

SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI
Servizio U.O. 2.2 Patrimonio immobiliare
ed espropri

DETERMINAZIONE N. 155 DEL 08/08/2022

OGGETTO: *Centro per l'impiego. Contratto di locazione del 2.08.1996 (con decorrenza 1° agosto 1996). Rimborsamento quota parte a carico del locatario della tassa di registro annualità successive alla prima/proroga periodo 1.08.2022 – 31.07.2023.*

IL DIRIGENTE

Visto il D. Lgs. 267/2000.

Visto l'art. 69 dello Statuto Comunale;

Visto il **Regolamento di Contabilità** approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2019**;

Visto l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394/2020 del 1° ottobre 2020 di conferimento di incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza con il quale sono state attribuite al sottoscritto dirigente Dott. Simone Chiarelli le competenze e le funzioni relative al Settore 2 - Servizi amministrativi tra cui anche quelle relative all'Unità Operativa 2.2 'Patrimonio Immobiliare ed Espropri';

Viste le Deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 17 del 7/04/2022 avente ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) – Periodo 2022/2024 (Art. 170, c. 1, del D.Lgs. 267/2000);
- n. 18 del 7/04/2022 avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2022/2024 (art.151 del D.Lgs. 267/2000 e art.10 D.Lgs.118/2011) e Piano triennale degli incarichi di collaborazione 2022/2024 (art.3 c.55 L.24/12/2007, n.244)";
- n. 34 del 22 giugno 2022 avente ad oggetto "Approvazione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2021 ai sensi dell'art.227 del D.L 267/2000";
- n. 35 del 22 giugno 2022 avente ad oggetto "Ratifica delibera G.C. n. 85 del 09/06/2022 avente ad oggetto: "Variazione in via d'urgenza al bilancio di previsione finanziario 2022/2024 (art.175 comma 4 del D.Lgs. 267/2000)";

Viste le Deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 38 dell'8/04/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 (art.169 del D.Lgs.267/2000) - parte finanziaria.";
- n. 55 del 5 maggio 2022 avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione - Parte Programmatica. Approvazione".
- n. 71 del 19 maggio 2022 avente per oggetto "Variazione al piano esecutivo di gestione 2022-2024 ai sensi dell'art. 175, comma 5-bis, D.lgs. n. 267/2000";
- n. 80 del 27 maggio 2022 avente per oggetto "Variazione al piano esecutivo di gestione 2022-2024 ai sensi dell'art. 175, comma 5-bis, D.lgs. n. 267/2000";

Visto e richiamato il **Regolamento Europeo 679/2016[RGPD]**, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

Considerato:

- che in data 2.08.1996 la sig.ra ...[omissis]... a ha concesso in locazione al Comune di Scandicci, con decorrenza 1° agosto 1996, alcuni locali posti in Via Pantin da adibire a 'Sezione Comunale dell'Ufficio del lavoro e della massima occupazione';
- che la predetta locazione prevede, così come indicato dal primo comma dell'art. 27 della legge 27.07.1978 n. 392, una durata di 6 anni a decorrere dal 1°.08.1996 tacitamente rinnovabile, alla scadenza, di 6 anni in 6 anni salvo disdetta da comunicarsi mediante lettera raccomandata da una delle parti almeno dodici (12) mesi prima della scadenza stessa (art. 28 legge 27.07.1978 n. 392);
- che in assenza di disdetta, il contratto, dopo un primo rinnovo in data 1°.08.2002, si é ulteriormente rinnovato in data 1°.08.2008 con scadenza 31.07.2014;
- che in base all'art. 1, comma 388, della legge 27.12.2013, n. 147, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 27.12.2013, n. 302, S.O. - in vigore dal 1° gennaio 2014 - '*... i contratti di locazione di immobili stipulati dalle amministrazioni individuate ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, non possono essere rinnovati, qualora l'Agenzia del demanio, nell'ambito delle proprie competenze, non abbia espresso nulla osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'amministrazione locataria può avvalersi della facoltà di comunicare il recesso dal contratto...*';
- che pur essendo i Comuni ricompresi tra le suddette amministrazioni, al momento della entrata in vigore del predetto disposto di legge - e cioè al 1° gennaio 2014 - era già ampiamente decorso il termine contrattuale del 31.07.2013 entro cui l'amministrazione comunale poteva validamente esercitare il diritto di recesso e quindi il contratto *de quo* risulta rinnovato fino al 31.07.2020;
- che al fine di procedere al rinnovo del contratto a partire dal 1°.08.2020, in data 15 marzo 2019, con mail-pec protocollo 13102, è stato richiesto all'Agenzia del demanio il nulla-osta di cui al predetto art.1, comma 388, della legge 27.12.2013, n. 147;
- che l'Agenzia del demanio di Firenze, con nota prot.llo 2019/7888 del 13 maggio 2019 ha comunicato, previo accertamento dell'assenza della disponibilità di immobili di proprietà dello Stato, il proprio nulla osta al rinnovo del contratto locativo *de quo*;
- che in forza dei patti contrattuali, a seguito di tale nulla-osta ed in assenza di disdetta delle parti, il contratto trova tacito rinnovo per un periodo di 6 (sei) anni dal 1°.08.2020 al 31.07.2026;

Considerato altresì:

- che in data 27.04.2020, protocollo 16261, è pervenuta la comunicazione della sig.ra ... [omissis]..., datata 20.04.2020, di variazione delle coordinate bancarie per l'accredito del predetto canone di affitto, tramite bonifico bancario, su nuovo c/c bancario aperto presso ...[omissis]... – Agenzia ...[omissis]...;
- che a seguito di richiesta di chiarimenti in merito alla predetta comunicazione, con e-mail del 15 giugno 2020, registrata la protocollo generale dell'ente in data 16 giugno 2020 con il n. 22175, la sig.ra ...[omissis]... ha comunicato l'avvenuto decesso della sig.ra ...[omissis]... e trasmesso, in copia, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà senza testamento, sottoscritta in data 11/06/2020 dalla medesima sig.ra ...[omissis]... presso i Servizi Demografici del Comune di Firenze, con la quale si attesta, nelle more della presentazione della denuncia di successione, che :
 - » la sig.ra ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... è deceduta a ...[omissis]... il ...[omissis]... senza lasciare testamento né altro atto di sua ultima volontà;
 - » le uniche eredi legittime ed universali, le quali godono della piena capacità di agire e di succedere sono: ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]..., nipote della *de cuius*; ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]..., nipote della *de cuius*.
- che dal punto di vista civilistico, il decesso di una persona determina il trasferimento dei diritti patrimoniali e dei rapporti giuridici del *de cuius* ai propri eredi (legittimi o testamentari);
- che anche dalla giurisprudenza si evince che il decesso del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi, con il corrispettivo dovere del conduttore di adempiere all'obbligazione relativa al pagamento del canone (si veda in merito Cass. Civ. Sez. III, 15/04/1989, n. 1811) e con l'obbligo, da parte degli eredi del locatore deceduto, di dimostrare la loro legittimazione, affinché la modifica soggettiva del contratto, innovato sulle modalità di adempimento, non determini uno stato di incertezza per il conduttore che il creditore ha l'onere di rimuovere, onde rendere possibile la prestazione, in attuazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto; in mancanza dell'assolvimento di tale onere è giustificato il rifiuto del conduttore di pagare il corrispettivo ai nuovi contitolari del diritto (si veda in merito Corte Appello Genova Sez. I, Sent. 5/04/2019);
- che pertanto con propria **Determinazione Dirigenziale n. 173 del 30/06/2020** è stato stabilito:
 - '1. di approvare, per le motivazioni e le precisazioni esposte in premessa, il subentro delle sigg.re ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... ed ivi residente in Via ...[omissis]... – Cod. fiscale ...[omissis]... e della sig.ra ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... ed ivi residente in Via ...[omissis]... n. ...[omissis]... – Cod. fiscale ...[omissis]... alla sig.ra...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... e deceduta a ...[omissis]... il ...[omissis]..., in qualità di locatrici nel contratto di locazione stipulato in data 2.08.1996, con decorrenza 1° agosto 1996, per alcuni locali posti in Via Pantin da adibire a 'Sezione Comunale dell'Ufficio del lavoro e della massima occupazione', registrato all'Ufficio di Firenze - Affitti Bollo Demanio in data 9.08.1996 al n. 12837 – Codice identificativo B7396A012837000RI, agli stessi patti e condizioni previsti in tale contratto;...[omissis]...;
- 3. di dare atto che per tale contratto è stato acquisito, ai sensi di quanto previsto nel Comunicato del 16.10.2019 del Presidente dell'ANAC, il Codice SmartCIG **ZED2D6B82C** relativo al periodo di rinnovo contrattuale dal 1°.08.2020 al 31.07.2026;

...[omissis]...;

Dato atto:

- che, ai sensi di quanto previsto al punto '6' del contratto di locazione, il canone contrattualmente stabilito deve essere aggiornato, ai sensi dell'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, n. 9 sexies del decreto-legge n. 120 del 7.02.1985 e sue eventuali variazioni di aumento della percentuale, nella misura del 75%;
- che però, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, Legge 7 agosto 2012, n. 135, nel testo attualmente vigente, *"... per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, 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, ... per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali."*;
- che pertanto è tutt'ora vigente la disposizione recante la non applicazione dell'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, disposta a partire dall'anno 2012;

Dato atto altresì:

- che ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 4, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, nel testo modificato dall'art. 24, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge di conversione 23 giugno 2014, n. 89, la cui applicazione è stata estesa anche alle Amministrazioni Comunali in forza del comma 7 dello stesso art. 3 decreto-legge 95/2012, nel testo anch'esso modificato dal predetto comma 4 dell'art. 24 decreto-legge 66/2014, *'ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale ... i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1° luglio 2014 nella misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto. ... La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'art. 1339 c.c., anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore ...'*;
- che pertanto il canone locativo, rideterminato in Euro/anno 20.667,54 con l'atto del Dirigente del Settore Risorse e Innovazione n. 588 del 27.10.2011, è stato conseguentemente ridotto in forza di legge, a far data dal 1° luglio 2014, del 15 per cento e quindi, a partire da tale data, è divenuto pari ad Euro/anno 17.567,41, come da comunicazione protocollo 50690 del 13 novembre 2014 inviata da questa Amministrazione Comunale alla sig.ra Mancini Consiglia e che, per quanto sopra indicato, tale importo non è stato più aggiornato, in forza di legge, per effetto delle variazioni degli indici ISTAT;

Dato atto infine:

- che con nota mail del 13/08/2020, registrata al protocollo generale dell'ente in data 14/08/2020 con il n. 30455, la sig.ra ...[omissis]... ha trasmesso la ricevuta della comunicazione del suo subentro nel contratto di locazione, unitamente alla sig.ra ...[omissis]..., in quanto eredi della sig.ra ...[omissis]..., acquisita dall'Agenzia delle entrate in data 6/08/2020 con protocollo 20080610534764743 – 000001 e la ricevuta di presentazione adempimenti successivi per contratti di locazione e affitto di immobili (proroga fino alla data del 31/07/2026);
- che in data 10 febbraio 2022, protocollo 6187, è pervenuta nota mail-pec con la quale la

Sig.ra ...[omissis]... comunica che con atto di divisione ereditaria sottoscritto a Firenze in data 21.01.2022 presso il Notaio Carlo Speranzini, allegato in copia alla comunicazione, ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dei predetti locali, divenendo, conseguentemente, la sola parte locatrice del predetto contratto di locazione stipulato in data 2.08.1996;

- che a seguito di verifica presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il predetto atto del 21.01.2022, autenticato dal Notaio dottor Carlo Speranzini con repertorio 22474/13937, risulta regolarmente trascritto a Firenze in data 28.01.2022 al Reg. Gen. 3803 e Reg. Part. 2792;
- che con determinazione del Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi – U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri n. 37 del 4/03/2022 è stato preso atto del subentro della Sig.ra ...[omissis]... nel contratto di locazione in oggetto in qualità di unica locatrice;
- che con mail del 28.02.2022, protocollata da questo ente in data 3.03.2022 con il n. 9836, la sig. ...[omissis]... ha comunicato, per l'accredito del canone di locazione, i seguenti estremi bancari: Conto corrente ...[omissis]... aperto presso la filiale ...[omissis]... Sede di ...[omissis]... della Banca ...[omissis]..., Codice IBAN: ...[omissis]..., intestato ai sigg. ... [omissis]... e ...[omissis]...;
- che sensi di legge è stato necessario corrispondere, entro il mese di agosto 2022, l'imposta di registro - annualità successive alla prima – relativa al contratto *de quo*, per il periodo 1°.08.2022 – 31.07.2023, in misura complessivamente pari al 2% dell'importo annuo del canone locativo e quindi pari ad Euro 351,00 (trecentocinquantuno/00);
- che in data 2 agosto 2022 è pervenuta comunicazione mail, da parte dell'intermediario della sig.ra ...[omissis]..., attestante l'avvenuta richiesta di pagamento telematico relativa al file RL112000000017435146 con protocollo 22072510021640973-000001, con allegata copia di attestazione telematica del 28/07/2022 dell'Agenzia delle Entrate di avvenuto inoltro alla banca (IBAN ...[omissis]...) della richiesta di pagamento della predetta imposta di registro dei contratti di locazione di beni immobili per conto di: c.f....[omissis]...;
- che tale imposta é a carico delle parti nella misura del 50 per cento ciascuna;
- che pertanto si rende necessario, da parte di questo ente, procedere al rimborso nei confronti dell'attuale locatrice subentrata nel contratto, della quota parte di imposta a carico del locatario, complessivamente pari ad Euro 175,50 (centosettantacinque virgola cinquanta);

Tutto quanto precisato e considerato,

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni e le precisazioni esposte in premessa, il rimborso della quota parte a carico del locatario dell'imposta di registro, periodo 1°.08.2022 – 31.07.2023, del contratto di locazione stipulato in data 2.08.1996, con decorrenza 1° agosto 1996, da questo ente con la sig.ra ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... e deceduta a ...[omissis]... il ...[omissis]..., per alcuni locali posti in Via Pantin da adibire a 'Sezione Comunale dell'Ufficio del lavoro e della massima occupazione', registrato all'Ufficio di Firenze - Affitti Bollo Demanio in data 9.08.1996 al n. 12837 – Codice identificativo B7396A012837000RI, complessivamente pari ad € 351,00, interamente anticipata in data 28/07/2022 dall'erede della sig.ra ...[omissis]..., Sig.ra ...[omissis]...i, subentrata nel contratto *de quo* per atto di divisione ereditaria sottoscritto a Firenze in data 21.01.2022 presso il Notaio Carlo Speranzini, ed ivi trascritto il 28.01.2022 al Reg. Gen. 3803 e Reg. Part.

2792;

2. di dare atto che l'importo da rimborsare alla predetta attuale locatrice, pari al 50% dell'importo complessivamente versato per l'imposta e quindi pari ad Euro 175,50 (centosettantacinque virgola cinquanta), trova la necessaria copertura finanziaria nel bilancio comunale del corrente anno al cap. 117000/42 'Imposte, tasse e contributi relativi al patrimonio' – Missione: 1 'Servizi istituzionali, generali e di gestione'; Programma: 0105 'Gestione dei beni demaniali e patrimoniali'; Codice V livello: 1.02.01.02.001; Impegno N. 1427/2022; creditore: sig.ra ...[omissis]...a, nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... ed ivi residente in Via ...[omissis]... – Cod. fiscale ...[omissis]...;
3. di liquidare alla sig.ra ...[omissis]..., nata a ...[omissis]... il ...[omissis]... ed ivi residente in Via ...[omissis]... – Cod. fiscale ...[omissis]... – mediante bonifico sul c/c bancario ...[omissis]... aperto presso la filiale ...[omissis]... Sede di ...[omissis]... della Banca...[omissis]..., Codice IBAN: ...[omissis]..., la quota parte a carico del locatario dell'imposta di registro versata all'Agenzia delle entrate in data 28/07/2021 e relativa al contratto di locazione *de quo* per il periodo 1°.08.2022 – 31.07.2023, pari ad Euro 175,50 (centosettantacinque virgola cinquanta);
4. di autorizzare l'Ufficio Ragioneria ad emettere il mandato di pagamento dell'importo di cui al punto 3) che precede;
5. di dare atto che la scadenza dell'obbligazione giuridica di cui trattasi è il 31.12.2022;
6. di stabilire che il presente provvedimento sarà esecutivo dalla data di apposizione del visto attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183 del T.U.E.L.;
7. di dare atto che per tale contratto è stato acquisito, ai sensi di quanto previsto nel Comunicato del 16.10.2019 del Presidente dell'ANAC, il Codice SmartCIG **ZED2D6B82C** relativo al periodo di rinnovo contrattuale dal 1°.08.2020 al 31.07.2026;
8. di dare atto che il Responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 e s.m.i. è il sottoscritto dott. Simone Chiarelli, Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi – U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri;
9. di trasmettere il presente atto al Messo comunale per la pubblicazione all'Albo Pretorio *On line* per la durata di giorni 15.

IL DIRIGENTE

Dott. Simone Chiarelli

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate