

Patrimonio

Proposta N.: **DD/PRO/2023/2551**

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE PER USI ISTITUZIONALI DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE SITA IN BOLOGNA, VIA DECUMANA N. 50. IMPEGNO DELLA RELATIVA SPESA PRESUNTA.

Importo: 186.800,00

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2022/107, DC/PRO/2022/107, PG n. 846724/2022 del 23/12/2022, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023 - 2025, sezione strategica e sezione operativa;
- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2022/108, DC/PRO/2022/102, PG n. 846729/2022 del 23/12/2022, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2023 - 2025;
- con Delibera di Giunta Rep. DG/2022/365, DG/PRO/2022/363, PG n. 850688/2022 del 23/12/2022, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023 - 2025;
- con Delibera di Giunta Rep. DG/2022/369, DG/PRO/2022/430, PG n. 858047/2022 del 28/12/2022, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023 - 2025 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021;

Premesso inoltre che:

- il Quartiere Borgo Panigale – Reno ha necessità di utilizzare spazi all'interno di un immobile sito in Bologna, Via Decumana n.50, censiti al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 146 con il mappale 1073, Sub. 192, categoria catastale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" di superficie lorda pari a mq 338, per l'espletamento delle proprie attività sociali/istituzionali quali corsi di apprendimento/formazione, centro culturale, direttamente o tramite assegnazione a soggetti terzi;
- a seguito dell'esigenza manifestata dal Direttore del Quartiere, agli atti dell'ufficio, è stata pertanto trasmessa alla proprietà la richiesta di disponibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto per l'utilizzo dei suddetti spazi;

Dato atto che:

- sono stati concordati con la proprietà i contenuti del contratto di locazione, come da schema contrattuale parte integrante e sostanziale del presente atto, che stabilisce, tra le altre, le seguenti condizioni:

- * durata contrattuale fissata con decorrenza dal 28/04/2023 e termine al 27/04/2029,
- * canone annuo di locazione: euro 22.000,00 (fuori campo I.V.A.) da corrispondersi in 4 rate trimestrali anticipate, di € 5.500,00 ciascuna, entro gennaio, aprile, luglio, ottobre di ogni anno;
- * adeguamento del canone di locazione in misura pari al 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI base nazionale) accertate dall'ISTAT. Tale aumento verrà applicato automaticamente senza necessità di esplicita richiesta, salvo diverse disposizioni legislative, e sarà calcolato sul canone di locazione corrisposto l'anno precedente con riferimento al mese antecedente a quello della decorrenza giuridica sopra indicata;

- trattandosi di un nuovo contratto di locazione non vi è obbligo di acquisire il parere di congruità espresso dall'Agenzia del Demanio sull'importo del canone;

Ritenuto, per le motivazioni in premessa esposte e su richiesta del Quartiere Borgo Panigale – Reno, di assumere in locazione dal Sig. Tronchet Giorgio i locali siti in Bologna, Via Decumana n.50, censiti al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 146 con il mappale 1073, Sub. 192, di superficie lorda pari a mq 338 categoria catastale D8, dal 28/04/2023 e termine al 27/04/2029, al canone annuo di euro 22.000,00, fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972, da destinare ad attività istituzionali del Quartiere;

Valutato di impegnare la spesa complessiva determinata tenendo conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati e considerando per intero l'anno 2029, in via prudenziale per un ulteriore utilizzo oltre la scadenza, necessario per i ripristini o per lo svolgimento di attività tecniche finalizzate alla riconsegna nonché per addivenire ad accordi con la proprietà anche in ordine ad un eventuale rinnovo del contratto;

Dato atto che, sulla base di quanto sopra esposto, tenendo conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati, le spese di cui al contratto in oggetto per il periodo aprile 2023 - dicembre 2029 sono attualmente complessivamente stimate pari ad euro 201.747,95 (fuori campo IVA);

Dato atto che:

- la spesa relativa all'anno 2023 stimata pari ad euro 14.947,95 è contenuta nell'impegno n. 323000052 costituito con determinazione dirigenziale PGn. 466100/2018;

- è necessario procedere ad impegnare la spesa per il restante periodo contrattuale, dal 2024 al 2029 per un importo pari ad euro 186.800,00;

- non è possibile attualmente quantificare alcun importo relativo alle spese accessorie, comunque di importo limitato, e che solo al momento in cui ciò sarà possibile il Direttore del Settore Patrimonio provvederà, con successivo provvedimento e nell'ambito degli stanziamenti assegnati al Settore, ad integrare gli impegni già costituiti con determinazione dirigenziale P.G.n. 572430/2021 che attualmente coprono tutte le spese accessorie in capo al conduttore (anche in forma forfettaria) correlate alle affittanze passive;

Ritenuto quindi di provvedere ai relativi impegni con imputazione ai bilanci e capitoli come da tabelle inserite nella parte dispositiva del presente atto;

Visti:

- il D.Lgs. n. 50/2016 in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, art. 17, comma 1, lettera a), che prevede che le disposizioni di tale codice non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;

- l'art. 42, comma 2, lett. i) del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii. che esclude la competenza del consiglio comunale per le spese che impegnano i bilanci per gli esercizi successivi qualora siano relative alle locazioni di immobili ed alla somministrazione e fornitura di beni e servizi a carattere continuativo;
- l'art. 183, comma 6, lett. b) del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii., l'art. 10, comma 3, lett. b) del D.Lgs. 118/2011 e il punto 5.2 del principio contabile All. 4-2 al D.Lgs. 118/2011;

Dato atto che:

- della presente determinazione è stata data informazione al Direttore del Quartiere Borgo Panigale – Reno
- della presente determinazione è stata data informazione all'Assessore Raffaele Laudani;
- gli impegni di spesa sono compatibili con gli stanziamenti di cassa ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D.lgs 267/2000;
- il parere di regolarità tecnica favorevole, ai sensi dell'art 147 bis d. lgs. n. 267/2000 s.m.i., è compreso nella sottoscrizione della presente determinazione da parte del responsabile;
- la presente determinazione viene trasmessa al Responsabile del servizio Finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile;

Visti:

- Il D.lgs 267/2000 s.m.i.
- Il D.lgs 118/2011 ed i relativi allegati, ivi compresi i principi contabili;
- Lo Statuto artt. 44 e 64;
- Il Regolamento di Contabilità;
- Il D.lgs 33/2013 s.m.i. relativo alla pubblicazione;
- l'atto di delega P.G.n. 222550/2022;

DETERMINA

per i motivi esposti in premessa, che si intendono integralmente riportati:

1. di assumere in locazione dal Sig. Tronchet Giorgio i locali siti in Bologna, Via Decumana n.50, censiti al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 146 con il mappale 1073, Sub. 192, di superficie lorda pari a mq 338 categoria catastale D8, dal 28/04/2023 e termine al 27/04/2029, al canone annuo di euro 22.000,00, fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972, da destinare ad attività istituzionali del Quartiere Borgo Panigale - Reno, per una spesa complessiva presunta di euro 201.747,95 per l'intero periodo contrattuale, tenendo conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati e considerando per intero l'anno 2029, in via prudenziale per le motivazioni in premessa esposte;
2. di dare atto che la locazione avverrà alle condizioni di cui allo schema allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di dare atto che la spesa relativa all'anno 2023 stimata pari ad euro 14.947,95 è contenuta nell'impegno n. 323000052 costituito con determinazione dirigenziale PGn. 466100/2018;
4. di impegnare a favore del Sig. Tronchet Giorgio (codice beneficiario 124190) la quota di spesa relativa ai canoni di locazione per il periodo 2024-2025 attualmente stimata pari ad euro 50.820,00 (tenuto conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati) imputandola come da tabelle sotto allegate;
5. di impegnare a favore del Sig. Tronchet Giorgio (codice beneficiario 124190) la quota di spesa relativa ai canoni di locazione per il periodo 2026-2029, attualmente stimata in euro 135.980,00 (tenuto conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati), imputandola agli stanziamenti che saranno iscritti nel Bilancio di previsione 2024-2026 e successivi, alle missioni, programmi, titoli, macroaggregati e conti finanziari, corrispondenti ai Capitoli del PEG come da tabella sotto allegata;
6. di dare atto che non è possibile attualmente quantificare alcun importo relativo alle spese accessorie, comunque di importo limitato, e che solo al momento in cui ciò sarà possibile il Direttore del Settore Patrimonio provvederà, con successivo provvedimento e nell'ambito degli stanziamenti assegnati al Settore, ad integrare gli impegni già costituiti con determinazione dirigenziale P.G.n. 572430/2021 che

attualmente coprono tutte le spese accessorie in capo al conduttore (anche in forma forfettaria) correlate alle affittanze passive;

7. di dare atto che la spesa relativa al rimborso alla proprietà della quota parte in capo al Comune di Bologna dell'imposta di registro e al rimborso dell'imposta di bollo, trova copertura finanziaria all'impegno n. 323000448 costituito con determinazione dirigenziale P.G. n. 347427/2021;

8. di dare atto che il Direttore del Settore Patrimonio o il dirigente suo delegato provvederà a sottoscrivere il relativo contratto con ampia facoltà, in sede di stipula, di apportare tutte le integrazioni e precisazioni che dovessero rendersi necessarie, fatte salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio, così come risultano definite dal presente atto.

IMPEGNO/PRENOTAZIONE								
Titolo		Missione		Programma		Macro aggregato		
01		01		11		103		
CDR		Descrizione CDR					TF	
004		Settore Patrimonio					10	
Capitolo		Descrizione capitolo					Cod. vincolo	
U02200-000		FITTI DI IMMOBILI					0	
Anno	Importo	Nr. impegno	Conto di V livello	Descrizione conto di V livello	I/P	Cod. fornitore	Desc. fornitore	Cod. intervento Sap
2024	24.200,00	0324000758	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000124190	TRONCHET GIORGIO	
2025	26.620,00	0325000366	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000124190	TRONCHET GIORGIO	
2026	29.300,00	0326000139	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000124190	TRONCHET GIORGIO	
2027	32.230,00	0327000056	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000124190	TRONCHET GIORGIO	
2028	35.450,00	0328000032	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000124190	TRONCHET GIORGIO	
2029	39.000,00	0329000023	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000124190	TRONCHET GIORGIO	

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -