



COPIA

COMUNE DI ROVERETO  
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. \_\_\_\_\_

## Deliberazione della Giunta Comunale

N. **118** registro delibere

Data **26/06/2018**

Oggetto: VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI E RIQUALIFICAZIONE E RIVITALIZZAZIONE DEL CENTRO DELLA CITTÀ - CONCESSIONE IN USO DEL PIANO TERRA E DEL PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO PALAZZO TODESCHI (P.ED. 574/1 C.C. ROVERETO) SITO IN VIA TARTAROTTI 5 A INPS ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE - DIREZIONE REGIONALE PER IL TRENTO ALTO ADIGE - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE.

Il giorno ventisei del mese di giugno dell'anno duemiladiciotto ad ore 10:10, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori:

VALDUGA FRANCESCO	Sindaco
AZZOLINI CRISTINA	Vicesindaco
PREVIDI MAURO	Assessore
GRAZIOLA GIUSEPPE	Assessore
TOMAZZONI MAURIZIO	Assessore
BORTOT MARIO	Assessore
PLOTEGHER CARLO	Assessore
CHIESA IVO	Assessore

Sono assenti giustificati i signori: **Valduga Francesco**,

PRESIEDE: AZZOLINI CRISTINA

ASSISTE: FAURI DANIELA – VICESEGRETARIO GENERALE INCARICATO

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
**dal 29/06/2018**  
**al 09/07/2018**

f.to FAURI DANIELA  
Segretario generale incaricato

Il Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Relazione.

Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 51 di data 12 agosto 2015, ha approvato gli indirizzi generali “Per un governo aperto della città” proposti dal Sindaco Francesco Valduga e dalla amministrazione comunale.

Nell'ambito degli indirizzi generali di governo assume una certa rilevanza l'obiettivo di arrivare ad una valorizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione del centro della città, che “va reso un luogo di alta qualità della vita”.

Negli scorsi mesi, il Comune di Rovereto è tornato ad avere in propria disponibilità l'immobile Palazzo Todeschi, identificato catastalmente dalla p.ed. 574/1 c.c. Rovereto, sito in via Tartarotti 5, precedentemente concesso con contratto di comodato, giunto a scadenza, alla Provincia Autonoma di Trento che vi aveva insediato la sede di Iprase, ora trasferita presso un altro immobile comunale, la ex scuola elementare Damiano Chiesa di via Tartarotti.

Palazzo Todeschi è uno storico edificio riconosciuto per la sua mole, per l'eleganza e l'armonia delle sue linee architettoniche, nonché per la ricchezza dei materiali impiegati nella sua realizzazione e per le notevoli rifiniture adottate

La valorizzazione di Palazzo Todeschi si rivela strumentale nell'ottica di aprire il centro a diverse funzioni e di diversificare quindi anche l'utenza interessata alle stesse.

In tale consenso si colloca la richiesta, prot. 26716/2017, pervenuta agli uffici comunali da parte di INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Trentino Alto Adige, di avere in concessione alcuni spazi destinati ad uffici e ad archivio dove trasferire l'Agenzia di Produzione INPS, per poter continuare ad offrire ai cittadini del comune di Rovereto e delle zone limitrofe tutti i servizi svolti sul territorio.

Vista tale richiesta, al fine di valutare esattamente le esigenze dell'Istituto, si sono susseguiti una serie di incontri tra rappresentanti dell'INPS e funzionari ed amministratori comunali in esito ai quali è stata ipotizzata come possibile e adeguata soluzione, proprio l'utilizzo di alcuni locali siti presso l'immobile comunale “Palazzo Todeschi”, in particolare il piano terra ed il primo piano.

Gli spazi, più volte visionati dai tecnici e della direzione regionale di INPS, sono stati dagli stessi ritenuti idonei.

L'Amministrazione Comunale ha ripetutamente espresso la volontà di instaurare con INPS una partnership affinché, tramite la collaborazione tra gli Enti, possano essere avviate sul territorio comunale attività di interesse comune.

La progettualità proposta da INPS presso Palazzo Todeschi prevede l'apertura di un'Agenzia di tipo nuovo ed innovativo, che dovrebbe risultare da modello in tutta la regione.

In particolare si segnala:

- l'erogazione, oltre alle tradizionali prestazioni, di nuovi specifici servizi alle imprese, nonché di servizi personalizzati all'utenza e di nuove iniziative per i pensionati;
- l'organizzazione di corsi per anziani nonché di momenti informativi per i cittadini su argomenti specifici riguardanti l'Istituto, anche in sinergia con il Comune.

Si precisa infine che il bacino d'utenza è stato stimato da INPS in circa 30.000 persone l'anno.

Allo scopo di raggiungere l'obiettivo programmatico legato alla valorizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione del centro della città, sussiste l'interesse da parte dell'Amministrazione comunale di procedere con la concessione in uso a INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Trentino Alto Adige, degli spazi

individuati per l'insediamento di un'attività caratterizzata da un innegabile interesse pubblico.

In considerazione dell'interesse pubblico dell'operazione, e della volontà come detto di instaurare con INPS una partnership finalizzata all'avviamento sul territorio comunale di attività di interesse comune, l'Amministrazione Comunale ha stabilito di procedere con la concessione in uso all'istituto degli spazi individuati al canone di € 2,50/mq/mese, oltre Iva ai sensi di legge.

L'Ufficio Gestione Patrimonio ed Entrate ha quindi predisposto un apposito schema di contratto di concessione, i cui elementi essenziali sono:

- *oggetto del contratto*: concessione di una parte dell'immobile comunale, sito in via Tartarotti n. 5 a Rovereto, identificato tavolarmente da parte della p.ed. 574/1 c.c. Rovereto, ovverosia il piano terra e il primo piano, per una superficie totale pari a mq. 576,58;
- *durata della concessione*: 6 anni;
- *obbligo del concessionario*: INPS si impegna ad utilizzare gli spazi alla stessa concessi quali uffici pubblici, in particolare quale sede dell'Agenzia di Produzione di Rovereto;
- *canone di concessione*: euro 2,50/mq/mese, oltre Iva ai sensi di legge, soggetto adeguamento Istat annuale;
- *spese di gestione a carico del concessionario*: il Comune richiederà al concessionario il rimborso delle spese di gestione per la porzione di immobile concesso in uso allo stesso che viene determinato in base ai consumi effettivi e in proporzione ai millesimi concessi. L'importo viene stabilito, sulla base dei consumi storici, nella misura di € 10.000,00.- (diecimila/00) all'anno, oltre Iva ai sensi di legge, soggetti a rendicontazione sulla base dei consumi reali;
- *manutenzione ordinaria e straordinaria di Palazzo Todeschi*: Le parti danno atto che sono a carico del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile Palazzo Todeschi, salvo le piccole manutenzioni di cui all'art. 1576 C.C. che restano a carico del Concessionario;
- *lavori di adeguamento e personalizzazione*: INPS provvederà ad effettuare a propria cura e spesa, gli eventuali lavori di adeguamento e personalizzazione dei locali necessari per poter insediare la propria attività.

I lavori dovranno essere eseguiti, previa autorizzazione patrimoniale del Comune, a perfetta regola d'arte senza diritto di rivalsa e con rinuncia ad esigere, anche a finita concessione, qualsiasi indennità di migliorìa.

Si precisa che il canone di concessione di € 2,50/mq/mese oltre Iva ai sensi di legge sarà oggetto di revisione nel caso la competente Agenzia del Demanio dovesse dare un parere di congruità negativo in merito.

## LA GIUNTA COMUNALE

premesso quanto sopra;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 ed entrato in vigore il 26 giugno 2009 come modificato con deliberazione consiliare n. 44 del 26 novembre 2014;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 29 dicembre 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2018-2020;

vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 di data 29 dicembre 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2018-2020;

viste le Deliberazioni adottate dalla Giunta comunale n. 1 di data 9 gennaio 2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020 – parte finanziaria, con la quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta Comunale, e n. 27 di data 20 febbraio 2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018 - 2020 - parte obiettivi;

visti gli articoli 8 e 39 del Regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 56 di data 15 novembre 2011;

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione Trentino - Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L e s.

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del Servizio Patrimonio e finanze, Gianni Festi;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio Patrimonio e finanze, Gianni Festi;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

### **delibera**

1. di promuovere, al fine di raggiungere l'obiettivo strategico della riqualificazione e rivitalizzazione del centro della città, la valorizzazione dell'immobile comunale denominato Palazzo Todeschi, identificato catastalmente dalla p.ed. 574/1 c.c. Rovereto sito in via Tartarotti 5;
2. di attivare, nell'ottica dell'insediamento di diverse funzioni nel centro della città, una partnership con INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Trentino Alto Adige affinché, tramite la collaborazione tra gli Enti, possano essere avviate sul territorio comunale attività di interesse comune;
3. di concedere in uso a tal fine a INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Trentino Alto Adige, con sede a Trento in via Rosmini 40, P.I. 02121151001, il piano terra ed il primo piano dell'immobile comunale denominato Palazzo Todeschi (p.ed. 574/1 c.c. Rovereto) sito in via Tartarotti 5, per una superficie totale pari a mq. 576,58 come da planimetria allegata al contratto;
4. di dare atto che la concessione in uso degli spazi è finalizzata al trasferimento nel centro città dell'Agenzia di Produzione INPS, consentendo in tal modo al medesimo Istituto di continuare ad offrire ai cittadini del comune di Rovereto e delle zone limitrofe tutti i servizi svolti sul territorio;

5. di approvare a tal fine uno schema di contratto di concessione in uso, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, al quale possono essere apportate modifiche formali che non incidano sulla parte sostanziale dello stesso, i cui elementi essenziali sono:
- *oggetto del contratto*: concessione di una parte dell'immobile comunale, sito in via Tartarotti n. 5 a Rovereto, identificato tavolarmente da parte della p.ed. 574/1 c.c. Rovereto, ovverosia il piano terra e il primo piano, per una superficie totale di mq. 576,58;
  - *durata della concessione*: 6 anni;
  - *obbligo del concessionario*: INPS si impegna ad utilizzare gli spazi alla stessa concessi quali uffici pubblici, in particolare quale sede dell'Agenzia di Produzione di Rovereto;
  - *canone di concessione*: euro 2,50/mq/mese, oltre Iva ai sensi di legge, soggetto ad adeguamento Istat annuale;
  - *spese di gestione a carico del concessionario*: il Comune richiederà al concessionario il rimborso delle spese di gestione per la porzione di immobile concesso in uso allo stesso che viene determinato in base ai consumi effettivi e in proporzione ai millesimi concessi. L'importo viene stabilito, sulla base dei consumi storici, nella misura di € 10.000,00.- (diecimila/00) all'anno, oltre Iva ai sensi di legge, soggetti a rendicontazione sulla base dei consumi reali;
  - *manutenzione ordinaria e straordinaria di Palazzo Todeschi*: Le parti danno atto che sono a carico del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile Palazzo Todeschi, salvo le piccole manutenzioni di cui all'art. 1576 C.C. che restano a carico del Concessionario;
  - *lavori di adeguamento e personalizzazione*: INPS provvederà ad effettuare a propria cura e spesa, gli eventuali lavori di adeguamento e personalizzazione dei locali necessari per poter insediare la propria attività.  
I lavori dovranno essere eseguiti, previa autorizzazione patrimoniale del Comune, a perfetta regola d'arte senza diritto di rivalsa e con rinuncia ad esigere, anche a finita concessione, qualsiasi indennità di migliorioria.
6. di precisare che il canone di concessione di € 2,50/mq/mese oltre Iva ai sensi di legge sarà oggetto di revisione nel caso la competente Agenzia del Demanio dia dare un parere di congruità negativo in merito;
7. di stabilire che, a seguito della stipulazione del contratto, INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Trentino Alto Adige, sarà tenuta al pagamento del canone di concessione nell'importo pari ad euro 17.297,40/anno oltre Iva ai di legge sensi di fatto salvo l'adeguamento Istat annuale, e della quota forfettaria delle spese di gestione pari ad euro 10.000,00/anno, oltre Iva ai sensi di legge soggetti a rendicontazione sulla base dei consumi reali;
8. di dare atto che, a seguito dell'avvenuta stipula del contratto, saranno accertate al capitolo 691/11 del Peg del bilancio di previsione 2018-2020, con la voce "Fitti reali di fabbricati e rimborsi oneri accessori – rilevante Iva", nonché dei bilanci corrispondenti alle annualità previste dalla durata del contratto, l'entrata mensile 1.441,45.- oltre Iva ai sensi di legge a titolo di canone soggetto ad adeguamento Istat annuale, e l'entrata semestrale di € 5.000,00.- oltre Iva ai sensi di legge a titolo di rimborso spese di gestione;

9. di dichiarare che l'entrata diventa esigibile nel corso dell'esercizio finanziario 2018 e nelle ulteriori annualità previste dal contratto;
10. di dare inoltre atto che il contratto di cui al precedente punto 2) verrà stipulato in forma di scrittura privata;
11. di precisare che, nelle more della sottoscrizione del contratto di concessione in uso, INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Trentino Alto Adige sarà immesso nel possesso degli spazi tramite la sottoscrizione di apposito verbale di consegna;
12. di precisare che tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione di detto atto sono a carico delle parti in egual misura;
13. di demandare al Dirigente del Servizio Patrimonio e Finanze, in qualità di dirigente competente, l'adozione di tutti gli atti necessari per perfezionare il contratto;
14. di precisare che avverso il presente provvedimento, e ciò ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 e s.m, sono ammessi:
  - ricorso in opposizione alla Giunta comunale da parte di ogni cittadino, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art.79 c. 5 del DPreg. N.3/L del 2005 e s.m.;
  - ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;
  - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del DLgs. 2.7.2010 n. 104.

La giunta comunale, con separata votazione unanime, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 79, comma 4, del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg 1 febbraio 2005, n. 3/L.

N. 1 allegato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO AZZOLINI CRISTINA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO FAURI DANIELA

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10/07/2018, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 79, comma 3°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/L.

IL SEGRETARIO GENERALE

---

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale