

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2016/1207

del 11/10/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1456

del 14/10/2016

**RISORSE DEL TERRITORIO
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CESSIONE IN COMODATO D'USO DI UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIALE IV NOVEMBRE N. 8/A IN DISPONIBILITÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA IN FORZA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DA DESTINARE ALL'APERTURA DI UNA IMPRESA COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- ☐ con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 09.04.2015 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/06/2015;
- ☐ con atto del 23/05/2015 P.G. n. 21333 il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale *ad interim* all'arch. Alessandro Meggiato della responsabilità di direzione del "Servizio Gestione del patrimonio immobiliare" sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/06/2015;
- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 26/04/2016 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2016-2018 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- ☐ con deliberazione di Giunta Comunale del 14/06/2016, n. 121, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;

Dato atto che:

- ☐ le politiche per la sicurezza del Comune di Reggio Emilia si concretizzano in azioni articolate in diverse direzioni, ovvero prevenzione sociale, recupero delle aree degradate, implementazione dei servizi verso le fasce più deboli ed a maggior rischio, contrasto dell'illegalità e inciviltà, nella logica di un sistema integrato di sicurezza urbana;
- ☐ tra gli obiettivi strategici finalizzati a implementare la sicurezza urbana, il Comune intende riqualificare l'area della stazione centrale di Reggio Emilia attraverso una serie di attività di animazione e prevenzione sociale, nonché di riordino e rigenerazione urbana;
- ☐ in data 4/06/2015 è stato siglato con il comitato di viale IV novembre un "contratto di sicurezza" che prevede alcune azioni dell'Amministrazione, tra le quali la destinazione di spazi in sua disponibilità, per attività che migliorino la qualità urbana e di fruizione della zona;
- ☐ uno degli spazi a disposizione dell'Amministrazione Comunale è costituito da un immobile sito in viale IV novembre n. 8/a, immobile avente destinazione d'uso in negozio e/o punto d'informazione per servizi pubblici;
- ☐ questo spazio, destinato all'apertura di attività di impresa qualificata, può rappresentare un luogo per migliorare l'attrattività dell'area della stazione così come già realizzato in altri contesti e progetti dell'Amministrazione quale ad esempio il progetto di valorizzazione del centro storico;

Considerato che:

- ☐ con deliberazione di Giunta Comunale n. 214 del 26/11/2015 è stato approvato "l'Avviso pubblico per l'assegnazione di un immobile, in disponibilità del Comune di Reggio Emilia, in viale IV novembre 8/A Reggio Emilia, finalizzato all'apertura di un'attività d'impresa";
- ☐ il suddetto avviso non ha avuto esito positivo, in quanto le domande ricevute non avevano i requisiti richiesti e pertanto sono state dichiarate inammissibili così come da verbale di seduta della Commissione esaminatrice del 14.01.2016;

- con provvedimento dirigenziale n. 1053 del 26/07/2016 l'Amministrazione ha deciso di riprovare ad assegnare l'immobile sito in Viale IV Novembre 8/A ripubblicando l'Avviso approvato con la deliberazione sopra indicata;
- in data 27 settembre 2016, come risulta dal verbale di gara approvato con provvedimento dirigenziale n. 1389 del 05/10/2016, la Commissione ha provveduto all'apertura delle buste, alla verifica della regolarità delle offerte e all'aggiudicazione del locale sito in viale IV Novembre 8/a alla sig.ra Maria Antonia Bonaccio, residente in Reggio Emilia in Via Cesana, 3 al fine di intraprendere un'attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti gastronomici a KM0;

Rilevato che:

- il Comune di Reggio Emilia dispone dell'immobile in oggetto in virtù di un contratto di locazione stipulato il 05/11/2010 con la ditta "Center casa di Frau Federico" e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia il 06/12/2010 con il n. 3796 serie 3T, impiegato fino al 2015 come negozio di rivendita dei prodotti delle terre confiscate alle mafie;
- l'Avviso pubblico prevedeva che tale locale venisse concesso in comodato al soggetto assegnatario per un periodo iniziale di anni due, indi venisse stipulato fra le parti un contratto di sub-locazione per il restante periodo di possesso, così fino al 31/10/2022;
- l'Amministrazione comunale con nota del 09/11/2015 chiedeva al proprietario dell'immobile l'autorizzazione ad immettere nel locale un soggetto estraneo selezionato tramite avviso pubblico;
- con nota del 12/11/2015 la società proprietaria dei locali inviava la propria autorizzazione a procedere con il contratto di comodato d'uso e successivamente con il contratto di sublocazione;

Constatato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 214 del 26/11/2015 e successivamente con provvedimento dirigenziale n. 1389 del 05/10/2016 l'Area Servizi alla Città dava mandato al Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare di provvedere alla stipula del contratto di comodato con il soggetto assegnatario del bando e successivamente del contratto di sub-locazione;

Rilevato pertanto opportuno procedere alla stipula del contratto di comodato con la signora Bonaccio Maria Antonia, nata a Rocca di Neto (KR) il 08/02/1989 e residente a Reggio Emilia in via Cesana n. 2;

Ricordato che, agli effetti della regolarizzazione fiscale, ai sensi del D.P.R. n. 131/1986 occorre effettuare la registrazione dei contratti di comodato aventi decorrenza 1 ottobre 2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia **entro e non oltre il 20/10/2016**;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Visti:

- Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico degli Enti Locali";
- Il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- Il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare;

DETERMINA

1. di concedere, per le ragioni meglio indicate in premessa, in comodato d'uso alla sig.ra Maria Antonia Bonaccio, cod. fisc. BNCMNT89B48H403N, nata a Rocca di Neto (KR) il 08/02/1989 e residente a Reggio Emilia in via Cesana n. 2, il locale sito a Reggio Emilia in viale IV Novembre n.8/A attualmente nella disponibilità del Comune di Reggio Emilia in virtù di un contratto di locazione stipulato il 05/11/2010 con la società "Center casa di Frau Federico" e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia il 06/12/2010 con il n. 3796 serie 3T, al fine di intraprendere un'attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti gastronomici a KM0;
2. di approvare il seguente contratto di comodato d'uso, all'uopo predisposto:

CONTRATTO DI COMODATO D'USO

PREMESSE

- con Delibera G.C. P.G. 2015/214 in data 26/11/2015 e successivo Provvedimento Dirigenziale n. 2016/371/1053 del 26/07/2016, il Comune di R.E. ha approvato un avviso pubblico per l'assegnazione di uno spazio in via IV Novembre n.8/A, che è attualmente nella sua disponibilità, finalizzato all'apertura di un'attività d'impresa;
- l'avviso pubblico prevede espressamente che tale spazio sia concesso in uso al soggetto assegnatario tramite stipula di un contratto di comodato per un periodo iniziale di anni 2 (due), indi con un contratto di sub-locazione per il successivo restante periodo di possesso, così fino al 31/10/2022;
- il procedimento si è concluso ed il relativo verbale redatto in data 27/09/2016 ed approvato con provvedimento dirigenziale n. 1389 del 05/10/2016 individua quale assegnataria la Sig.ra Bonaccio Maria Antonia,

Considerate le premesse come parte integrante, con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,

il **Comune di Reggio Emilia (di seguito comodante)**, con sede legale in Reggio Emilia, piazza Prampolini 1, codice Fiscale e partita IVA n.00145920351, legalmente rappresentato dall'Arch. Alessandro Meggiato, nato a Dolo (VE) il 25/08/1970 (Codice Fiscale MGGLSN70M25D325U), in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 21333 del 23/05/2015, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 56 dello Statuto comunale e 48 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

concede in comodato

alla **Sig.ra Bonaccio Maria Antonia (di seguito comodatario)**, nata a Rocca di Neto (KR) il 08/02/1989, residente a Reggio Emilia in via Cesana n.2, codice fiscale BNCMNT89B48H403N, il seguente immobile:

Descrizione dell'immobile: unità immobiliare sita a Reggio Emilia in viale IV Novembre n.8/A, composta da un locale per spazio vendita con annessi retro e servizio igienico, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 135 col mappale 47 sub.1 di categoria C/1 e consistenza mq. 43,00.

Destinazione d'uso concordata: attività di vendita al dettaglio di prodotti gastronomici a KM0, vendita di prodotti italiani tipici e di gastronomia locale.

Il contratto sarà disciplinato dai seguenti patti e condizioni:

1) DURATA

Il contratto di comodato avrà la durata di anni 2 (due), con decorrenza dal 01/10/2016 e scadenza in data 30/09/2018. Non si prevede rinnovo, tuttavia le parti si impegnano fin d'ora a stipulare un successivo contratto di sub-locazione, nei termini ed alle condizioni previste nell'avviso richiamato in premessa.

2) DIVIETO DI CESSIONE

Il comodatario non potrà cedere il contratto né consegnare i locali a soggetti terzi per nessun motivo. In caso di violazioni accertate, il Comune potrà richiederne l'immediata riconsegna, oltre al risarcimento del danno.

3) MODALITÀ DI CONSEGNA

Il comodatario dichiara di aver preso visione delle caratteristiche dell'immobile, di conoscerne pertanto le attuali condizioni di consistenza e di manutenzione, ritenendolo perfettamente idoneo allo svolgimento dell'attività concordata.

Il rinnovo (eventuale) del tinteggio interno ai locali è posto a carico del comodatario, pertanto non sarà richiesto al momento della riconsegna. La riconsegna avverrà in presenza di tecnico comunale incaricato, che provvederà a rilevare eventuali danni.

4) DIVIETO DI MODIFICHE

Il comodatario non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Comune, così come non potrà mutare la destinazione del bene concesso. In difetto, il Comune potrà provvedere a risoluzione immediata del contratto con richiesta di risarcimento dei danni arrecati all'immobile.

Fermo restando quanto previsto al paragrafo precedente, nessun compenso o indennizzo saranno corrisposti per eventuali interventi di miglioria che fossero eseguiti nei locali.

5) ONERI ACCESSORI

Il comodatario si farà carico di tutte le spese per i consumi di energia elettrica, di acqua potabile e depurazione fognatura, di riscaldamento, degli oneri di ordinaria manutenzione, della tassa di smaltimento rifiuti, delle spese condominiali e, più in generale, di ogni altro onere inerente alla conduzione dei locali.

6) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO

Per esercitare la sua attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita, il comodatario si obbliga a richiedere per ottenere a sua cura e spese tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

7) CUSTODIA DEI LOCALI

Il comodatario è costituito custode dell'immobile locato e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso comodatario ed a soggetti terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il comodatario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa.

8) ALTRI OBBLIGHI

Sono inoltre a carico del comodatario le seguenti prescrizioni:

- ☐ espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- ☐ segnalare tempestivamente al Comune e/o all'Amministratore del Condominio ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.
- ☐ osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.
- ☐ rispettare le norme condominiali e tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

9) ISPEZIONI

Il Comune potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi in comodato, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

10) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto, compresa la tassa di registrazione, sono a carico del Comodatario.

11) CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualsiasi controversia avente ad oggetto le clausole del presente contratto, sarà di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

12) RINVIO

Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia.

3. di dare atto che il presente comodato dovrà essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia **entro il 20 ottobre 2016**. Di provvedere, pertanto, al versamento dell'imposta di registro ammontante complessivamente ad **€ 200,00** tramite il modello F23 già compilato ed allegato al presente provvedimento, imputando tale spesa al capitolo **9245 del P.E.G. 2016**, denominato "spese amm.ve per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto-progetto 2016_PD_3802, centro di costo 0120, contabilità ambientale non rilevante, **giusto impegno n. 2016/416**;
4. di dare altresì atto che al recupero dell'intero importo delle spese di cui al precedente punto 3, come disposto all'art. 10 del disciplinare approvato con il presente atto, si provvederà tramite la procedura informatizzata "locazioni";
5. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, comma 7 del D.lgs 267/2000.

Il Dirigente del Servizio
Gestione del Patrimonio Immobiliare
Arch. Alessandro Meggiato

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

MEGGIATO ALE
2016.10.14 13:07:15

CN=MEGGIATO ALESSAN
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:MGGLSN70M25

RSA/1024 bits

