



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 88 DEL 19/02/2015

LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE ADIBITO A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE DI VIA CABRAL: ASSUNZIONE IMPEGNI DI SPESA PER IL PAGAMENTO DEL CANONE ANNO 2015.

**CENTRO DI RESPONSABILITA'**  
SETTORE 03

**SERVIZIO**  
UFFICIO POLITICHE SOCIALI

**DIRIGENTE RESPONSABILE**  
Francesco Rinaldini

## IL DIRIGENTE

RICHIAMATA la deliberazione n. 73 del 22/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2015-2017 e il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 222 del 30/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2015-2017;

### PREMESSO CHE:

- con contratto Rep. n.19.963 del 24/01/2007, registrato a Rimini il 02/02/2007 al n.630/1, in atti depositato, la Soc. GAB-CO S.N.C. con sede in Cattolica – via Trieste, 5/a concedeva in locazione commerciale al Comune di Cattolica i locali di sua proprietà ubicati in via Cabral, 26/b di mq. 174,00 da adibire a sede della farmacia comunale n.2;

- che tale locazione, avente una durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1/01/2007 andava a scadere al 31/12/2012, con possibile rinnovo per eguale periodo, previa adozione di apposito atto del dirigente competente, salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti nei 12 (dodici) mesi antecedenti l'anzidetta scadenza, come previsto dall'art.2 del succitato contratto di locazione Rep. n.19.963/2007;

VISTO che con determinazione dirigenziale n. 64 del 30.01.2014 ad oggetto: *“Rinnovo contratto di locazione passiva Rep. n.19.963/2007 per i locali di via Cabral adibiti a sede della farmacia comunale n.2 - Adeguamento canone agli indici Istat -Spesa per imposta di registro”*, si è dato seguito al rinnovo del contratto di locazione Rep. n.19.963/2007, per ulteriori anni 6 (sei) come previsto dall'art.2 dello stesso, con decorrenza dal 1/01/2013 al 31/12/2018;

VERIFICATO che tutte le previgenti clausole del contratto Rep. n.19.963/2007, nessuna esclusa, sono state totalmente confermate per tutto il periodo di rinnovo, con particolare riguardo alla maggiorazione annua del canone di locazione nella percentuale del 75% ISTAT riferita all'anno precedente, al pagamento in due rate di uguale importo del suddetto canone da versarsi entro il 31 gennaio e il 31 luglio di ogni anno, oltre agli eventuali oneri accessori e condominiali debitamente documentati, alla ripartizione in parti uguali dell'imposta di registro pari al 1% del canone in quanto il locatore è soggetto ad IVA;

CONSIDERATO quindi che si rende opportuno provvedere all'aggiornamento del canone annuo di locazione sulla base del 75% della variazione degli indici ISTAT verificatesi nell'anno precedente da corrispondere alla Soc. GAB-CO S.n.c. in ordine al contratto di locazione Rep. n.19.963 del 24/01/2007 relativo all'immobile sito a Cattolica in via Cabral, sede della farmacia comunale n.2;

ACCERTATO che tale indice per il periodo Dicembre 2013/Dicembre 2014 è pari allo - **0,1%** ;

RISCONTRATO che, a parte il mese di luglio del 2009, che ha segnato uno sporadico -0,1%, per trovare altri periodi con indici dei prezzi al consumo negativi, si deve risalire al 1959, al 1950 ed al 1948, per cui in materia di aggiornamento dei canoni di locazione in caso di deflazione non esiste una giurisprudenza consolidata;

PRESO ATTO che sulla questione Confedilizia ha espresso il seguente orientamento:  
*“La Confedilizia fa presente che la risposta alla questione relativa alla possibilità che la variazione Istat comporti un aggiornamento in diminuzione dei canoni è fuor di dubbio negativa, sulla base anzitutto dei lavori parlamentari, nei quali non si trova traccia di una previsione (e neppure di una ipotetica possibilità) del genere, e si trova – anzi – il continuo riferimento all’aggiornamento come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d’acquisto della moneta. Che solo a questa si volesse rimediare risulta chiaro dal fatto che la limitazione al 75% dell’indice Istat (attualmente valida solo per alcune tipologie di contratti) venne costantemente giustificata considerando “la buona difesa dell’investimento immobiliare contro la svalutazione” (Relazione Ministri di grazia e giustizia, e dei lavori pubblici). Allo stato, la Confedilizia ritiene quindi che il testo delle disposizioni in materia non possa portare alla diminuzione dei canoni.”*

RITENUTO, alla luce di quanto sopra, di non applicare l'indice Istat negativo, per cui per l'anno 2015 il canone di locazione della farmacia comunale di via Cabral ammonta alla cifra indicata nel seguente prospetto:

CONTRATTO	CANONE 2014 (netto)	ISTAT -0,1 %	IVA 22%	CANONE 2015 (lordo)
=====	=====	=====	=====	=====
GAB-CO	30.936,49	0,00	6.806,03	37.742,52

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

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

1. di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di riconoscere, per l'anno 2015, alla Soc. GAB-CO con sede in Cattolica – via Trieste, 5/a, quale canone per l'affitto dell'immobile adibito a farmacia comunale ubicata in via Cabral, come previsto dall'art.3 del contratto Rep.19.963 del 24.01.2007, l'importo complessivo di Euro 37.742,52 (IVA al 22% compresa);
3. di dare seguito al pagamento della prima rata del canone d'affitto ammontante ad Euro 18.871,26.= (IVA 22% compresa);
4. di dare atto che la seconda rata del canone d'affitto ammontante ad Euro 18.871,26.= (IVA 22% compresa) sarà corrisposta alla Soc. GAB-CO S.n.c. entro il 31.07.2015, previa assunzione di apposito impegno di spesa con ulteriore atto dirigenziale;

5. di dare atto che la spesa relativa alla prima rata di canone di affitto, pari ad € 18.871,26 farà carico sul Cap. 5800002 “Fitti passivi e oneri accessori per la farmacia n.2” del Bilancio 2015 – codice siope 1402;
6. di impegnare la somma relativa all'imposta di registro riferita al contratto di locazione della Soc. GAB-CO S.n.c. relativa all'annualità 2015 ammontante ad Euro 309,36.= sul Cap. 420005 “Imposte e tasse ” del Bilancio 2015 – codice siope n.1712 ;
7. di accertare la somma di Euro 154,68.= quale quota parte dell'imposta di registro relativa all'annualità 2015 a carico del locatore sul Cap. 700000 del Bilancio 2015 - codice siope 3513;
8. di dare atto che verranno assolti gli obblighi di pubblicazione previsti per il presente atto ai sensi degli artt. 26 e 27 D. Lgs. n. 33 del 14.03.2013;
9. di individuare nella persona della P.O. Dott.ssa M. Angela Benelli, la responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

SERVIZI FINANZIARI

FARMACIE COMUNALI

#### ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, 19/02/2015

Firmato

*RINALDINI FRANCESCO / ArubaPEC S.p.A.*

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)