

28 NOVEMBRE 2025

AREA AFFARI GENERALI

OGGETTO **SETTORE ABITATIVO: AUTORIZZAZIONE SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE DI N. 5 APPARTAMENTI SITI A TRENTO IN VIA OTTAVIANO ROVERETI CON FONDAZIONE FILARMONICA TRENTO**

CIG: B94F20A8FA

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.

Con determinazione n. 172 di data 8 ottobre 2020 si autorizzava la stipula di un contratto di locazione per 5 appartamenti e 2 posti auto siti in Trento, via Ottaviano Rovereti n. 2 con la Fondazione Carlo, Aldo, Alice e Maria Stella Tartarotti, avente sede in Trento, via Ottaviano Rovereti n. 2, codice fiscale 96052010228, a decorrere dal giorno 01/12/2020 e fino al giorno 30/11/2024, rinnovato con determinazione n. 263 di data 22/11/2024 fino al 30.11.2028, verso un canone annuo pari ad aggiornati € 29.455,68 (contratto registrato presso Agenzia delle Entrate il 27/11/2020 al n. 010157-serie 3T e codice identificativo T2K20T010157000OF).

In data 27 maggio 2025 (prot. Opera n. 5348) è pervenuta all'Ente comunicazione da parte della Fondazione Tartarotti formale disdetta al rinnovo ai sensi dell'art 29 della l. 392/1978, nel rispetto dei tempi di preavviso indicati nel contratto di locazione

Successivamente, in data 17/10/2025 (prot. Opera n. 16001) perveniva la comunicazione che, con atto notarile di data 2 ottobre 2025, la Fondazione Tartarotti si è fusa con la Fondazione Filarmonica Trento, con sede in Trento, via Verdi 30, cod. fiscale 8004030229 e partita IVA 0050780221.

Della disdetta di cui sopra e del successivo subentro si è preso atto con determinazione del Direttore di Opera Universitaria n. 249/2025.

La Fondazione Filarmonica Trento ha contattato l'Amministrazione manifestando la disponibilità a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione con Opera Universitaria al canone annuale di euro 48.000,00.

Premesso che l'immobile è considerato idoneo all'uso e che dispone anche di sale prova musicali;

considerato altresì che negli strumenti di programmazione di Opera Universitaria relativi al servizio alloggiativo sono stati contemplati i posti letto connessi a tale contratto e che pertanto si rende necessario mantenere invariato tale numero;

preso atto che Opera Universitaria beneficia della deroga ai limiti di cui alla l.p. 27/2010 (il cui art. art. 4 bis prevede per gli enti strumentali la possibilità di procedere a locazioni unicamente se si tratta di *“rinnovo di contratti o di nuove locazioni volte a (....) continuare ad avere la disponibilità di immobili (....) già utilizzati per i propri compiti istituzionali (...)"*”, articolo abrogato dall’art. 1 c. 8 della l.p. 12/2024 che continua a trovare applicazione, ai sensi del c. 10 del medesimo articolo, fino all’adozione delle misure di contenimento e razionalizzazione della spesa della Provincia Autonoma di Trento) in forza della deliberazione di Giunta provinciale n. 2102 di data 16/12/2024;

considerato che l’Amministrazione sta procedendo alla sottoscrizione di diverse convenzioni con privati ai sensi del DM 481/2024 (convenzioni particolarmente vantaggiose per Opera Universitaria perché per i primi tre anni di durata al gestore viene corrisposto, seppure *“vuoto per pieno”*, il contributo dovuto dall’assegnatario in base al bando di concorso per l’assegnazione di posti letto emanato da Opera Universitaria, vigente per ciascuna annualità, senza oneri diretti a carico del bilancio dell’Ente, ad eccezione delle spese di pulizia di fine assegnazione, comunque trattenute all’utente all’atto di assegnazione dell’alloggio, e di minuto mantenimento degli alloggi);

valutato che il DM 481/2024 prevede che *“Gli interventi finanziati nell’ambito del presente decreto dovranno prevedere termini di realizzazione compatibili, al più tardi, con la messa a disposizione dei posti letto per l’assegnazione entro la scadenza di rendicontazione del target M4C1-30 fissata al 30 giugno 2026”*;

considerato che potenzialmente, alla luce delle richieste di cofinanziamento ex DM 481/2024 di cui è attualmente a conoscenza, l’Amministrazione già nel 2026 Opera potrebbe disporre di ulteriori 72 posti letto (di cui 32 a Trento);

preso atto che è interesse dell’Amministrazione procedere alla sottoscrizione di un contratto di locazione per l’immobile di via Ottaviano Rovereti n. 2 a Trento di breve durata (inferiore a quella prevista dalla l. 431/1998 che prevede una durata minima di quattro anni);

si ritiene opportuno rinnovare il contratto in essere per gli appartamenti di via Ottaviano Rovereti per una sola annualità, momento in cui l’Amministrazione potrà decidere a ragion veduta, alla luce dei posti letto acquisiti in forma del finanziamento di cui al DM 481/2024 e delle necessità effettive di posti letto, se proseguire il contratto di locazione con la Fondazione Filarmonica Trento.

Detta durata risponde anche alle esigenze della Fondazione Filarmonica Trento che si è resa disponibile a garantire la disponibilità dell’immobile senza soluzione di continuità, anche per non arrecare disagio all’utenza, ma che mira ad addivenire alla contrattazione di una migliore condizione economica per un eventuale prossimo contratto con l’Amministrazione, che più si avvicini alla richiesta avanzata dalla Fondazione.

Acquisita quindi agli atti la dichiarazione della Fondazione Filarmonica Trento (prot. Opera n. 18149/2025) in cui sono stati dichiarati la titolarità del possesso dell’immobile, l’assenza di situazioni (anche potenziali) di conflitto di interessi, il rispetto del divieto di pantoufage e la presa visione del Codice di Comportamento dell’Amministrazione.

valutato che per l’Amministrazione il canone congruo da corrispondere è pari a € 36.900,00 alla luce della valutazione svolta dagli Uffici di Opera Universitaria (i cui esiti sono riportati in prot. Opera n. 163367841/2025) prendendo a riferimento i prezzi di Guidacasa 2025 di immobili a

destinazione uffici per la medesima zona (data l'assenza del dato per immobili a destinazione residenziale) e i prezzi pubblicati nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per zona limitrofa (anche in questo caso per l'assenza del dato per la zona di interesse), senza effettuazione di alcuna stima per i posti auto per i quali l'Amministrazione non ha interesse ad averne disponibilità;

preso atto che il contratto oggetto del presente provvedimento, sia per la durata, sia per il canone (come da conteggi riportati in prot. Opera n. 163366089/2025) rispetta i limiti previsti dell'accordo territoriale per il comune di Trento depositato il 30 dicembre 2024 e valido per il triennio 2025 - 2027 e del Regolamento unico valido per tutti gli accordi territoriali della Provincia Autonoma di Trento) potrebbe rientrare nella fattispecie della locazione transitoria ex art. 5 c. 1 della l. 431/98 con durata massima di 18 mesi (avendo, quale motivo della transitorietà, le ragioni sopra riportate relative al finanziamento ministeriale in essere e pertanto un evento certo con data prefissata);

accertato che il valore del contratto non supera € 150.000,00 e che pertanto non si rende necessario procedere alla verifica antimafia (verifica sulla cui necessità in caso di locazioni è comunque dubbia, ma sulla cui opportunità è stato acquisito per le vie brevi il parere informale del Commissariato del Governo di Trento);

con il presente provvedimento, si propone di procedere alla stipulazione con la FONDAZIONE FILARMONICA TRENTO. (C.F. 80004030229; P.IVA 00505780221), di un contratto avente ad oggetto la locazione di n. 5 (cinque) appartamenti non arredati, siti a Trento in via Ottaviano Rovereti 2, catastalmente identificati con la p.ed. 1992 sub. 11 e p.m. 1, sub. 12 e p.m. 4, sub. 13 e p.m. 5, sub. 14 e p.m. 6, sub. 15 e p.m. 7 in CC Trento e, a decorrere dal giorno 1° dicembre 2025, il quale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- oggetto: n. 5 (cinque) appartamenti non arredati, siti a Trento in via Ottaviano Rovereti 2, catastalmente identificati con la p.ed. 1992 sub. 11 e p.m. 1, sub. 12 e p.m. 4, sub. 13 e p.m. 5, sub. 14 e p.m. 6, sub. 15 e p.m. 7 in CC Trento;
- uso: uso abitativo per gli utenti di cui alla l.p. 9/1991 e s.m., conformemente alle finalità istituzionali proprie dell'ente pubblico locatario; il locatario si impegna a destinare in via prioritaria almeno 3-4 posti letto individuati negli appartamenti di cui all'art. 1 a studenti iscritti ai corsi tradizionali del Conservatorio di Musica oppure ad un corso di livello universitario dell'Alta Formazione Artistica e Musicale;
- durata: una annualità, in deroga a quanto previsto dalla l. 431/1998 con previsione per entrambe le parti di dare disdetta con un preavviso di 6 mesi, anche qualora non ricorrono gravi motivi;
- canone annuo: il canone annuo sarà pari ad Euro 36.900,00 da corrispondersi in rate trimestrali anticipate mediante accreditamento sul cc/bancario indicato dalla parte locatrice; non sarà prevista la costituzione di alcun deposito cauzionale considerata l'attività istituzionale della Locatario;
- aggiornamento del canone: il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di locazione, su richiesta del Locatore;
- spese di manutenzione: oltre alle obbligazioni previste dall'art. 1575 C.C., le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui all'art. 1 sono a carico del Locatore, il quale si impegna a dare comunicazione degli interventi al Locatario con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi. Ai sensi dell'art. 1584 C.C. se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il locatario ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato

godimento. Qualora il Locatario avvisi il Locatore della necessità di riparazioni straordinarie alla struttura e agli impianti e questi non provveda nel termine di 30 (trenta) giorni, o qualora gli eventuali lavori siano diventati necessari a seguito del ritardo nell'intervento manutentivo, il Locatario si riserva la facoltà di eseguirle direttamente, salvo il rimborso da parte del Locatore. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Locatario;

• spese fiscali: Le parti prendono atto che la locazione di cui al presente atto risulta esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 1) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. Tutte le spese derivanti dalla presente scrittura, ivi comprese le spese di registrazione, così come quelle per le annualità successive, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna; quelle di bollo sono a totale carico del Locatore. Le parti, come sopra rappresentate, convengono che sia il Locatore a registrare il presente atto e ad assolvere per intero l'imposta di registro dovuta per la stipulazione del contratto; il Locatario provvederà al versamento della parte a suo carico in occasione del pagamento della prima rata utile di canone successiva al versamento dell'imposta stessa.

Il presente provvedimento non necessita dell'acquisizione del Codice Unico di Progetto in quanto le “Linee Guida per l'utilizzo del Codice Unico di Progetto (CUP) Spese di sviluppo e di gestione Gruppo di Lavoro ITACA Regioni/Presidenza del Consiglio dei Ministri” aggiornate al 14 novembre 2011 definiscono come spese di gestione che “*non rientrano in progetti di investimento pubblico*” quelle attinenti a “*noleggi, locazioni e simili*”; necessita invece dell'acquisizione del codice CIG alla luce della delibera ANAC n. 584 del 19/12/2023.

Si dà atto infine che nel rispetto dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia autonoma di Trento e degli enti pubblici strumentali della Provincia, in capo al direttore e al personale incaricato dell'istruttoria di questo provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interesse e che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 co. 3 della L. 241/1990, è individuato nella figura del Direttore di Opera Universitaria, dott. Gianni Voltolini.

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, il Budget economico e il Piano investimenti per il triennio 2025-2027 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15, di data 28 novembre 2024 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 30 dicembre 2024 n. 2276;
- vista la I[^] Variazione al Budget economico 2025-2027 e la I[^] Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6, di data 18 aprile 2025 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 760 del 30 maggio 2025;
- vista la II[^] Variazione al Budget economico 2025-2027 e la II[^] Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10, di data 5 agosto 2025 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1308 del 05 settembre 2025;
- 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 9 dicembre 1998, n. 431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”;
- visto il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m. “Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro”;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di autorizzare la stipulazione, per le ragioni esposte in premessa con la Fondazione Filarmonica Trento con sede in Trento, via Verdi 30, cod. fiscale 8004030229 e partita IVA 0050780221 di un contratto avente ad oggetto la locazione di n. 5 (cinque) appartamenti non arredati, siti a Trento in via Ottaviano Rovereti 2, catastalmente identificati con la p.ed. 1992 sub. 11 e p.m. 1, sub. 12 e p.m. 4, sub. 13 e p.m. 5, sub. 14 e p.m. 6, sub. 15 e p.m. 7 in CC Trento sulla base degli elementi essenziali descritti in premessa;
2. di corrispondere alla Fondazione Filarmonica Trento per il nuovo contratto di cui al punto 1), un canone annuo pari ad Euro 36.900,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipate;
3. di imputare il canone di locazione per il periodo 1/12/2025-31/12/2025 pari ad € 3.075,00 alla macrovoce 042001 “Noleggi e fitti”, cdc 11 “Servizio abitativo” del buget 2025;
4. di assumere i programmi di spesa per il periodo 1/1/2026-30/11/26 pari ad € 33.825,00 a carico della medesima macrovoce 042001, “Noleggi e fitti”, centro di costo 11 “Servizio abitativo” del budget 2026;
5. di dare atto che il canone di locazione sarà versato al locatore in rate trimestrali anticipate di € 9.225,00 entro dieci giorni dall’inizio del trimestre di riferimento;
6. di rimborsare al Locatore le spese di registrazione del contratto, nella misura del 50%, pari ad € 369,00 in occasione del primo pagamento utile successivo alla registrazione, imputando la spesa alla macrovoce 044001 “Imposte, tasse e proventi assimilati di natura corrente a carico dell’Ente”, centro di costo 11 “Servizio abitativo” del budget 2025 per € 30,75 e del budget 2026 per € 338,25.

IL DIRETTORE
dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA VISTO

Esercizio 2025

Macrovoce 046001

Centro di costo 11 per € 3.075,00.= - PRG 304

Macrovoce 044001

Centro di costo 11 per € 30,75.= - PRG 305

Esercizio 2026

Macrovoce 046001

Centro di costo 11 per € 33.825,00.= - PRG 93

Macrovoce 044001

Centro di costo 11 per € 338,25.= - PRG 94

LA RAGIONERIA

(EB)