

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/791

del 02/09/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1053

del 05/09/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE DI IMPEGNO DI SPESA PER AGGIORNAMENTO ISTAT CANONE, CON DECORRENZA 01/08/2025, PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO ALL'IMMOBILE DI VIA TAMBURINI, IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE, AD USO SERVIZI COMUNALI.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso :

- che con atto PG 2025/211782 del 26/8/2025 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim all' Arch. Andrea Illari 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 01/09/2025;
- 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 31/03/2025 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;
- che con delibera n. 133 del 26/06/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il 1^ aggiornamento al Piano Esecutivo di Gestione 2025 e al Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezioni 2.2 "Performance" e 2.3 "Anticorruzione";
- che con delibera n. 165 del 21/07/2025 il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare la "Variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati - Verifica degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 193 D. Lgs 267/2000";

Considerato che:

- veniva approvato un contratto con il quale il Comune di Reggio Emilia assumeva in locazione dalla società Il Salotto Sas una porzione di immobile ubicato a Reggio Emilia in via Tamburini n. 1, da adibire ad uffici anagrafe, censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 178 col mappale 335 sub. 14;
- il suddetto contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia in data 10/07/2007 con n. 2044 serie 3T, per la durata di anni 6, così dal 01/07/2007 al 30/06/2013, con disposizione di proroga alla scadenza per ulteriori 6 anni in assenza di disdetta da inviarsi con preavviso di 6 mesi tramite lettera raccomandata, così come stabilito all'art. 1 del suddetto contratto;
- con comunicazione acquisita agli atti con Prot. n. 10575 del 08/10/2007, la società Immobiliare Reggiana srl con sede in Reggio Emilia, via Pasteur, 6 C.F. e P.Iva 02146800350 comunicava di subentrare alla società Il Salotto Sas, nel contratto di locazione in essere con il Comune di Reggio Emilia a decorrere dal 01/10/2007, in qualità di "Utilizzatore" dell'immobile acquistato dalla società "Monte dei Paschi di Siena leasing & factoring, banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A.", nella realizzazione di un'operazione di leasing immobiliare, a ciò legittimata per patto contrattuale con la proprietaria;

- le parti si sono accordate sulle seguenti modifiche da apportare al contratto:
 - il Comune di Reggio Emilia si impegna a permanere nella conduzione dei locali per il periodo minimo di 2 (due) anni, decorrenti dalla data del 01/07/2013 e così fino al 30/06/2015;
 - trascorso tale periodo, il Comune si riteneva poi nuovamente libero di recedere dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso nei termini di legge, secondo facoltà già prevista all'art. 1 del contratto medesimo;
 - dalla stessa data del 01/07/2013 e così per l'intero biennio fino al 30/06/2015 il canone di locazione sarebbe stato ridotto a € 30.000,00 più IVA annui, da pagarsi secondo le modalità già previste in contratto;
 - in caso di ulteriore permanenza nella conduzione dei locali, dalla data del 01/07/2015 il canone sarebbe stato poi aumentato a € 32.000,00 + IVA annui, indi rivalutato in base al 75% delle percentuali ISTAT per le annualità successive, con primo scatto in aumento dal 01/07/2016, così fino alla naturale scadenza del contratto;

Considerato altresì che:

- in data 18/06/2013 l'accordo relativo a tali modifiche è stato presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia e dalla stessa registrato con n. 5695 di protocollo;

Dato atto:

- che, non essendo intervenuta disdetta entro i termini previsti il contratto si è prorogato nel corso degli anni, l'ultima proroga ha scadenza 3/05/2031, agli stessi patti e condizioni e precisamente al canone annuo pari a € 32.192,00 + iva;

Considerato :

- che il suddetto contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone, con decorrenza 01 luglio, in base alla variazione accertata dall'ISTAT nell'anno precedente, nella percentuale del 75%;
- che la proprietà ha inviato in data 25/07/2025, acquisita agli atti comunali al PG 2025/200581, la richiesta di aggiornamento istat del canone;

Considerato altresì che:

- in merito alla materia 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 giugno 2024- giugno 2025 (poichè decorrenza contrattuale luglio) con decorrenza 01/08/2025(poichè l' aggiornamento è dovuto dal mese successivo alla richiesta).

- che la variazione riferita al periodo giugno 2024-giugno 2025 è pari al 1,5% e pertanto il canone, dal 01/08/2025, si aggiornerà secondo il seguente prospetto:

Canone annuo al 31/07/2025	€ 32.192,00 +iva
Aumento ISTAT del 1,5 % (ridotto al 75%)	€ 362,16 +iva
Canone annuo in vigore dal 01/08/2025	€ 32.554,16 + iva

Dato atto che:

- con Determinazione Dirig. N R.U.D. 803 del 09/07/2025 e relativo prospetto allegato "A", si è provveduto ad impegnare la spesa relativa al canone di locazione per il 2° semestre 2025 nella misura non aggiornata, occorre provvedere all' assunzione di impegno di spesa, per l'importo di € 150,90 +iva per un importo complessivo di € 184,10 relativo all'aggiornamento istat riferito al periodo agosto 2025- dicembre 2025;

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 01/08/2025, il canone di locazione relativo al contratto stipulato con la società Immobiliare Reggiana srl con sede in Reggio Emilia, via Pasteur, 6 C.F. e P.Iva 02146800350, per l'immobile in Via Tamburini ad uso Uffici Comunali Anagrafici;

- di provvedere pertanto all' assunzione di impegno di spesa per l'importo di € 150,90 +iva per un importo complessivo di € 184,10, relativo all' aggiornamento istat riferito al periodo agosto 2025-dicembre 2025;
- che tale spesa trova 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 2025-2027 – Annualità 2025, al Capitolo **10400/1** del P.E.G. 2025 denominato “fitti reali e spese condominiali per immobili adibiti a uffici dell'amministrazione generale fitti reali “, codice prodotto/progetto 2025_PD_3802, Centro di Costo 0183, contabilità ambientale non rilevante, codice modalità di gestione conto annuale 001 ;
- di autorizzare il servizio finanziario a provvedere al pagamento dell'importo di cui al precedente punto, a titolo di aggiornamento istat, a fronte della apposita liquidazione dirigenziale del servizio proponente, a favore della societa' sopra menzionata, che svolge attivita' 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

Arch. Andrea Illari