la società Secur Service e conseguentemente in tutti gli adempimenti ed i rapporti inerenti tale contratto;

Dato atto:

- che, non essendo intervenuta disdetta da una delle parti entro i termini previsti, si è provveduto, con determinazione dirigenziale R.U.D. 327 del 09/04/2021, a prendere atto della ulteriore proroga del contratto di locazione in oggetto dal 01/04/2021 al 31/03/2027, alle stesse condizioni e quindi al canone annuo pari a € 14.479,50 + iva;
- che il suddetto contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone, con decorrenza 01 APRILE, in base alla variazione accertata dall'ISTAT nell'anno precedente, nella percentuale del 75%;
- che con nota PG 2025/101906 del 11/04/2025 la Soc. Neri wsa srl ha richiesto, per l'annualità 2025, l'aggiornamento del canone del contratto sopra menzionato

Considerato che:

- in merito all'argomento la Cassazione ha avuto modo di argomentare , v. Cass. n. 14673 del 02/10/2003, secondo cui "in tema di locazione, la richiesta di aggiornamento del canone da parte del locatore si pone condizione per il sorgere del relativo diritto, con la conseguenza che il locatore stesso può pretendere il canone aggiornato solo dal momento di tale richiesta, senza che sia configurabile un suo diritto ad ottenere il pagamento degli arretrati". (Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 07/10/2021, n. 27287).
- 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).

Pertanto , in linea con quanto previsto dalla normativa e dalle interpretazioni giurisprudenziali, si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento del canone di locazione in misura pari al 75 % della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nel periodo marzo 2024–marzo 2025 (poichè decorrenza contrattuale aprile) con decorrenza 01/05/2025(poichè l' aggiornamento è dovuto dal mese successivo alla richiesta).

Considerato altresì che:

- la variazione riferita al periodo MARZO 2024/MARZO 2025 è pari al 1,7%, il canone si aggiornerà secondo il seguente prospetto:

Canone annuo al 30/04/2025	€ 14.609,82+ iva
Aumento ISTAT del 1,7 %	€ 186,28 + iva
Canone annuo dal 01/05/2025	€ 14.796,10 + iva

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 € 31,05 +iva per un importo complessivo di € 37,88 relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo maggio 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;

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°;
- 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 01/05/2025, il canone di locazione relativo al contratto stipulato con la Società NERI WSA SRL, per i locali in Via Brigata Reggio , n28/F adibiti ad uso uffici del Comando di Polizia Municipale, e che pertanto si adegua da € 14.609,82 + iva a € 14.796,10 + iva;
- di provvedere all' assunzione di impegno di spesa per l'importo di € € 31,05 +iva per un importo complessivo di € 37,88 relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo maggio 2025/giugno 2025; con imputazione alla Missione Programma 03.01 - 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 2025-2027 – annualità 2025 - al capitolo 12845/1 del P.E.G. 2025 denominato "spese condominiali e affitti per uffici dei servizi di polizia locale fitti reali", codice prodotto/progetto 2025_PD_3802, Centro di Costo 0193, contabilità ambientale non rilevante, codice modalità di gestione conto annuale 001 ;
- di autorizzare il servizio finanziario a provvedere al pagamento dell'importo di € 37,88, 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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott. Donato Salvatore Marengo