

29 AGOSTO 2017

AREA AFFARI GENERALI

OGGETTO **SETTORE ABITATIVO:** LOCAZIONE IMMOBILE IN VIA GARIBALDI A ROVERETO: RISOLUZIONE CONSENSUALE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON IL SIG. TASIN ROBERTO (PM 5, 16 – 7, 19 - 6, 15) E CONTESTUALE STIPULAZIONE DI DUE CONTRATTI DI LOCAZIONE CON SIG. ROBERTO TASIN (PM 5, 16 E PM 7,19) E UN CONTRATTO CON LA SIG. RA RUSSO MICHELINA ANDREINA (P.M. 6 E 15) ALLE MEDESIME CONDIZIONI DEL CONTRATTO ORIGINARIO A SEGUITO DI VENDITA DI PARTE DELL'IMMOBILE

Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9, recante: "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore" ed istitutiva dell'Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce, tra l'altro, alla stessa competenza per il servizio abitativo reso agli studenti iscritti all'Università degli Studi di Trento.

In data 06 settembre 2011 veniva stipulato un contratto di locazione per tre appartamenti (pm 5, 6 e 7) e tre cantine (p.m. 15, 16 e 17) allocati nell'immobile sito in Rovereto in Via Garibaldi n. 14, con il signor Roberto Tasin.

Con deliberazione n. 10 di data 29 marzo 2017, a seguito della comunicazione dei signori Tasin dell'intenzione di vendere gli immobili concessi in locazione, Opera ha rinunciato all'esercizio del diritto di prelazione sull'intero complesso immobiliare.

In data 26 giugno 2017 (prot. n. 3285 di data 27/06/2017) è pervenuta all'Ente comunicazione da parte del sig. Roberto Tasin dell'avvenuta vendita, delle p.m. 6 e 15, di sua proprietà, alla sig.ra Russo Michelina Andreina, il tutto come attestato dal notaio Giordana Francesca Parisi (prot. n. 3285 di data 27/06/2017).

Ai sensi degli art. 1406 e 1602 del codice civile, il subentro in un contratto di locazione non comporta per le parti coinvolte la stipula di un nuovo contratto, pertanto, con determinazione n. 190 dell'11 luglio 2017 si è preso atto del subentro ope legis della sig.ra Russo Michelina Andreina al sig. Roberto Tasin nel contratto di locazione relativo alle pm. 6 e 15, prendendo contestualmente atto che il canone mensile, concordato dalle parti e accettato da Opera, ammonta a € 480,00 mensili e che verrà versato sul conto corrente del nuovo proprietario a decorrere dal 01/07/2017, così come deciso tra le parti coinvolte nella vendita.

Tuttavia, nel caso di specie, le operazioni di vendita hanno interessato solamente una parte del contratto di locazione – pm 6 e 15 (appartamento e rispettiva cantina) – e come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate e del dott. Claudio Toller, consulente di Opera, non è possibile effettuare il subentro come sopra indicato.

Occorre pertanto risolvere l'originaria locazione procedendo successivamente alla stipula di un contratto con il nuovo proprietario (sig.ra Russo) mantenendo invariate le originarie scadenze e condizioni economiche.

Tenuto conto che il sig. Tasin ha espresso la propria volta a vendere ulteriori appartamenti facenti parte del contratto di locazione, si ritiene opportuno, in vista di una futura vendita, stipulare con lo stesso due contratti distinti per i singoli appartamenti e cantine (rispettivamente un contratto per le p.m. 7 e 19 e un contratto per le pm 5 e 16) facilitando in questo modo le operazioni di un eventuale subentro in caso di vendita.

Con la presente determinazione si autorizza pertanto la risoluzione anticipata del contratto originario citato in premessa e stipulato tra Opera Universitaria e il signor Roberto Tasin relativamente alle ppmm 5, 6, 7, 15, 16, 19 C.C. Rovereto a far data dal 30 giugno 2016.

Contestualmente si autorizza altresì la stipula dei contratti relativi all'immobile p.ed. 140 c.c. Rovereto contraddistinti per oggetto (appartamenti e cantine) e per contraenti per il periodo 01/07/2017 – 08/09/2019, come da schema di contratti allegati, e come di seguito specificato:

- contratto tra Opera Universitaria e il sig. Tasin Roberto per le p.m. 5 e p.m. 16;
- contratto tra Opera Universitaria e il sig. Tasin Roberto per le p.m. 7 e p.m. 19;
- contratto tra Opera Universitaria e la sig. Russo Andreina Michelina per le p.m. 6 e 15,

prendendo atto che dette operazioni rappresentano la necessaria scomposizione del contratto originario, che prosegue ope legis mantenendo invariate le originarie scadenze e condizioni economiche.

Con il presente provvedimento si prende altresì atto tutte le spese conseguenti alla risoluzione anticipata dell'originario contratto e alla conseguente registrazione delle nuove locazioni, rimangono a carico del sig. Tasin, che ha richiesto la modifica.

Si prende altresì atto che, come comunicato per le vie brevi dal sig. Tasin, la sig.ra Russo intende optare per il regime della cedolare secca, pertanto non saranno dovute spese di registrazione per il suo contratto.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore" e s.m.;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2017-2019 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 14 dicembre 2016, n. 20 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 29 dicembre 2016, n. 2499;
- visto il regolamento sulle "funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore" approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m. "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- visto il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m. "Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro";

- visto il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95 convertito successivamente nella legge 7 agosto 2012, n. 135 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini*” e, in particolare l’art. 3, “*Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive*”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di autorizzare la risoluzione anticipata del contratto originario stipulato tra Opera Universitaria e il signor Roberto Tasin in data 06 settembre 2011 relativamente all’intero complesso immobiliare p.ed. 140 C.C. Rovereto a far data dal 30/06/2017;
2. di autorizzare altresì la stipula dei contratti relativi all’immobile p.ed. 140 c.c. Rovereto contraddistinti per oggetto (appartamenti e cantine) e per contraenti, come di seguito specificato:
 - contratto tra Opera Universitaria e il sig. Tasin Roberto per le p.m. 5 e p.m. 16;
 - contratto tra Opera Universitaria e il sig. Tasin Roberto per le p.m. 7 e p.m. 19;
 - contratto tra Opera Universitaria e la sig. Russo Andreina Michelina per le p.m. 6 e 15,
3. di prendere atto che dette operazioni rappresentano la necessaria scomposizione del contratto originario, che prosegue ope legis mantenendo invariate le originarie scadenze e condizioni economiche;
4. di prendere atto tutte le spese conseguenti alla risoluzione anticipata dell’originario contratto e alla conseguente registrazione delle nuove locazioni, rimangono a carico del sig. Tasin che ha richiesto la modifica;
5. di prendere altresì atto che, come comunicato per le vie brevi dal sig. Tasin, la sig.ra Russo intende optare per il regime della cedolare secca, pertanto non saranno dovute spese di registrazione per il suo contratto.

IL DIRETTORE
dott. Paolo Fontana

n. allegati: 3

RAGIONERIA VISTO

LA RAGIONERIA
