



## **COMUNE DI CENTO**

### **PROVINCIA DI FERRARA**

Via Marcello Provenzali, 15 - 44042 Cento (FE)  
[www.comune.cento.fe.it](http://www.comune.cento.fe.it) - [comune.cento@cert.comune.cento.fe.it](mailto:comune.cento@cert.comune.cento.fe.it)

### **SETTORE 3 - LAVORI PUBBLICI**

## **Determinazione n. 10 del 09/01/2024**

**Oggetto:** CONTRATTI DI LOCAZIONE PASSIVA “PALAZZO PIOMBINI”, “CENTRO ANZIANI” ED IMMOBILI SITI IN VIALE FALZONI GALLERANI NN. 16-18-20 AD USO ARCHIVIO COMUNALE E SEDE DI ASSOCIAZIONI - IMPEGNO DI SPESA E CORRESPONSIONE CANONI LOCATIZI

Oggetto: CONTRATTI DI LOCAZIONE PASSIVA "PALAZZO PIOMBINI", "CENTRO ANZIANI" ED IMMOBILI SITI IN VIALE FALZONI GALLERANI NN. 16-18-20 AD USO ARCHIVIO COMUNALE E SEDE DI ASSOCIAZIONI - IMPEGNO DI SPESA E CORRESPONSIONE CANONI LOCATIZI

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE III LAVORI PUBBLICI

**Premesso** che il Comune di Cento ha in essere alcuni contratti di locazione passiva con i quali sono stati concessi in godimento all'Ente comunale taluni immobili di proprietà privata, o porzioni degli stessi, a fronte della corresponsione a favore dei locatori proprietari dei relativi canoni locatizi;

**Precisato** che tra questi contratti di locazione passiva si annoverano i seguenti:

1. Contratto Rep. 28973 del 29/08/2019, registrato Cento il 10/09/2019 al n. 2040 Serie 3T, con il quale la **FONDAZIONE DON GIOVANNI ZANANDREA ONLUS**, ha concesso in locazione al Comune di Cento alcuni locali di sua proprietà posti al piano terra della propria sede in Cento (FE), tra Via Baruffaldi, Via Ugo Bassi e Via Matteotti, oltre al giardino di pertinenza, da adibire a Centro Anziani, per la durata di anni nove a decorrere dal 29/08/2019 e con scadenza al 28/08/2028 e per un canone annuo di Euro 51.500,00, soggetto ad adeguamento Istat, da corrispondere in rate mensili anticipate, ammontanti ciascuna ad Euro 4.291,67, entro e non oltre il 5 del mese a cui il pagamento si riferisce.

Con nota registrata al prot. comunale al n. 0049065 del 13/09/2019 trasmessa dalla Fondazione "Don Giovanni Zanadrea Onlus", è stato dichiarato che relativamente al contratto in argomento, la Fondazione è "*fuori ambito IVA ai sensi dell'art. 4 DPR 633/1972, per mancanza del presupposto soggettivo*".

Nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi ai pagamenti del contratto in oggetto, è stato acquisito il CIG ZA33026EE8.

A tale contratto si applica l'art. 3, comma 1, D.L. n. 95/2012 e ss.mm.ii., in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive, che ha disposto il blocco degli adeguamenti Istat dei canoni di locazione passiva relativamente agli immobili utilizzati ed adibiti dalle Pubbliche Amministrazioni ad uso istituzionale, a decorrere dalla data di entrata in vigore dello stesso D.L..

L'efficacia di tale disposizione è stata successivamente prorogata anno dopo anno con i cosiddetti "Decreti Milleproroghe", approvati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e, da ultimo, è stata estesa anche all'annualità 2024 con il Decreto Legge del 30 dicembre 2023, n. 215, recante "*Disposizioni urgenti in materia di termini normativi*", c.d. "Milleproroghe 2024", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2023, n. 303.

Il Comune di Cento, pertanto, non deve erogare alcun importo a titolo di adeguamento Istat del canone di locazione passiva *de quo*.

Si ravvisa dunque la necessità, in relazione a tale contratto, di assumere l'impegno di spesa a favore della FONDAZIONE DON GIOVANNI ZANANDREA ONLUS, cod. fisc. 81000850388, P.IVA 00285120382, con sede in Via G. Baruffaldi n. 2/B a Cento (FE), a titolo di canone di locazione passiva per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 e per l'importo di Euro 51.500,00, con imputazione di tale somma alla codifica 12031.03.236501 - CAP 236501/0 CANONE DI AFFITTO LOCALI ZANANDREA del bilancio di previsione 2024/2026, esercizio 2024.

2. Contratto Rep. n. 28656 del 28/01/2011, registrato a Cento il 31/01/2011 al n. 395 Serie 3, con il quale sono stati concessi in locazione al Comune di Cento gli immobili, di proprietà privata (F.A.), ubicati in **Viale Falzoni Gallerani nn. 16-18-20, ad uso archivio comunale e sede di Associazioni**, per l'importo annuo iniziale di € 137.000,00 a titolo di canone locatizio, soggetto ad adeguamento Istat e successivamente decurtato del 15% a seguito dell'applicazione dell'art. 3, comma 4, del D.L. 95/2012, convertito dalla L. 135/2012, e ss.mm.ii.

Anche a tale contratto si applica il sopra descritto blocco degli adeguamenti Istat.

Il versamento del canone locatizio suindicato è previsto in due rate semestrali di egual importo da corrispondersi al locatore entro il 1° febbraio ed il 1° luglio di ogni anno.

La durata iniziale di tale contratto era dal 01/01/2011 al 31/12/2016, successivamente rinnovato per ulteriori anni sei a decorrere dal 01/01/2017 e con scadenza al 31/12/2022 (determinazione n. 1650/2016) e per l'importo annuo di € 119.781,41, risultante dagli adeguamenti Istat delle precedenti annualità e dalla decurtazione del 15% ai sensi del suindicato D.L. 95/2012 e ss.mm.ii.

E' poi intervenuto il secondo rinnovo per ulteriori anni sei, a decorrere dal 01/01/2023 e con scadenza al 31/12/2028 (determinazione n. 14/2023) e per il medesimo importo annuo di € 119.781,41 (nessun adeguamento Istat e decurtazione del 15% ai sensi del suindicato D.L. 95/2012).

Con nota prot. comunale n. 0074116/2022 a firma del Dirigente del Settore Lavori Pubblici – ed in ottemperanza a quanto programmato dalla Giunta Comunale e come comunicato con nota prot. comunale n. 0074059 del 30/12/2022 - è stata comunicata al locatore via P.E.C. la volontà di recedere anticipatamente dal contratto in oggetto con efficacia dal 01/01/2024 e, pertanto, con permanenza all'interno dell'immobile fino al 31/12/2023.

Successivamente, con nota prot. comunale n. 0070302/2023 a firma del predetto Dirigente e per le ragioni esplicitate in tale nota, si è comunicata al locatore proprietario l'intendimento e la volontà dell'Amministrazione comunale di permanere all'interno dell'immobile in oggetto e, dunque, di proseguire con il relativo contratto di locazione alle medesime condizioni.

Essendo possibile giuridicamente, per il locatore proprietario, consentire la prosecuzione del contratto alle stesse condizioni anche in caso di recesso anticipato già comunicato - in presenza in sostanza della volontà concorde di entrambe le parti – si è dichiarato formalmente di voler negare efficacia alla disdetta già comunicata, richiedendo alla proprietà di voler esprimere per iscritto analoga volontà se sussistente.

Con nota acquisita al prot. comunale al n. 0070644/2023, il locatore ha espresso tale analoga volontà, concedendo quindi la prosecuzione del rapporto locatizio alle medesime condizioni.

Si ravvisa dunque la necessità, in relazione a tale contratto, di assumere l'impegno di spesa a favore del locatore proprietario **F.A.** per l'importo di € 119.781,40 a titolo di canone locatizio relativo all'anno 2024, nel seguente modo:

- € 79.055,72 con imputazione alla codifica 12031.03.236500 – CAP 23650/0 - AFFITTO LOCALI CONCESSI IN COMODATO;
- € 40.725,68 con imputazione alla codifica 01111.03.033020 – CAP 3302/0 - AFFITTO LOCALI ARCHIVIO COMUNALE,

del bilancio di previsione 2024/2026, esercizio 2024.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi ai pagamenti del contratto in oggetto, è stato acquisito il CIG Z463E07AFD;

3. Contratto Rep. n. 29134/2023 stipulato il 1°/12/2023 tra il Comune di Cento e la società "**La Giovannina s.r.l.**", in corso di registrazione, con il quale la predetta società, con sede a Cento (FE) in Via MATTEOTTI N. 5 - C.F. e P.IVA 01599060389, ha concesso in locazione all'Ente comunale vari locali e posti auto (oltre al diritto di passaggio nelle parti comuni) all'interno dell'immobile di proprietà della Società medesima sito in Cento (FE) - Corso Guercino n. 62 "Palazzo Piombini", per complessivi mq. 1.210,21, adibiti a Residenza Municipale temporanea del Comune di Cento (essendo ancora inagibile la Residenza Municipale originaria di Via Marcello Provenzali n. 15 a Cento dopo il sisma 2012), per la durata 01/01/2023 – 31/12/2023 e per un canone annuo di € 157.301,68, IVA compresa, soggetto ad aggiornamento Istat a decorrere dalla seconda annualità contrattuale. Tale contratto prevede infatti un rinnovo di anno in anno, previo accordo formale tra le parti, che per l'annualità 2024 è già stato pattuito con note prot. comunale nn. 0071940/2023 e 0074408/2023 conservate agli atti.

Anche a tale contratto si applica il sopra descritto blocco degli adeguamenti Istat.

Il versamento del canone locatizio suindicato di € 157.301,68, IVA compresa, è previsto in tre rate anticipate alle seguenti scadenze: 31-01-2024, 01-05-2024 e 01-09-2024.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi ai pagamenti del contratto in oggetto, è stato acquisito il CIG ZDA3E08D4F.

Si ravvisa dunque la necessità, in relazione a tale contratto, di assumere l'impegno di spesa a favore della Società "La Giovannina S.r.l.", C.F. e P.IVA 01599060389, per l'importo di € 157.301,68, IVA compresa, a titolo di canone di locazione passiva per l'annualità 2024, con imputazione di tale somma alla codifica 11021.03.017040 - CAP 1704/ 0 - SPESA PER AFFITTO TEMPORANEO MUNICIPIO - V. E. 1631 del bilancio di previsione 2024/2026, esercizio 2024.

#### **Richiamate:**

- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 121 del 29/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2024/2026 – APPROVAZIONE NOTA DI AGGIORNAMENTO CON INTEGRAZIONE SEZIONE OPERATIVA 2024/2026";
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 122 del 29/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto "BILANCIO DI PREVISIONE 2024-2026 – APPROVAZIONE";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 207 del 19/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto "PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2024/2026 - ASSEGNAZIONE RISORSE FINANZIARIE – APPROVAZIONE";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 31/01/2023, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2023/2025, dando atto che il piano integrato di attività relativo alla programmazione 2024/2026 sarà approvato entro 30 giorni all'approvazione del bilancio di previsione;

**Dato atto** che gli impegni di spesa che si assumono con il presente atto rientrano nelle risorse finanziarie assegnate dal P.E.G. al sottoscritto Dirigente, incaricato con Decreto Sindacale n. 24 del 01/09/2023 quale Dirigente per il SETTORE III - Lavori Pubblici fino alla data del 31/10/2026;

**Attestata** la regolarità tecnica del presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. in relazione a:

- regolarità dell'istruttoria svolta;
- rispetto della tempistica prevista per legge;
- idoneità del presente atto a perseguire gli interessi generali dell'azione amministrativa;
- conformità a leggi, statuto e regolamenti comunali;

### **D E T E R M I N A**

1. di approvare i richiami, le premesse, il preambolo e l'intera narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di impegnare a favore della **FONDAZIONE DON GIOVANNI ZANANDREA ONLUS**, cod. fisc. 81000850388, P.IVA 00285120382, con sede in Via G. Baruffaldi n. 2/B a Cento (FE), a titolo di canone di locazione passiva per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 l'importo di Euro 51.500,00, con imputazione di tale somma alla codifica 12031.03.236501 - CAP 236501/0 CANONE DI AFFITTO LOCALI ZANANDREA del bilancio di previsione 2024/2026, esercizio 2024, che presenta la sufficiente e necessaria disponibilità;
3. di precisare che il suddetto canone locativo di € 51.500,00 è da corrispondere in rate mensili anticipate entro e non oltre il giorno 5 del mese a cui il pagamento si riferisce;
4. di autorizzare pertanto l'Ufficio Ragioneria a corrispondere i seguenti importi a favore della **FONDAZIONE DON GIOVANNI ZANANDREA ONLUS**, cod. fisc. 81000850388, P.IVA 00285120382:
  - Euro 4.291,67 con scadenza al 05/01/2024;
  - Euro 4.291,67 con scadenza al 05/02/2024;
  - Euro 4.291,67 con scadenza al 05/03/2024;
  - Euro 4.291,67 con scadenza al 05/04/2024;

- Euro 4.291,67 con scadenza al 05/05/2024;
- Euro 4.291,67 con scadenza al 05/06/2024;
- Euro 4.291,67 con scadenza al 05/07/2024;
- Euro 4.291,67 con scadenza al 05/08/2024;
- Euro 4.291,66 con scadenza al 05/09/2024;
- Euro 4.291,66 con scadenza al 05/10/2024;
- Euro 4.291,66 con scadenza al 05/11/2024;
- Euro 4.291,66 con scadenza al 05/12/2024;

mediante bonifico bancario sul codice IBAN IT81H061152340000001361894 con quietanza Giorgio Bonzagni;

5. di dare atto che nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi ai pagamenti del contratto in argomento, è stato acquisito il CIG ZA33026EE8;
6. di impegnare a favore del locatore **F.A.**, proprietario degli immobili ubicati in **Viale Falzoni Gallerani nn. 16-18-20, ad uso archivio comunale e sede di Associazioni**, l'importo di € 119.781,40 a titolo di canone locatizio relativo all'anno 2024, nel seguente modo:
  - € 79.055,72 con imputazione alla codifica 12031.03.236500 – CAP 23650/0 - AFFITTO LOCALI CONCESSI IN COMODATO;
  - € 40.725,68 con imputazione alla codifica 01111.03.033020 – CAP 3302/0 - AFFITTO LOCALI ARCHIVIO COMUNALE,
 del bilancio di previsione 2024/2026, esercizio 2024, che presenta la sufficiente e necessaria disponibilità;
7. di precisare che il versamento del canone locatizio suindicato di € 119.781,40 è previsto in due rate semestrali di egual importo (€ 59.890,70) da corrispondersi al locatore entro il 1° febbraio ed il 1° luglio di ogni anno;
8. di autorizzare pertanto l'ufficio Ragioneria a corrispondere l'importo di € 59.890,70 con scadenza 01 febbraio 2024 ed € 59.890,70 con scadenza 01 luglio 2024, ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., a favore del locatore F.A. – cod. Iban IT45Y0303223401010000542928 con quietanza F.A.;
9. di dare atto che nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi ai pagamenti del contratto in oggetto, è stato acquisito il CIG Z463E07AFD;
10. di impegnare a favore della Società **“La Giovannina S.r.l.”**, C.F. e P.IVA 01599060389, per la locazione di **Palazzo Piombini**, l'importo di € 157.301,68, IVA compresa, a titolo di canone di locazione passiva per l'annualità 2024, con imputazione di tale somma alla codifica 11021.03.017040 - CAP 1704/ 0 - SPESA PER AFFITTO TEMPORANEO MUNICIPIO - V. E. 1631 del bilancio di previsione 2024/2026, esercizio 2024, che presenta la sufficiente e necessaria disponibilità;
11. di precisare che il versamento del canone locatizio suindicato di € 157.301,68, IVA compresa, è previsto in tre rate anticipate alle seguenti scadenze: 31-01-2024, 01-05-2024 e 01-09-2024;
12. di corrispondere pertanto a favore della Società **“La Giovannina S.r.l.”**, C.F. e P.IVA 01599060389, previa presentazione di fattura:
  - € 52.433,90 entro il 31/01/2024;
  - € 52.433,89 entro il 01/05/2024;
  - € 52.433,89 entro il 01/09/2024;
13. di dare atto che nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi ai pagamenti del contratto in oggetto, è stato acquisito il CIG ZDA3E08D4F;
14. di dare atto le spese impegnate con il presente atto sono esigibili secondo le scadenze sopra indicate;

15. di dare atto che, ai sensi dell'art. 183, comma 8, del T.U.EE.LL D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., è stato preventivamente accertato che il programma dei pagamenti conseguenti l'adozione del presente atto è compatibile con gli stanziamenti di cassa;
16. di precisare, a norma dell'art. 179, comma 2, del predetto T.U.EE.LL., che trattasi di spese ricorrenti fino alla scadenza dei suddetti contratti;
17. di dare atto che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui l'art. 183, comma 7, del predetto T.U.EE.LL., ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria e viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;
18. di dare atto che gli impegni di spesa che si assumono con il presente atto rientrano nelle risorse finanziarie assegnate dal P.E.G. al sottoscritto Dirigente;
19. di dare atto che il Responsabile del presente procedimento è il funzionario Responsabile dell'U.O.C. Servizio Opere, Patrimonio e Mobilità del Comune di Cento Ing. Andrea Curella;
20. di dare atto altresì, ai sensi dell'art. 6bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012, dell'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del Responsabile del procedimento sopra citato;
21. di pubblicare il presente atto sul sito web istituzionale dell'Ente comunale nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezioni di 1° livello "Provvedimenti dei Dirigenti" e "Beni immobili e gestione patrimonio", sottosezione di 2° livello "Canoni di locazione o affitto", ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.

Firma  
Il Responsabile del Servizio  
BEATRICE CONTRI / ArubaPEC S.p.A.