



CITTA' DI ALBA
(Provincia di Cuneo)

REGISTRO GENERALE DETERMINAZIONI n. 2209 DEL 28 agosto 2026

RIPARTIZIONE SERVIZI GENERALI E DI STAFF
UFFICIO AFFARI LEGALI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. DEL

OGGETTO: Approvazione dello schema di atto modificativo del contratto di locazione ad uso commerciale Rep. n. 11834 del 09.02.2012, avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale sito in Alba Via Vittorio Emanuele 19/q e 19/r – Rideterminazione del canone di locazione.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

Con contratto Rep. n. 11834 del 09.02.1012, il Comune di Alba, ha concesso in locazione al Sig. GEOX SPA i locali situati ad Alba in Via Vittorio Emanuele n. 19/q e 19/r. Il contratto originario prevedeva un canone di locazione di € 5.416,67 mensili, pari ad € 65.000,00 annui, da corrisondersi in rate trimestrali anticipate di complessivi € 16.250,00, prevedendo altresì l'aggiornamento del canone secondo la variazione dell'indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di locazione.

Per effetto degli aggiornamenti intervenuti nel corso del rapporto locativo, il canone vigente sino al 28 febbraio 2026 risultava pari ad € 76.870,32 annui.

A decorrere dal 1° marzo 2026, per effetto dell'aggiornamento ISTAT previsto contrattualmente, il canone è stato rideterminato in € 77.504,50 annui.

Dato atto che con comunicazione acquisita al protocollo dell'Ente al n. 66005 del 02/03/2026 l'attuale conduttore Soc. Geox Spa comunicava al Comune la propria volontà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione con cessazione del rapporto prevista per il 10 settembre 2026.

Nelle more della cessazione del rapporto contrattuale e della conseguente prospettiva di disponibilità dell'immobile, l'Amministrazione comunale dava avvio alle procedure finalizzate all'individuazione di un nuovo conduttore in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale

n. 206 del 07.05.2026 e relativa Determinazione Dirigenziale R.G.N. 1250 del 12.05.2026, mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione dell'immobile in premessa indicato con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base d'asta pari ad Euro 77.504,50.

Alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle istanze di partecipazione, la procedura di gara ad evidenza pubblica richiamata in premessa è risultata deserta, in quanto non è pervenuta alcuna offerta valida.

Successivamente all'espletamento della procedura, l'attuale conduttore, il cui contratto di locazione è tuttora efficace, essendo il recesso destinato a produrre i propri effetti nel mese di settembre 2026, con nota acquisita agli atti in data 28.07.2026 – Prot. N. 93289, ha formalmente manifestato la volontà di ritirare il recesso precedentemente comunicato e di voler proseguire il rapporto locativo, contestualmente formulando richiesta di rideterminazione in diminuzione del canone di locazione ad Euro 66.000,00 (Euro Sessantaseimila,00), motivando la richiesta sulla base di difficoltà economiche e di un incremento dei costi di gestione dell'attività che avrebbero inciso sulla sostenibilità economica della gestione nel corso degli ultimi anni, determinando la scelta iniziale di recedere dal contratto.

Valutato che la prosecuzione del rapporto locativo, alle condizioni economiche ritenute congrue dall'Amministrazione, risponde all'interesse pubblico, evitando il protrarsi della vacanza dell'immobile e garantendo la continuità dell'entrata patrimoniale derivante dal contratto di locazione.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 30.07.2026 è stata disposta la soppressione della procedura ad evidenza pubblica indetta per la locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà comunale sito in Alba Via Vittorio Emanuele n. 19/q e 19/r.

Con il medesimo provvedimento, la Giunta Comunale ha espresso valutazione favorevole in ordine all'adesione alla proposta formulata dall'attuale conduttore, ritenendola conveniente per l'Amministrazione sia sotto il profilo economico sia in relazione all'interesse pubblico alla continuità della redditività del bene. Tale soluzione consente, infatti, di evitare il rischio di una prolungata vacanza dell'immobile e i conseguenti oneri di gestione e manutenzione.

Con la medesima deliberazione è stato, altresì, demandato al sottoscritto Dirigente l'adozione di tutti gli atti di competenza necessari e conseguenti all'attuazione di quanto deliberato.

Ritenuto che la riduzione concordata debba essere formalizzata mediante scrittura privata modificativa del contratto originario, avente ad oggetto esclusivamente la misura del canone e che contestualmente alla sottoscrizione della scrittura modificativa, debba essere formalizzata la volontà delle parti di proseguire il rapporto locativo, superando gli effetti del precedente recesso del conduttore;

Considerato inoltre che la modifica concordata non comporta modificazioni della durata, della destinazione dell'immobile, delle modalità di utilizzo, degli obblighi delle parti o delle ulteriori condizioni del contratto, che rimangono ferme ed efficaci per quanto non espressamente modificato;

Dato atto che il nuovo canone è stato determinato in € 66.000,00 annui, corrispondenti a € 5.500,00 mensili, con decorrenza dal 10 settembre 2026, mentre fino al 9 settembre 2026 resta applicabile il canone precedentemente vigente, pari a € 77.504,50 annui, per l'esercizio 2026 l'entrata derivante dal canone di locazione dovrà essere rideterminata in funzione dei diversi importi applicabili nei rispettivi periodi di riferimento.

Rilevato che ai fini della determinazione dell'entrata 2026, secondo il criterio di riproporzionamento della mensilità di settembre in relazione alla diversa decorrenza dei canoni, il canone risulta così determinato:

Periodo	Canone annuo di riferimento	Importo
1 gennaio – 28 febbraio 2026	€ 76.870,32	€ 12.811,72
1 marzo – 31 agosto 2026	€ 77.504,50	€ 38.752,25
1 – 9 settembre 2026	€ 77.504,50	€ 1.937,61
10 – 30 settembre 2026	€ 66.000,00	€ 3.850,00
1 ottobre – 31 dicembre 2026	€ 66.000,00	€ 16.500,00
Totale		€ 73.851,58

Dato atto che l'entrata complessiva derivante dal canone di locazione riferibile all'esercizio 2026 viene pertanto rideterminata in € 73.851,58, salvo il necessario adeguamento dell'importo in relazione alle modalità di calcolo delle frazioni di mensilità previste dal contratto e agli eventuali importi già riscossi;

Per effetto della variazione contrattuale, pertanto, dalla data dal 10 settembre e fino alla scadenza contrattuale sarà applicato il canone rideterminato in Euro 66.00,00. Con decorrenza dal secondo anno e fino al termine del contratto, fissato al 28.02.2030, il canone di locazione verrà aggiornato in relazione alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente la data di aggiornamento.

Dato atto che la modifica riguarda esclusivamente la misura del canone di locazione, con decorrenza dal 10.09.2026, mentre restano ferme e invariate tutte le altre clausole e condizioni del contratto originario.

Occorre procedere all'approvazione dell'allegato schema di scrittura privata modificativa del contratto di locazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza dirigenziale, ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico 18.08.2000, n. 267, degli articoli 4,16,17 del D.Lgs. n. 165/2001 e dell'art. 71 dello Statuto comunale.

Constatato che l'adozione del provvedimento stesso compete al sottoscritto Dirigente, come individuato dal provvedimento del Sindaco n. 31 del 1 luglio 2025.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 19/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026/2028.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 522 del 24/12/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028, il quale attribuisce le risorse per la gestione del servizio.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 26/03/2026, relativa all'approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026/2028, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di anticorruzione e trasparenza.

Visto il vigente Regolamento Comunale di contabilità.

Visto il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti.

Visto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

DETERMINA

- di prendere atto della deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 30.07.2026, con la quale è stato disposto l'accoglimento della richiesta di riduzione del canone di locazione e sono stati impartiti gli indirizzi per la conseguente modifica del contratto;
- di prendere atto dell'accettazione della revoca del recesso comunicata dal conduttore, con conseguente prosecuzione del rapporto di locazione;
- di approvare lo schema di scrittura privata modificativa del contratto di locazione, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto esclusivamente la rideterminazione del canone;
- di dare atto che, sino al 9 settembre 2026, continuerà ad applicarsi il canone annuo vigente di € 77.504,50, mentre, a decorrere dal 10 settembre 2026 e sino alla scadenza contrattuale del 28 febbraio 2030, il canone sarà rideterminato in € 66.000,00. Tale canone sarà aggiornato annualmente in misura corrispondente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), accertata dall'ISTAT. Restano ferme tutte le altre clausole e condizioni previste dal contratto originario. Con la sottoscrizione della scrittura privata, le parti intendono altresì formalizzare la prosecuzione del rapporto locativo, superando gli effetti del precedente recesso, secondo quanto espressamente disciplinato nella scrittura medesima.
- Di dare atto che la rideterminazione del canone e contestualmente la prosecuzione del contratto comporta la conseguente rideterminazione dell'entrata patrimoniale derivante dal contratto che per l'annualità 2026 è prevista in Euro 73.851,46 e che tale somma sarà introitata al capitolo di bilancio:

Titolo 3- Entrate extratributarie

Tipologia 0100-Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni

Piano finanziario: V E.3.01.03.02.002 - Locazioni di altri beni immobili

Capitolo 1690

- di dare atto che, per le annualità successive, l'importo annuo da accertare sarà pari a € 66.000,00, da aggiornarsi secondo la variazione dell'indice ISTAT applicabile, nei termini e con le modalità previsti dal contratto di locazione e che le relative entrate saranno introitate sul medesimo capitolo di bilancio:

Titolo 3- Entrate extratributarie

Tipologia 0100-Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni

Piano finanziario: V E.3.01.03.02.002 - Locazioni di altri beni immobili

Capitolo 1690

IL DIRIGENTE

(avv. Massimo NARDI)

RIPARTIZIONE RAGIONERIA, FINANZE, PROGRAMMAZIONE, C.E.D.

Visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria ai sensi degli artt.147 bis, comma 1, 153 comma 5, 183 commi 7 ed 8, del D.Lgs. 267/2000.

Alba,

IL DIRIGENTE

(Dott. Massimo TOPPINO)

