

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/1061

del 06/11/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1373

del 10/11/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE DI IMPEGNO DI SPESA PER AGGIORNAMENTO ISTAT, CON DECORRENZA 01/10/2025, DEL CANONE DI LOCAZIONE RELATIVO ALL'IMMOBILE IN VIA GUIDO RICCIO FOGLIANI AD USO ATTIVITA' SCOLASTICHE, IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE. C. 1990.

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;
- 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con Deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 8 del 23/01/2025 sono state approvate integrazioni e modifiche alla macrostruttura organizzativa dell'Ente, l'avvio al percorso di riorganizzazione e proroga di alcuni incarichi ex art. 110 1° e 2° comma del TUEL;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 3/03/2025 è stata ratificata la delibera di G.C. n.30 del 13/02/2025 denominata "Variazione d'urgenza al bilancio di previsione 2025-2027 (Art.175 comma 4 D.lgs n. 267/2000) per iniziative di servizi diversi";
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 31/03/2025, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/27 e ad aggiornare il Piano Esecutivo di Gestione 2025, precedentemente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2025, e successivi aggiornamenti e che con la stessa sono stati approvati gli Indirizzi gestionali e criteri procedurali guida 2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.102 del 28/04/2025 è stata ratificata la delibera di G.C. n.65 del 10/04/2025 denominata 2^ variazione d'urgenza al Bilancio di Previsione 2025 - 2027 (art. 175 comma 4 D.Lgs n. 267/2000) per referendum e progetti assegnatari di contributi da altri Enti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 123/2025 del 26/05/2025 è stata deliberata la "3^ variazione al Bilancio di previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati";
- 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";
- con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 165 del 21/07/2025 è stata approvata la "4^ variazione al Bilancio di Previsione 2025 – 2027 e relativi allegati";
- con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 175 del 08/09/2025 è stata approvata la "Modifica al Documento Unico di Programmazione - sezione operativa, allegato parte integrante Piano Triennale delle opere pubbliche 2025-2027 ed elenco annuale 2025 (art. 37 d.lgs. 36/2023 e allegato i.5) e piano altri investimenti LL.PP. 2025-2027";
- con delibera n. 209 del 09/10/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il 2^ aggiornamento Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alla sezione 2.2 "Performance".

Considerato:

- che con determinazione Dirigenziale R.U.D. 974 del 13/09/2021 veniva assunto in locazione dalla Soc. AG Immobiliare s.a.s., C.F. e P. IVA 02216900353, l'immobile sito in via Guido Ricci Fogliani n.1 censito al catasto fabbricati alla partita n. 3386, foglio 112 col mappale 70 ;
- che il sopra menzionato contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. Reg. 10454 del 24/09/2021, con decorrenza 01/09/2021 e scadenza 09/09/2027, al canone annuo di € 70.000,00 + iva;

Considerato altresì che:

- nel suddetto contratto è previsto l'aggiornamento annuale del canone con decorrenza 01 settembre, 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 ha inviato, in data 19/09/2025, acquisita agli atti comunali al PG 2025/226924, la richiesta di aggiornamento istat del canone;
- 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 agosto 2024–agosto 2025 (poichè decorrenza contrattuale settembre) con decorrenza 01/10/2025 (poichè l' aggiornamento è dovuto dal mese successivo alla richiesta).

- la variazione riferita al periodo agosto 2024/ agosto 2025 è pari al 1,4% e pertanto il canone si aggiornerà secondo il seguente prospetto:

Canone annuo al 30/09/2025	€ 70.420,00 + IVA
Aumento ISTAT del 1,4% (75% della variaz. Istat agosto 2024/agosto 2025)	€ 739,41 + IVA

Canone annuo in vigore dal 01/10/2025	€ 71.159,41 + IVA

Dato atto che:

- con Determinazione Dirig. N. R.U.D. 2025/803 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 un importo di € 184,85 +IVA, relativo all'aggiornamento istat, riferito al periodo ottobre 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

1. di aggiornare, con decorrenza 01/10/2025, il canone di locazione relativo al contratto di locazione n. Reg. 10454 del 24/09/2021, riguardante l'immobile sito in via Guido Ricci Fogliani n.1 censito al catasto fabbricati alla partita n. 3386, foglio 112 col mappale 70, di proprietà della società AG Immobiliare s.a.s., C.F. e P. IVA 02216900353,
2. di provvedere all' **assunzione di impegno di spesa per l'importo di € 184,85 + iva, relativo all'aggiornamento istat, riferito al periodo ottobre 2025/dicembre 2025** con imputazione alla Missione Programma 04.02 - 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 - Esercizio 2025 - al Capitolo **15700/1** del P.E.G. 2025 denominato "fitti reali e spese condominiali per immobili adibiti a scuole istruzione primarie fitti reali", codice prodotto/progetto 2025_PD_3802, Centro di Costo 0176, contabilità ambientale non rilevante, codice modalità di gestione conto annuale 001 ;
3. di autorizzare il servizio finanziario a provvedere al pagamento di detto importo 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;
4. 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