

Proponente:
Proposta: 2026/155
del 28/01/2026



SCUOLE E NIDI D'INFANZIA
Istituzione del
Comune di Reggio Emilia
REGGIO EMILIA APPROACH



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

R.U.I.D. 8

del 28/01/2026

ISTITUZIONE SCUOLE E NIDI D'INFANZIA

Dirigente: RINALDI dott. Nando

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE CON INDICE ISTAT PER L'IMMOBILE IN VIA CARAVAGGIO 2 REGGIO EMILIA PER USO NIDO D'INFANZIA "SOLE" DI PROPRIETA' ASP "REGGIO EMILIA – CITTA' DELLE PERSONE" CON DECORRENZA 01/02/2026 - IMPEGNI DI SPESA

IL DIRETTORE

Premesso che:

- l'art. 112 del D.Lgs. 267/00 prevede che: "Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali."
- nello specifico il Comune di Reggio Emilia ha ritenuto, così come previsto all'art. 114 comma 2 del medesimo Decreto, di provvedere alla gestione dei Servizi per la prima infanzia avvalendosi di proprio organismo strumentale dotato di autonomia gestionale approvando all'uopo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19199/135 del 10.07.1998, la costituzione dell'Istituzione Scuole e Nidi d'infanzia e relativo regolamento;
- in data 17/12/2020 con deliberazione G.M. n. 217 veniva altresì approvato il contratto di servizio tra il Comune di Reggio Emilia e l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia dal 1/1/2021 fino al 31/12/2024, rinnovato in data 12/12/2024 con deliberazione G.M. n.265 dal 01/01/2025 al 31/12/2029 ;
- il D.lgs. 267/00 art. 114 comma 3 individua quali organi dell'Istituzione il Consiglio di Amministrazione, il Presidente ed il Direttore;

Visto :

il provvedimento adottato in data 16/05/2025, in atti al PG 2025/127378, con il quale il Sindaco Marco Massari, attribuisce l'incarico dirigenziale al Dott. Nando Rinaldi che prevede la responsabilità di Direzione dell'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia a far data dal 18/05/2025.

Dato atto che:

nel contratto di servizio sopra citato tra il Comune di Reggio Emilia e l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia, in particolare prevede all'art. 4, punti 1 e 10 "I beni mobili ed immobili necessari allo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 1, si confermano in capo all'Istituzione che risulta pertanto consegnataria di tali beni ed è responsabile della loro custodia e della loro conservazione. I beni in oggetto costituiscono pertanto capitale di dotazione a titolo di conferimento funzionale assegnato dal Comune all'Istituzione"...L' Istituzione si assume l'onere dei contratti

di locazione relativi agli immobili necessari allo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 1”.

Rilevato che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell’Istituzione Scuole e Nidi d’Infanzia R.U.I.C. n° 19 del 17/12/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 ed il Bilancio pluriennale 2026-2028 nonché i relativi allegati;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n° 14 del 19/01/2026 con immediata eseguibilità sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026, il Bilancio pluriennale 2026- 2028 dell’Istituzione scuole e nidi d’infanzia ed i relativi allegati;
- il collegio dei Revisori ha espresso parere positivo sul Bilancio Preventivo 2026-2028 con Verbale n. 13 del 22/12/2025.

Premesso che:

- il Nido d’infanzia Sole è in un immobile sito in via Caravaggio n.2 a Reggio Emilia ed è tutt’ora attivo, funzionante e se ne ravvisa la necessità in continuità anche per gli anni futuri. Il Comune di Reggio Emilia ha costituito in origine su aree di sua proprietà poste in Via Balzac e in Via Caravaggio, un diritto di superficie a favore dell’Opera Pia Orfanotrofi di Reggio Emilia con atto pubblico in data 25/02/1975, n.21529/14657 di Rep.(Notaio Dott. Vittorio Casotti di Reggio Emilia, registrato il 18/03/1975 al n. 1360 Mod. 71/M);
- su dette aree l’Opera Pia Orfanotrofi ha costruito due fabbricati da adibire ad asili nido, impegnandosi a locarli al Comune di Reggio Emilia, per un canone annuo pari all’8% (otto per cento) del costo effettivo delle opere eseguite;
- il Comune di Reggio Emilia ha assunto in locazione dall’Opera Pia Orfanotrofi di Reggio Emilia il fabbricato da questa costruito in Via Caravaggio, per adibirlo ad nido d’infanzia (contratto n. 44366 di Rep. registrato all’Ufficio del Registro in data 13.01.1981 al n.300 Mod.71/M – Atti Privati) stipulato in data 06.01.1981;
- tale contratto, avente originale scadenza il 31/12/1979 si è più volte tacitamente rinnovato per concorde volontà delle parti, rivalutandone il canone di affitto (determina n. 80 del 5/2/2004, determina n.35 del 8/3/2007, determina n. 12 del 6/2/2010, determina n.77 del 23/12/2015, da ultimo determina n.185 del 2018), fino all’attuale ultima proroga come da Determina dirigenziale n. 5 del 29/01/2025 con scadenza al 31/12/2030.

Considerato che:

- che in data 21/01/2026 tramite PEC Prot. n.2026/14851 è pervenuta richiesta da parte del locatore ASP "Reggio Emilia- Città delle persone" del pagamento a titolo di rimborso del 50% dell'imposta di registro per l'annualità 2026 pari ad euro 459,50 e contestualmente di adeguamento del canone dell'immobile concesso in locazione in via Caravaggio 2, in base alla variazione ISTAT del mese di dicembre (+1,1%) applicata al 75% (+0,825%) per un totale annuo pari euro 45.942,35;

- 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 a decorrere dal 01/02/2026;

- la variazione riferita al periodo dicembre 2024/dicembre 2025 è pari al 1,1% applicata al 75% pertanto il canone si aggiornerà secondo il seguente prospetto:

Canone annuo al 31/12/2025: € 45.566,43

Aumento ISTAT del 1,1 % € 375,92, la cui quota per il periodo febbraio/2026 - dicembre/2026 è pari a € 344,59

Canone annuo in vigore dal 01/02/2026: € 45.942,35

Ritenuto:

- di aggiornare il canone di locazione annuo a seguito di variazione ISTAT del mese di dicembre (+1,1%) applicata al 75% (+0,825%) per una spesa pari a euro 45.942,35 e di provvedere al rimborso della quota del 50% dovuta per l'imposta di registro 2026 pari a euro 459,50.

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- il D. Lgs, n. 267/2000 “Testo Unico degli Enti Locali”;
- il vigente Regolamento sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento di contabilità del Comune;
- il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio immobiliare;
- l'art.183 c.6 D.Lgs.267/2000;
- la Legge 392/78 in materia di locazioni;

DETERMINA

1. di prendere atto con decorrenza 01/02/2026 dell’aggiornamento del canone di locazione relativo all’immobile di Via Caravaggio, 2 ad uso Nido d’Infanzia “Sole” e che pertanto il canone annuo si adegua da € 45.566,43 a € 45.942,35 annui;

2. di assumere la spesa per il periodo febbraio 2026/dicembre 2026 per l’aggiornamento Istat di € 344,59 integrando di tale importo l’impegno 2026/122 sul capitolo 756011 “AFFITTI PASSIVI IMMOBILI - nidi d’infanzia” Missione 12 Programma 11 Titolo 1 codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio Pluriennale 2026-2028, annualità 2026;

3. di integrare la spesa per le annualità 2027-2028 come segue:

- € 375,92 ad integrazione dell’impegno 2027/41 sul capitolo 756011 “AFFITTI PASSIVI IMMOBILI - nidi d’infanzia” Missione 12 Programma 11 Titolo 1 codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio Pluriennale 2026-2028, annualità 2027;

- € 375,92 ad integrazione dell’impegno 2028/48 sul capitolo 756011 “AFFITTI PASSIVI IMMOBILI - nidi d’infanzia” Missione 12 Programma 11 Titolo 1 codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio Pluriennale 2026-2028, annualità 2028;

4. di dare atto che la spesa per le annualità non contemplate nell’ultimo bilancio approvato 2026-2028, sarà inclusa negli stanziamenti in sede di predisposizione del futuro bilancio di previsione (ai sensi e per gli effetti dell’art. 183 del D. Lgs. 267/2000);

5. di provvedere al rimborso del 50% dell'imposta di registro dovuta al locatore secondo la normativa vigente per € 459,50 imputando la spesa sul capitolo 1108011 "Imposta di registri e bollo – Nidi d'Infanzia" Codice piano dei conti integrato 1.02.01.02.000 Missione 12, Programma 11- Titolo 1, del Bilancio Pluriennale 2026-2028 per l'annualità 2026;

6. di disporre l'invio all'ufficio bilancio dell'Istituzione per le procedure di competenza.

Ai sensi dell'art. 147-bis comma 1 si appone il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

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

Visto di Regolarità Contabile

Ai sensi dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria sulla determinazione dirigenziale.

Reggio nell'Emilia, 28/01/2026

Il Direttore