



SETTORE LAVORI PUBBLICI

DETERMINAZIONE N° 145

DEL 20/04/2020

Oggetto: CONTRATTO DI AFFITTO DEL MAGAZZINO DI PROPRIETA' DEI SIGG. SCHIAPPA ROBERTO E SCHIAPPA MASSIMO IN USO AL SETTORE LAVORI PUBBLICI. CANONE E IMPOSTA DI REGISTRO PER L'ANNO 2020.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI

PREMESSO che con Determinazione n. 111 del 23.02.2006 veniva stipulato con l'impresa Schiappa Romano un contratto di affitto di unità immobiliare urbana ad uso diverso da quello di abitazione, per anni sei decorrenti dal 01.01.2006 (tacitamente rinnovabili), per fabbricato posto in Via G. Di Vittorio, 14 del Capoluogo (contraddistinto al F. 3 mapp. 50 sub 1), composto da un capannone di superficie di 300 mq. circa, con annessa area cortilizia di 400 mq., con il seguente canone annuale di € 18.000,00 oltre Iva, soggetto ad adeguamento ISTAT;

CONSIDERATO che a seguito degli aggiornamenti ISTAT avvenuti negli anni precedenti fino al 31.12.2012 il canone suddetto non è stato oggetto di ulteriori aggiornamenti e quindi risultava un corrispettivo mensile di € 1.644,89 oltre Iva, con la seguente spesa totale:

OGGETTO	PROPRIETARI	CANONE AFFITTO MENSILE	CANONE AFFITTO ANNUALE
Affitto locali in uso al settore LL.PP. – Servizio Manutentivo REP. 88 del 27.02.2006	Impresa Schiappa Romano	1.644,89	19.738,68 €
IVA 21%			4. 145,13 €
TOTALE IVA COMPRESA			23.883,80 €

RICHIAMATA la determinazione n. 344 del 18.09.2013 con la quale:

- a) si dava atto dell'accordo (protocollo n. 6530 del 06.09.2013), sottoscritto tra il Comune di Fornovo di Taro nella persona dell'Arch. Aldo Spina ed il Sig. Schiappa Romano con riferimento al contratto di affitto dell'immobile adibito a magazzino comunale ed in particolare del nuovo corrispettivo di € 1.500,00 al mese oltre Iva 21%, determinando pertanto la spesa totale annua come segue:

OGGETTO	PROPRIETARI	CANONE AFFITTO MENSILE	CANONE AFFITTO ANNUALE
Affitto locali in uso al settore LL.PP. – Servizio Manutentivo	Impresa Schiappa Romano	1.500,00 €	18.000,00 €
REP. 88 del 27.02.2006		IVA 21%	3.780,00 €
TOTALE IVA COMPRESA			21.780,00 €

- b) si dava atto che il contratto di affitto in essere (Rep. 88 del 27.02.2006) avrebbe continuato ad esercitare i suoi effetti, fatta salva la necessità di espletare la formalità di rito per l'aggiornamento all'Ufficio del Registro di Parma del canone rideterminato come sopra;

CONSIDERATO che con lettera prot. com. n.5681 del 26.07.2014 veniva comunicata al proprietario, in esecuzione di quanto disposto dall'art.24 del DL 66/2014 convertito con L 23 giugno 2014 n.89 il quale ha innovato l'art.34 comma 4 e segg DL 95/2012 in tema di locazioni che vedono una delle parti contraenti una Pubblica Amministrazione, veniva comunicato ai proprietari l'applicazione della riduzione del 15% del canone di locazione a decorrere dal mese di luglio 2014 dal 01.07.2014, con un canone mensile di € 1.275,00, così per un importo annuo di € 15.300,00;

RICHIAMATA la comunicazione acquisita al prot. n. 5888 del 30.05.2016 del Sig. Schiappa Romano, in qualità di legale rappresentante dell'Impresa omonima, con la quale dichiara che in base a quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge 28.12.2015 n. 208) intende procedere all'estromissione dal regime di Impresa dell'immobile in argomento, continuando il rapporto in essere come persona fisica e con conseguente canone di affitto non più assoggettato ad aliquota Iva;

DATO ATTO che, per le motivazioni espresse, il canone di locazione annuale risulta essere pari ad € 15.300,00:

OGGETTO	PROPRIETARIO	CANONE AFFITTO MENSILE	CANONE AFFITTO ANNUALE
Affitto locali in uso al settore LL.PP. REP. 88 del 27.02.2006	Schiappa Romano	1.275,00 €	15.300,00 €

RICHIAMATA la determinazione n. 442 del 23.10.2018, con la quale si prende atto

- a) del subentro dei Sigg.ri Schiappa Massimo e Roberto, in qualità di unici eredi del defunto Schiappa Romano, al contratto di locazione di unità immobiliare urbana ad uso diverso da quello di abitazione, del fabbricato posto in Via G. Di Vittorio, 14 del Capoluogo (contraddistinto al F. 3 mapp. 50 sub 1), composto da un capannone di superficie di 300 mq. circa, con annessa area cortilizia di 400 mq;
- b) delle Coordinate bancarie relative al versamento del canone di locazione, BPER filiale di Fornovo di Taro: IBAN IT42M0538765760000001283721;

RICHIAMATA la Legge 7 agosto 2012, n.135 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95: Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario", che all'art.3 comma 1 stabilisce che: ""In considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, 2020

l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente **non si applica** al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali." (comma così modificato dall'art. 1 comma 1133, legge 30 dicembre 2018 n. 145);

CONSIDERATO che anche per l'anno 2020, in attuazione di quanto disposto dalla Legge 135/2012 sopra richiamata, non verrà applicato al suddetto canone l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT;

PRESO ATTO dell'obbligatoria registrazione annuale del contratto successiva alla prima annualità, tramite pagamento della relativa imposta pari al 2% calcolata sul valore complessivo del contratto medesimo, che grava sulle parti in misura uguale;

CONSTATATO che:

- l'imposta in oggetto per la registrazione dell'anno in corso è pari ad € 306,00 di cui € 153,00 (50%) a carico del Comune;
- che i sigg. Schiappa Roberto e Schiappa Massimo – eredi di Schiappa Romano hanno anticipato l'intera somma;

PRESO ATTO di quanto previsto ai commi 616 e seguenti della LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 come di seguito riportati:

<<616. Al fine di conseguire ulteriori risparmi di spesa connessi ai contratti di locazione passiva in immobili di proprietà privata, le amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, incluse la Presidenza del Consiglio dei ministri e le agenzie, anche fiscali compresa l'Agenzia del demanio, nonché gli organi di rilevanza costituzionale, possono procedere, ferme restando le disposizioni di cui ai commi da 1 a 6 dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e laddove conveniente, alla rinegoziazione dei contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, alle condizioni e nei termini previsti dal comma 617.

617. Le amministrazioni di cui al comma 616, fornendo l'opportuna documentazione, verificano con l'Agenzia del demanio la convenienza della rinegoziazione e, entro centocinquanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, propongono alla proprietà la rinegoziazione del contratto in corso attraverso la stipula di un nuovo contratto della durata di nove anni a fronte di un canone annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare, ridotto del 15 per cento. Qualora i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del comune più vicino nell'ambito territoriale della medesima regione. (...)>>

CONSIDERATO, pertanto, di avviare a procedura di cui al citato comma 616 e 617 dell'art. 3 della L. 27/12/2019, n. 160;

RITENUTO comunque necessario procedere per motivi sopraesposti, ad impegnare la spesa di € 15.300,00 per canone annuale ed € 153,00 per spese di registrazione, fatto salvo eventuali aggiornamenti che dovessero derivare dall'applicazione di quanto sopra esposto, ai sensi dei commi 616 e segg dell'art. 1 della L. 27/12/2019 N. 160;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 19.02.2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono stati approvati il bilancio di previsione 2020/2022 ed i relativi allegati;

RICHIAMATA altresì la deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 26.02.2020, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE

VERIFICATO che nel P.E.G. assegnato al Settore Lavori Pubblici sono previsti i sotto indicati stanziamenti:

Missione	Programma	Titolo	Macroaggregato	Codice Piano Conti
01	06	1	03	1.03.02.07.001
Ex CAP	Descrizione			Stanziamiento
1771	Canoni di locazione			€ 15.453,00

ATTESO che il controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art.147 bis TUEL è assicurato mediante l'attestazione di cui sopra, nonché mediante la sottoscrizione del presente atto da parte del sottoscritto Responsabile, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi del combinato disposto di cui all'art.2 comma 8 e art. 3 comma 2 lett. b) del Regolamento Comunale dei controlli interni;

RITENUTO di provvedere in merito;

D E T E R M I N A

- a) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- b) di dare atto che, in attuazione di quanto disposto dalla Legge 7 agosto 2012, n.135 e s.m.i. novellata, non verrà applicato l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT al canone annuo 2020 di locazione di unità immobiliare urbana ad uso diverso da quello di abitazione, per fabbricato posto in Via G. Di Vittorio, 14 del Capoluogo (contraddistinto al F. 3 mapp. 50 sub 1), composto da un capannone di superficie di 300 mq. circa, con annessa area cortilizia di 400 mq., di proprietà dei sigg. Schiappa Roberto e Massimo in qualità di eredi del Sig. Schiappa Romano, che per l'anno 2020 risulta essere:

OGGETTO	PROPRIETARIO	CANONE AFFITTO MENSILE	CANONE AFFITTO ANNUALE
Affitto locali in uso al Settore LL.PP. REP. 88 del 27.02.2006	Schiappa Roberto Schiappa Massimo	1.275,00 €	15.300,00 €

c) di riconoscere ai sigg. Schiappa Roberto e Schiappa Massimo Romano, l'importo di € 153,00 quale quota del 50% a carico del Comune di Fornovo di Taro per il versamento dell'imposta di registrazione annuale avente un importo totale di € 306,00;

d) di affidare la somma di € 153,00 all'economo comunale per il pagamento a titolo di rimborso ai sigg. Schiappa Roberto e Massimo della quota dell'imposta di registro a carico dell'Ente, anticipata dai proprietari, come dimostrato dalla ricevuta di pagamento telematico acquisita agli atti della pratica;

e) di incaricare l'Ufficio Ragioneria ad effettuare la registrazione dell'impegno di spesa sul bilancio per l'esercizio finanziario 2020 per un importo totale di € 15.453,00 così suddiviso:

- € 15.300,00 per canone annuale anno 2020;
- € 153,00 quale quota a carico del Comune per la tassa di registrazione;

Missione	Programma	Titolo	Macroaggregato	Codice Piano Conti
----------	-----------	--------	----------------	--------------------

01	06	1	03	1.03.02.07.001
Ex Capitolo	Descrizione		Importo	Scadenza (anno)
1771	CANONI DI LOCAZIONE		15.453,00	2020

f) di effettuare il pagamento del canone di locazione sulle coordinate bancarie BPER filiale di Fornovo di Taro: IBAN IT42M0538765760000001283721 cointestato ai signori Schiappa Roberto e Schiappa Massimo;

g) di dare atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di trasparenza previsti dall'art. 29 d.lgs. 50/2016.

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE LAVORI PUBBLICI
ADRIANA GIULIANOTTI