



## COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

### Determinazione N. 733 R.G. del 07 novembre 2024 n. 144 del 07/11/2024 AREA PATRIMONIO E MANUTENZIONE

**OGGETTO: Acquisizione a patrimonio manutenzione straordinaria chiosco di Largo IV Novembre eseguita da privato concessionario a scomputo canoni di locazione, gestore Osteria Nonna Irene S.r.l.  
CIG: B3B741FC33**

#### IL RESPONSABILE DELL' AREA PATRIMONIO, DEMANIO E MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

**PREMESSO** che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 61 del 19/12/2023, esecutiva ai sensi di legge, si è provveduto all'approvazione del bilancio di previsione armonizzato anni 2024/2026 e relativi allegati;
- con decreto del Sindaco n° 1 del 04/01/2024, emanato ai sensi dell'art. 50 comma 10 e dell'art. 109 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000, si è provveduto all'individuazione e alla nomina dei Responsabili degli uffici e dei servizi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n° 9 del 16/01/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stata disposta l'assegnazione delle risorse ai dirigenti/responsabili dei servizi e sono stati individuati i relativi obiettivi gestionali da conseguire;

**PREMESSO** che:

- con atto datato 13/01/2023 avente il n. 3626/2023 di repertorio, regolarmente registrato a Salò in data 16/01/2023 al n. 139 serie 3, l'Amministrazione Comunale di Toscolano Maderno locava a Notaro Gian Luca l'immobile di Piazza IV Novembre n. 1, noto come "Chiosco alle Piante";
- con atto notarile, datato 03/11/2023, stipulato innanzi al notaio Masperi Mattia, avente n. 6461/4270 di repertorio, Notaro Gian Luca cedeva il ramo d'azienda sotto l'insegna "Chiosco alle Piante" comprensivo del contratto di locazione di cui sopra, alla società Osteria Nonna Irene S.r.l.;
- in virtù di detto contratto di locazione, il locatario assume l'onere di eseguire lavori di rifacimento delle vetrate di chiusura del chiosco, dell'impianto elettrico, della pavimentazione interna per un importo totale stimato di € 78.063,27 + I.V.A. ed il diritto di scomputare la spesa effettivamente sostenuta, fino al tetto massimo di tale cifra, dai canoni di locazione futuri;

**VISTA** la comunicazione di inizio lavori del 08/11/2023 e i preventivi dei lavori di rifacimento vetrata, pavimento, ripristino impianto elettrico, rifacimento impianto termico, presentati al protocollo n. 33425 del 06/12/2023;

**APPURATO** che, a seguito di sopralluogo dell'Arch. Salvi Marta e dott. Marco Franceschini, dipendenti del Comune di Toscolano Maderno, i lavori sono stati correttamente eseguiti e completati, secondo gli standard progettuali e le indicazioni dello scrivente e nel rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza dei pubblici esercizi, come da verbale del 24/09/2024 acquisito agli atti d'ufficio con il protocollo n. 28906 del 18/10/2024;

**ACQUISITO** agli atti d'ufficio le certificazioni dei prodotti, degli impianti, delle attrezzature e acquisita la documentazione fiscale, fatture, pagamenti, regolarità contributive dei fornitori, documenti attestanti il possesso dei requisiti di ordine generale e speciale degli stessi e protocollati al n. 28890 del 18/10/2024.

**VERIFICATA** la regolarità fiscale della trasmissione delle fatture allo SDI e della tracciabilità dei pagamenti delle stesse;

**APPURATO** che il totale dei lavori e forniture documentati imputabili all'intervento ammonta ad € 104.353,42 + I.V.A., e selezionate le fatture strettamente inerenti i lavori previsti nel contratto di locazione ammissibili a scomputo dei canoni di locazione per un totale di € 82.777,02;

**STABILITO**, ai sensi del punto 5 delle premesse e dell'art. 12 (spese e oneri) del suddetto contratto di locazione, che l'importo massimo decurtabile dai canoni è € 78.063,27 di imponibile, e che pertanto la differenza di € 4.713,75 è da ritenersi acquisita al patrimonio pubblico dell'ente senza che nulla sia preteso dal gestore.

**CONSIDERATO** quindi che l'importo suddetto di € 78.063,27 sarà compensato dai canoni imponibili, mentre l'I.V.A. esposta nelle fatture di locazione dovrà essere versata al "comune" fatturante in quanto recuperata a monte dalla società Osteria Nonna Irene S.r.l., per un periodo pluriennale fino al 2026 (come da schemino riassuntivo protocollato al nr. 28890) e che la compensazione avverrà di volta in volta in concomitanza con gli obblighi di fatturazione e di esigibilità dell'I.V.A.;

**RITENUTO** di porre a bilancio tutte le rilevazioni contabili anche per gli anni successivi secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 118/2011;

**RILEVATO** che:

- in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, sulla tracciabilità dei flussi finanziari come modificato dall'art. 7 del D.L. 12 novembre 2010, n. 187 alla presente fornitura è stato acquisito il CIG tramite PCP di anac al codice procedura TOS-affid-0982024 modello ANACFORM P5 che si indica a seguire: B3B741FC33;
- è stato acquisito il DURC della società NONNA IRENE srl;

**VISTI** gli artt. 107, 179, 183 e 191 del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

**VISTO** il Regolamento Comunale di Contabilità;

**VISTO** l'art. 1 comma 629 della Legge n. 190/2014 (Legge di stabilità per l'anno 2015) con il quale si dispone che per le cessioni di beni e le prestazioni di servizio effettuate nei confronti degli Enti Pubblici Territoriali l'imposta sul valore aggiunto è versata dai medesimi secondo le modalità e i termini fissati con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

**VISTO** il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 23 gennaio 2015, recante "Modalità e termini per il versamento dell'imposta sul valore aggiunto da parte delle pubbliche amministrazioni";

## **DETERMINA**

- 1) di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del dispositivo;
- 2) di riconoscere che i lavori di ammodernamento dell'immobile sito in Piazza IV Novembre n. 1, noto come "Chiosco alle Piante" ora "Osteria Nonna Irene", che prevedevano il rifacimento delle vetrate di chiusura, dell'impianto elettrico, della pavimentazione interna del locale, dell'impianto di riscaldamento, sono stati regolarmente eseguiti dall'azienda Osteria Nonna

Irene S.r.l. che ha in gestione il locale per un importo totale certificato di 104.353,42 + I.V.A. ove dovuta di cui € 82.777,02, strettamente inerenti le opere previste da contratto;

- 3) di riconoscere a compensazione dei canoni di locazione, come previsto dal contratto del 13/01/2023, solo la somma imponibile di € 78.063,27;
- 4) di rilevare, ai sensi dell'articolo 179 comma 1 e 183, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, le seguenti somme corrispondenti ad obbligazioni giuridicamente perfezionate, con imputazione agli esercizi in cui le stesse sono esigibili, nello specifico:

➤ di accertare il finanziamento dell'opera nel capitolo 6010/50:

<b>Eserc. Finanz.</b>	2024		
<b>Cap./Art.</b>	6010/050	<b>Descrizione</b>	Finanziamenti da imprese per manutenzione straordinaria immobili commerciali
<b>Debitore</b>	Osteria Nonna Irene S.r.l.		
<b>Causale</b>	Ristrutturazione immobile sito in Piazza IV Novembre, 1		
<b>Importo</b>	€ 78.063,27	<b>Scadenza</b>	Compensazione

➤ di impegnare al capitolo 20150/119 l'intero intervento di manutenzione sull'immobile:

<b>Eserc. Finanz.</b>	2024			
<b>Cap./Art.</b>	20150/119	<b>Descrizione</b>	Manutenzione Straordinaria fabbricati commerciali finanziata mediante scomputo canoni	
<b>Creditore</b>	Osteria Nonna Irene S.r.l.			
<b>C.F. e P.IVA</b>	04519540985			
<b>Causale</b>	Lavori di ammodernamento dell'immobile "Ex Chiosco alle piante".			
<b>Modalità finan.</b>	€ 78.063,27 con Finanz. da imprese € 17.173,92 con Avanzo finanziario		<b>Finanz. da FPV</b>	NO
<b>Importo</b>	€ 78.063,27	<b>IVA al 22% Reverse art. 17</b>	€ 17.173,92	<b>Totale</b> € 95.237,19
<b>Spesa ripetibile</b>		<b>Spesa non ripetibile</b>	X	<b>Anno</b> 2024

- 5) di autorizzare l'emissione della fattura di riaddebito delle spese documentate sostenute per un importo di € 78.063,27 + I.V.A. come da prospetto allegato al protocollo n. 28890/2024;
- 6) di impegnare al capitolo 30133/10 l'importo del finanziamento da compensare con i canoni fatturati negli anni di competenza e fino al 2025 come segue:

<b>Eserc. Finanz.</b>	2024		
<b>Cap./Art.</b>	30133/10	<b>Descrizione</b>	Rimborso finanziamenti da imprese per manutenzione straordinaria immobili commerciali
<b>Creditore</b>	Osteria Nonna Irene S.r.l.		
<b>C.F. e P.IVA</b>	04519540985		

<b>Causale</b>	Lavori di ammodernamento dell'immobile "Ex Chiosco alle piante".				
<b>Modalità finan.</b>	Compensazione con canoni affitto attivi			<b>Finanz. da FPV</b>	NO
<b>Importo</b>	€ 26.292,00	<b>IVA al 22%</b>	//	<b>Totale</b>	€ 26.292,00
<b>Spesa ripetibile</b>		<b>Spesa non ripetibile</b>	X	<b>Anno</b>	2024

<b>Eserc. Finanz.</b>	2025				
<b>Cap./Art.</b>	30133/10	<b>Descrizione</b>	Rimborso finanziamenti da imprese per manutenzione straordinaria immobili commerciali		
<b>Creditore</b>	Osteria Nonna Irene S.r.l.				
<b>C.F. e P.IVA</b>	04519540985				
<b>Causale</b>	Lavori di ammodernamento dell'immobile "Ex Chiosco alle piante".				
<b>Modalità finan.</b>	Compensazione con canoni affitto attivi			<b>Finanz. da FPV</b>	NO
<b>Importo</b>	€ 26.292,00	<b>Iva al 22%</b>	//	<b>Totale</b>	€ 26.292,00
<b>Spesa ripetibile</b>		<b>Spesa non ripetibile</b>	X	<b>Anno</b>	2025

- di prenotare sul prossimo bilancio, al capitolo 30133/10, l'importo del finanziamento da compensare per 2026 come segue:

<b>Eserc. Finanz.</b>	2026				
<b>Cap./Art.</b>	30133/10	<b>Descrizione</b>	Rimborso finanziamenti da imprese per manutenzione straordinaria immobili commerciali		
<b>Creditore</b>	Osteria Nonna Irene S.r.l.				
<b>C.F. e P.IVA</b>	04519540985				
<b>Causale</b>	Lavori di ammodernamento dell'immobile "Ex Chiosco alle piante".				
<b>Modalità finan.</b>	Compensazione con canoni affitto attivi			<b>Finanz. da FPV</b>	NO
<b>Importo</b>	€ 25.479,27	<b>Iva al 22%</b>	//	<b>Totale</b>	€ 25.479,27
<b>Spesa ripetibile</b>		<b>Spesa non ripetibile</b>	X	<b>Anno</b>	2026

- 7) di accertare l'affitto per l'anno 2024 al capitolo 3021/500 del bilancio corrente ed emettere regolare fattura;

<b>Eserc. Finanz.</b>	2024				
<b>Cap./Art.</b>	3021/500	<b>Descrizione</b>	Affitti di fabbricati comunali diversi		
<b>Debitore</b>	Osteria Nonna Irene S.r.l.				
<b>Causale</b>	Affitto immobile sito in Piazza IV Novembre, 1				
<b>Importo</b>	€ 26.292,00	<b>Scadenza</b>	Compensazione		
<b>Importo</b>	€ 5.784,24	<b>Scadenza</b>	Da incassare a vista		

- 8) di stabilire di emettere regolari fatture dei canoni attivi ed accertare l'entrata per il 2025 e 2026 solo nei rispettivi anni di competenza;
- 9) di compensare (reversale e mandato) il credito derivante dall'imponibile dei canoni di locazione per il 2024 pari ad € 26.292,00 al conto 30133/010 "Rimborso finanziamenti da imprese per manut. Straord. Immobili commerciali".

- 10) di compensare (reversale e mandato) nei rispettivi anni il credito derivante dall'imponibile dei canoni di locazione per il 2025 pari ad € 26.292,00 e 2026 pari ad € 25.479,27 al conto 30133/010 "Rimborso finanziamenti da imprese per manut. Straord. Immobili commerciali".
- 11) di dare atto:
  - della compatibilità monetaria del pagamento della predetta spesa con gli stanziamenti di bilancio, con gli equilibri di cassa, con il saldo di competenza tra le entrate finali e le spese finali e con le regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000;
  - che in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, sulla tracciabilità dei flussi finanziari come modificato dall'art. 7 del D.L. 12 novembre 2010, n. 187 alla presente fornitura è stato attribuito il CIG che si indica a seguire: B3B741FC33;
  - che è stato rispettato il principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti;
- 12) di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 che il presente provvedimento, oltre all'impegno di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- 13) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- 14) di dare atto che il responsabile dell'istruttoria è il Dott. Marco Franceschini e che lo stesso dichiara, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il soggetto beneficiario del presente provvedimento;
- 15) di dichiarare che, con riferimento alla vigente normativa in materia di anticorruzione e trasparenza (Legge n. 190/2012, D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.) ed al Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii.), non esistono situazioni di conflitto d'interesse, limitative o preclusive delle funzioni gestionali inerenti al procedimento oggetto del presente atto determinativo o che potrebbero pregiudicare l'esercizio imparziale delle funzioni del sottoscritto Responsabile dell'Area Patrimonio, demanio e Manutenzione del Territorio;
- 16) che, ai sensi dell'art 120 del D.Lgs. 02/07/2010, n. 104, che qualunque soggetto ritenga l'atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. - Sezione di Brescia - al quale è possibile rappresentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 30 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio;
- 17) di trasmettere il presente provvedimento all'Ufficio Ragioneria per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, e per la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'inserimento nella raccolta generale.

IL RESPONSABILE DELL' AREA PATRIMONIO,  
DEMANIO E MANUTENZIONE DEL TERRITORIO  
(DOTT. SANDRI FRANCESCO)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)