

CITTÀ DI RAGUSA

Serv. Determinazioni Dirigenziali

Trasmessa: Sett. IV

ARbo

Il 22 DIC. 2011

Il Dirigente del Settore IV
L'Isola di Ragusa
(Dr. Giuseppe Mirabelli)

[Handwritten signature]

SETTORE IV

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Annotata al Registro Generale In data <u>21-12-2011</u>	OGGETTO: Revoca Determinazione Dirigenziale n. 142/IV del 22.07.2011
N. <u>2307</u>	
N. 212 Settore IV	
Data <u>23.11.2011</u>	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI

Non c'è impegno di spesa

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

L'anno duemila undici, il giorno venti del mese di novembre
nell'ufficio del settore IV, Gestione affari patrimoniali, consulenza appalti, gare e
aste, contratti, il Dirigente, Dr. Giuseppe Mirabelli ha adottato la seguente
determinazione:

Premesso che con la Determinazione Dirigenziale n. 913 del 17.05.2011 è stato autorizzato il subentro nel contratto passivo di locazione, intrattenuto con l'Inpdap per l'immobile sito a Ragusa in via Trasportino 1, adibito a sede degli uffici di Conciliazione, con scadenza a luglio 2013, dall'Inpdap al Fondo Senior Immobiliare, a far data dal 15.4.2010;

Che, in data 13.5.2011, la Fimit ha trasmesso le fatture relative al pagamento dei canoni, con in aggiunta all'importo consueto, l'Iva al 20%;

Rilevato che lo scrivente Ufficio ha trasmesso alla Fimit, in data 30.5.2011, una nota per contestare l'applicazione dell'Iva e per segnalare che tale imposta non è stata evidenziata nel contratto stipulato con l'Inpdap in quanto non è dovuta per i contratti posti in essere tra enti pubblici;

Vista la nota del 21.6.2011 con la quale la Fimit, attraverso un parere legale, ha ribadito che, in coerenza con i principi di legge vigenti (art. 10 commi 8 e 8 ter lett. C, del DPR 26.10.1972 n. 633 – vedasi anche Agenzia delle Entrate n. 40 del 9.3.2007) quando in un contratto di locazione, in cui la P.A. assume il ruolo di conduttore, ad un'altra P.A. locatrice subentra una impresa, quest'ultima è tenuta a richiedere la corresponsione dell'IVA in aggiunta al canone "netto";

Rilevato che lo scrivente Ufficio, prendendo atto di quanto sostenuto dalla Fimit, al fine di onorare le fatture in scadenza, ha predisposto la Determinazione Dirigenziale n. 142/IV del 22.07.2011, per impegnare la somma necessaria al pagamento dell'Iva;

Dato atto che la Determinazione di impegno su citata trasmessa all'Ufficio di Ragioneria per l'imputazione della spesa, è stata da questi successivamente restituita affinché la stessa venisse avvalorata da un parere legale;

Vista la nota del 3.8.2011, con la quale lo scrivente Ufficio ha chiesto all'Ufficio Avvocatura del Comune di verificare se l'assoggettamento all'Iva dei canoni di locazione costituisce a carico dei conduttori, così come sostenuto dalla Fimit, un obbligo fissato dalla legge;

Dato atto che l'Ufficio legale, con parere del 16.11.2011, ha chiarito che il Comune non è tenuto a corrispondere un canone di locazione maggiore rispetto a quello previsto nell'originario contratto di locazione;

Preso atto che, ancorché la Determinazione Dirigenziale n. 142/IV del 22.7.2011 non risulta annotata al Registro Generale, è comunque necessario procedere in autotutela a revocare quanto disposto con la determinazione predetta;

Ritenuto, pertanto, di non poter autorizzare la Ragioneria ad impegnare le somme occorrenti per il pagamento dell'Iva e ad emettere i relativi pagamenti;

Tutto ciò premesso:

Visto l'art.53, B.2, del vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi comunali;

DETERMINA

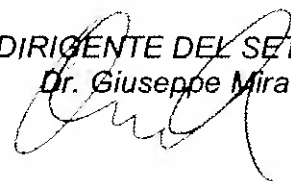
1. Revocare quanto statuito con la Determinazione Dirigenziale n. 142/IV del 22.7.2011;
2. Invitare la Società Fimit ad emettere, relativamente alle fatture già trasmesse nota di credito per l'IVA non dovuta;
3. Dare atto che la presente non comporta impegno di spesa.

Parte integrante:

Parere legale prot. n. 100222/741 del 16.11.2011

DET. DIR. N. 142/IV DEL 22.07.2011

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV
Dr. Giuseppe Mirabelli



Da trasmettersi d'ufficio, oltre che al Sindaco ed al Segretario Generale, ai seguenti settori/uffici: RAGIONERIA – UFFICIO LEGALE

Visto

Il Dirigente del I Settore Il Segretario Generale
Ragusa, li

Per presa visione:

Il Capo di Gabinetto Il Sindaco
Ragusa, li

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV
Dr. Giuseppe Mirabelli



SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, 4° comma, del TUEL.

Ragusa _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della stessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Ragusa 23 DIC. 2011

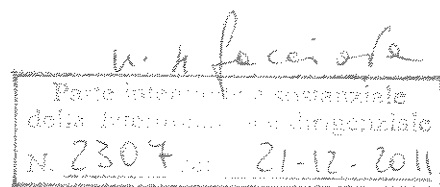
IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licitra Giovanni)

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 23 DIC. 2011 al 30 DIC. 2011

Ragusa 02 GEN. 2012

IL MESSO COMUNALE

Tor: Ufficio Contratti
Ha es. Perire legale



CITTÀ DI RAGUSA

SETTORE IV

SERVIZIO 1° - GESTIONE AFFARI PATRIMONIALI -

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Annotata al Registro Generale In data _____ N. _____	OGGETTO: Impegno somme per il pagamento dell'IVA sui canoni locativi dell'immobile sito in Via Traspontino 1 a Ragusa, adibito ad uffici di Conciliazione.
N. <u>Settore IV</u> <u>142</u> Data <u>22-07-2011.</u>	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI

BIL. _____	CAP. _____	IMP. _____
FUNZ. _____	SERV. _____	INTERV. _____

IL RAGIONIERE

L'anno duemilaundici, il giorno _____ del mese di _____
nell'ufficio del settore IV, Gestione affari patrimoniali, consulenza appalti, gare e
aste, contratti, il Dirigente, Dr. Giuseppe Mirabelli ha adottato la seguente
determinazione:

IL DIRIGENTE

Premesso che, in coerenza con i principi di legge vigenti (art.10 commi 8 e 8 ter lett. C, del D.P.R. 26.10.1972 n. 633 – vedasi anche Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 40 del 09.03.2007), quando in un contratto di locazione, in cui la P.A. assume il ruolo di conduttore, ad un'altra P.A. locatrice subentra una impresa, quest'ultima è tenuta a richiedere la corresponsione dell'IVA in aggiunta al canone "netto";

Richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 913 del 17.05.2011 con la quale è stato autorizzato il subentro nel contratto passivo di locazione, intrattenuto con l'Inpdap per l'immobile sito a Ragusa in via Traspontino 1, adibito a sede degli uffici di Conciliazione, con scadenza luglio 2013, dall'Inpdap al Fondo Senior Immobiliare, a far data dal 15.04.2010;

Considerato che, secondo quanto previsto dalla Determinazione Dirigenziale di rinnovo n. 2363/2007, la somma da riscrivere annualmente non contempla la quota occorrente a pagare l'IVA;

Preso atto, pertanto, che occorra integrare detta somma, aggiungendo al canone annuale di € 10.545,96 annui, l' Iva al 20%, pari ad € 2.109,192;

Ritenuto, tuttavia che in vista del prossimo aggiornamento ISTAT del canone annuo, la cui misura è ancora indeterminata, sia ragionevole impegnare una somma superiore che in via prudenziale si può fissare in € 2.500,00;

Richiamato l'art. 47 (Compiti dei Dirigenti) dello Statuto Comunale, nonché l'art.53 del vigente Regolamento di Organizzazione;

Vista l'attestazione della copertura finanziaria da parte del Capo Settore Ragioneria;

DETERMINA

1. Impegnare la somma di € 2.500/00, presumibilmente occorrente per il pagamento dell'IVA sul canone di locazione, da corrispondere nel corso dell'anno 2010, a Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A., per la locazione dell'immobile sito a Ragusa in via Traspontino n. 1, adibito a sede degli uffici di Conciliazione, imputando la spesa al Cap. 1401 – Funz. 02 – Serv. 01 – Int. 04 – Bilancio 2011 – Imp. _____ - Liq. _____ ;
2. Autorizzare l'Ufficio di Ragioneria di questo Comune all'emissione delle somme dovute per i pagamenti dell'IVA;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV

Dr. Giuseppe Mirabelli



Da trasmettersi d'ufficio, oltre che al Sindaco ed al Segretario Generale, ai seguenti settori/uffici:
RAGIONERIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV
Dr. Giuseppe Mirabelli



SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, 4° comma, del TUEL.

Ragusa _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della stessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

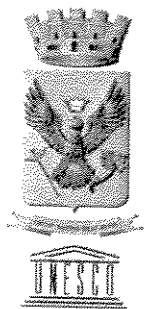
Ragusa _____

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal _____ al _____

Ragusa _____

IL MESSO COMUNALE



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Avvocatura Comunale

Piazza S. Giovanni - Pal. INA - Tel. 0932 676653 - Fax 0932 676647
E-mail s.boncoraglio@comune.ragusa.gov.it

Prot. n. 100222/761 del 16-11-11

Al Dirigente del Settore IV°
Dott. G. Mirabelli

SEDE

Oggetto: Parere legale sulla possibilità di regolarizzazione ex art. 13 L. 47/1985 attraverso una cessione di cubatura.

In riscontro alla nota del 03.08.2011 prot. n. 69775, pervenuta il 31.08.2011, si rappresenta quanto segue.

Il quesito riguarda la eventuale debenza dell'IVA da parte del conduttore di un contratto di locazione di immobile nel caso di cessione del contratto da parte dell'originario locatore, che era un ente pubblico, al nuovo locatore che è una società commerciale.

In punto di fatto, il Comune conduce in locazione dal 1989 un immobile utilizzato come archivio per il Tribunale.

Il contratto fu stipulato con l'INPDAP, proprietario dell'immobile, ed è stato rinnovato più volte; l'ultima scadenza è fissata per luglio 2013.

Sennonchè, con lettera del 21.02.2001, l'INPDAP ha comunicato al Comune di aver conferito l'immobile oggetto del sopraccitato contratto al Fondo Senior Immobiliare gestito da una S.p.A. (Ingenium Real Estate) per conto di un'altra S.p.A. (Fimit).

u. 3 facciora
del
N. 2307 21-12-2011

Il Settore Contratti del Comune ha formalmente autorizzato il subentro nel contratto di locazione del nuovo proprietario, giusta determinazione dirigenziale n. 913 del 17.5.2011.

Nel frattempo, in data 13.05.2011, la Fimit ha trasmesso le fatture relative al pagamento dei canoni che riportavano, in aggiunta all'importo consueto, l'IVA al 20%.

Poiché il contratto stipulato con l'INPDAP non riportava l'IVA, dal momento che tale imposta non è dovuta in caso di contratto stipulato con un altro ente pubblico, l'Ufficio contestava alla Fimit l'importo richiesto comprensivo di IVA.

La Fimit, tuttavia, con nota del 21.06.2011, ribadiva che, quando in un contratto di locazione, alla P.A. locatrice subentra un'altra impresa, quest'ultima è tenuta a richiedere la corresponsione dell'IVA in aggiunta al canone "netto".

La tesi della Fimit è che qualora i fabbricati posseduti da una Società (o da fondi gestiti da una Società) siano concessi in locazione ad enti non commerciali (come il Comune) e qualora detti conduttori destinino gli immobili all'esercizio della propria attività istituzionale, l'assoggettamento ad IVA dei relativi canoni di locazione non è un facoltà ma, al contrario, costituisce un obbligo fissato dalla legge.

Ebbene, quanto sostenuto dalla Società neo proprietaria dell'immobile condotto in locazione da Codesto Comune è irrilevante ai nostri fini.

Il Comune non contesta l'assoggettamento ad IVA dei canoni intervenuto per effetto della diversa natura giuridica del nuovo locatore subentrato al locatore originario, ma contesta la tesi secondo cui, per l'intervenuto subentro sopraccitato, sia tenuto a corrispondere una somma maggiore di quella stabilita consensualmente, a suo tempo, e relativa ad un contratto ancora non scaduto.

Al riguardo si rappresenta che, in tema di locazione, il trasferimento a titolo particolare della cosa locata comporta, in base all'art. 1599 c.c., il subentro – nella posizione del locatore – dell'acquirente all'alienante nel rapporto locatizio; peraltro, il principio stabilito dall'art. 1602 c.c., che fissa al momento dell'acquisto del bene locato il sub ingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio ex art. 1599 c.c. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata possa avere effetto retroattivo (Cass. civ., sent. 13.05.2008 n. 11895).

Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve

considerarsi terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisì a favore ed a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto.

Più precisamente, la giurisprudenza ha affermato che il terzo acquirente dell'immobile locato, nei casi in cui il contratto di locazione è a lui opponibile perché avente data certa anteriore all'alienazione della cosa locata, subentra nella medesima posizione del locatore alienante, sostituendosi a questo nel rapporto locativo, ed è conseguentemente vincolato da tutti gli obblighi già perfezionatisi, come, ad esempio, dal termine di durata della locazione concordato dagli originari contraenti, con la medesima decorrenza per questi applicabile (Cass. civ., sent. 29.11.1994 n. 10204).

Nel caso di specie, ciò significa che il Comune non è tenuto a corrispondere un canone di locazione di importo maggiore rispetto a quello previsto nell'originario contratto di locazione.

Nei su indicati termini è il parere richiestomi.

Avv. Sergio Boncoraglio

