

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2016/1252

del 17/10/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1001

del 20/10/2016

**RISORSE DEL TERRITORIO
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA SAN RIGO N. 2/1 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ LA REGGIANA IMMOBILIARE SPA DA ADIBIRE A CENTRO SOCIALE "BIASOLA". ADEMPIMENTI SUCCESSIVI.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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:

- con determinazione dirigenziale PG n. 23934 del 25/08/1998 venne assunto in locazione dalla società La Reggiana Immobiliare S.p.A. l'immobile posto in via San Rigo n.2/1 per il periodo dal 01/07/1998 al 30/06/2004 da adibire a Centro Sociale ed attività creative;
- con determinazione dirigenziale PG n. 19119 del 16/09/2004 si è ritenuto opportuno rinnovare il contratto con la società La Reggiana Immobiliare S.p.A. al fine di proseguire l'attività del centro sociale per ulteriori 6 (sei) anni, così fino al 31/08/2010. Alla scadenza il contratto è stato prorogato per ulteriore sei anni così fino al 31/08/2016;

Considerato che:

- Ancora oggi ai Centri Sociali è riconosciuto il ruolo di *"strutture per il tempo libero nelle quali organizzare attività ricreative, sportive e culturali capaci di offrire ai cittadini la possibilità di socializzare in ambienti sereni dove anche le categorie più emarginate abbiano la possibilità di sfuggire la solitudine e la ghettizzazione"*, al fine *"di fornire alla cittadinanza nel suo complesso e agli anziani in particolare, dei poli di aggregazione anche in considerazione del fatto che i pubblici esercizi assolvono sempre meno la loro tradizionale funzione di punto d'incontro dei cittadini di una zona"*;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.105 del 30 maggio 2016 sono state approvate le Linee di indirizzo per la ridefinizione delle convenzioni dei Centri Sociali del Comune di Reggio Emilia in scadenza al 30/06/2016;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n.112 del 31 maggio 2016 è stato approvato - sulla base delle nuove linee di indirizzo - lo schema tipo di convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i Centri Sociali al quale le nuove formalizzazioni contrattuali si dovranno attenere;
- con provvedimento dirigenziale n. 1134 del 11/08/2016 è stata approvata la Convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e il Centro Sociale "Biasola" con sede in via San Rigo n. 2/1;

Rilevato che:

- con lettera del 06/07/2015 la Società La Reggiana Immobiliare S.p.A. inviava la propria disdetta del contratto di affitto relativo all'immobile posto in via San Rigo n. 2/1;
- il Comune di Reggio Emilia, con mail dichiarava di essere interessato al prosieguo del rapporto locatizio, poiché i locali del Centro Sociale "Biasola" sono ancora ritenuti di indubbia utilità;

Ritenuto, pertanto, opportuno approvare il contratto in oggetto ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo;

Tutto ciò premesso e considerato, 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;

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.

DETERMINA

1. di assumere in locazione, per le ragioni meglio indicate in premessa, dalla società La Reggiana Immobiliare S.p.A., con sede in Reggio Emilia via F.lli Cervi n. 70 e c.f./partita IVA 00134640358, nella persona del Dirigente Dott. Ivan Rinaldini nato a Cadelbosco di Sopra (RE) il 20.02.1949 (RNLVNI49B20B238U), l'immobile composto da terreni e fabbricati sito a Reggio Emilia in via San Rigo n. 2/1 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 207 col mappale 198 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni mappali 198-169 da adibire a Centro Sociale "La Biasola";
2. di approvare il seguente contratto di locazione, all'uopo predisposto:

CONTRATTO DI LOCAZIONE (di immobile strumentale)

Con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge, la Società **LA REGGIANA IMMOBILIARE S.p.A. (di seguito denominata Locatore)**, con sede a Reggio Emilia in via Fratelli Cervi n.70, codice fiscale e partita IVA 00134640358, qui rappresentata dal Dott. Ivan Rinaldini, nato a Cadelbosco di Sopra (RE) il 20/02/1949, codice fiscale RNLVNI49B20B238U, domiciliato per la carica presso l'Azienda d'appartenenza,

concede in locazione

al COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Conduttore), 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.

l'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:

l'immobile composto da terreni e fabbricati sito a Reggio Emilia in via S.Rigo n°2/1, censito al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 207 coi mappali 198-169 ed al Catasto Fabbricati col mappale 198 sub. 1-2-3.

1) OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra individuato, precisamente costituito dal fabbricato principale adibito a sede di centro sociale, con sala bar, uffici,

saletta riunioni, servizi igienici, oltre all'area cortiliva/parco con le annesse strutture (pista di pattinaggio, palco, pista da ballo, distesa coperta di sedie e tavoli, spazi di magazzino). L'insieme degli spazi locati con la presente scrittura è meglio individuato nell'allegata planimetria catastale, che costituisce parte integrante del contratto.

2) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è già destinato a sede di attività associative ai sensi dell'art. 16 della L.R. 34/2002, riconducibili ai contenuti della Delibera C.C. del 07/05/1987 n. 11957/930 di istituzione dei Centri Sociali sul territorio comunale e s.m.i., compresa la Delibera C.C. del 30/05/2016 n.105 di approvazione delle nuove linee di indirizzo.

Per la stessa finalità esso viene oggi nuovamente concesso in locazione, con divieto di altra e diversa destinazione, ancorché parziale o temporanea.

3) DURATA

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/09/2016 e scadenza al 31/08/2022.

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per ugual periodo, previa adozione da parte dell'Ente Conduttore di specifico atto amministrativo, se non sarà data disdetta per i motivi di cui all'art. 29 Legge 392/78, a mezzo di lettera raccomandata A.R. (o PEC) con preavviso di almeno un anno.

Il Conduttore si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, dandone il preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. (o PEC) almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà effettiva esecuzione.

4) CANONE

Il canone di locazione viene fissato in Euro 13.200,00 + IVA annui, da corrispondersi in rate semestrali anticipate di Euro 6.600,00 + IVA ciascuna al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della 1°rata che riguarderà il quadrimestre dal 01/09 al 31/12/2016.

Dall'inizio della 2° annualità, detto canone sarà poi aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, in base alle variazioni (in rialzo) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75%, così come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78, sostituito dall'art.1 comma 9 sexies della Legge 118/85.

5) SUB-LOCAZIONE

La cessione del contratto è espressamente vietata.

Previa comunicazione al Locatore, il Comune ha facoltà di sub-locare e/o cedere a soggetti terzi (Centro Sociale Biasola o altri) la conduzione dell'immobile, anche parzialmente, impegnandosi a garantire il pieno rispetto della destinazione d'uso dei locali e di tutti gli impegni assunti col presente contratto.

6) REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Locatore dichiara che l'Immobile è in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto dal Sindaco regolare concessione edilizia ed il relativo certificato di agibilità.

Il Locatore dichiara inoltre che l'immobile è complessivamente conforme alle vigenti direttive e prescrizioni di legge in materia di sicurezza sugli impianti (D.M. 37/2008) e di prevenzione incendi.

7) MODALITÀ DI CONSEGNA E RICONSEGNA

L'Immobile è già nella disponibilità del Conduttore (in forza del contratto ultimo di locazione rep. n. 54960/2005 cessato in data 31/08/2016) il quale dichiara pertanto di conoscerne lo stato di fatto e di manutenzione, senza apporre rilievi al riguardo in sede di stipula della presente scrittura.

L'immobile si trova complessivamente in normale stato di conservazione, completo di porte, infissi, serramenti, impianto idrico, impianto elettrico, impianto telefonico, impianto di riscaldamento funzionanti e quant'altro necessario per l'uso concordato.

Il rinnovo del tinteggio degli interni è posto a carico del Conduttore, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Nelle stesse condizioni l'immobile dovrà poi essere restituito al termine della locazione, salvo il normale deperimento d'uso. Le operazioni di riconsegna dei locali avverranno alla presenza dei Tecnici di fiducia delle parti.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Locatore fornisce, ai sensi del D.Lgs. 192/2005, l'attestato di prestazione energetica dei locali n. 01374-065467-2016, il Conduttore dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

9) USI CONDIVISI OCCASIONALI

Il Locatore si riserva la facoltà di utilizzare alcuni locali, il parco e le strutture annesse per proprie occasionali esigenze, concordando tempi e modalità direttamente con i Responsabili del Centro Sociale Biasola.

Non sono previsti indennizzi, fermo restando l'impegno a farsi carico delle spese d'uso (eventuali), garanzie assicurative e spese di pulizia degli spazi utilizzati.

10) MODIFICHE E INNOVAZIONI

È vietata qualunque modifica, innovazione o trasformazione dei locali, delle aree e delle strutture annesse senza la preventiva autorizzazione del Locatore, in forma scritta. In difetto, il Locatore potrà pretendere il ripristino dei luoghi, oltre al risarcimento danni (eventuale).

11) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Conduttore, tramite il Centro Sociale insediato nell'immobile, tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione in genere previste dagli artt. 1576-1609 del C.C. ed all'art.9 della Legge 392/78, riguardanti i locali, le aree e le strutture con relativi impianti che sono oggetto della presente scrittura, nonché gli oneri, spese e competenze tecnico/amministrative relativi a verifica periodica di funzionamento degli impianti stessi esistenti e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi, in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, in relazione alla tipologia dell'attività svolta.

La manutenzione straordinaria dell'immobile, compreso il rifacimento integrale di parti di strutture ed impianti, resta a carico del Locatore.

Sono a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, acqua potabile e depurazione fognatura, riscaldamento, smaltimento rifiuti, pulizia e, più in generale, tutti gli oneri accessori indicati all'art.9 della Legge 392/78, riferiti ai locali, aree e strutture in conduzione.

L'importo di dette spese accessorie verrà pagato dal Conduttore, tramite il Centro Sociale insediato, con contratti diretti d'utenza.

Per la suddivisione di spese accessorie in genere, fermo restando quanto riportato ai commi precedenti, le parti faranno comunque riferimento all'Accordo Territoriale sottoscritto in data 06/10/1999 da A.S.P.P.I. , S.U.N.I.A. , A.P.E., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T. della Provincia di Reggio Emilia.

12) INTERVENTI DEL LOCATORE

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali, le aree e le strutture a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

13) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il Conduttore, a mezzo del Centro Sociale che è insediato nell'immobile, è costituito custode e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali, aree e strutture da propri dipendenti o da altre persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli si impegna inoltre a non tenere entro l'immobile, depositi di materiali pericolosi (bombole di gas, materiali altamente infiammabili, ecc.) e a non assumere iniziative che siano in contrasto con le norme d'igiene, sicurezza e decoro.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

14) SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in misura pari al 50%, le rimanenti spese sono a carico del Conduttore.

Il Locatore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

15) RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non espressamente disposto, le parti fanno espresso riferimento alla Legge 392/78 e s.m.i., alle norme del Codice Civile, agli accordi territoriali e consuetudini vigenti in materia di locazioni di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione. Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci fino a scadenza della locazione, se non derogate o modificate per effetto di leggi speciali in materia di locazioni ed in quanto applicabili, oppure da successive scritture fra le parti. Qualora nuove leggi apportassero modifiche alle vigenti disposizioni in materia, il presente contratto si adeguerà automaticamente alle nuove norme, a far tempo dalla data di esecutività delle medesime.

16) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che per qualsiasi controversia, in ordine all'applicazione del presente contratto, sia ritenuto competente il Tribunale di Reggio Emilia.

17) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/03).

I trattamenti saranno effettuati per le sole finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per adempiere ad eventuali obblighi previsti dalla legge, dai regolamenti o dalla normativa comunitaria.

18) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 (RE)
- La Reggiana Immobiliare S.p.A., in via Fratelli Cervi n. 70 (RE).

19) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto, per effetto di nuovi accordi fra le parti, va approvata in forma scritta.

3. di **impegnare la spesa di € 5.370,00**, pari al periodo 01/09/2016 – 31/12/2016, con imputazione alla Missione Programma 05.02 codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione elementare ex art. 13 DPCM 28/11/2011: 01.03.02.07.001 del Bilancio Pluriennale 2016-2018 – Esercizio 2016 - al **Capitolo 31825** del P.E.G. 2016 denominato "Fitti reali di immobili destinati a centri sociali rilevante ai fini iva" codice prodotto/progetto 2016_PD_3802, **Centro di Costo 172**, contabilità ambientale non rilevante;
4. di dare atto che il presente contratto è stato registrato per via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con contestuale pagamento on-line dell'imposta di registro relativa al primo anno pari ad € 132,00 e dell'imposta di bollo di € 98,00 per complessivi € 230,00;
5. di regolarizzare la partita sospesa n. 11081 del 30/09/2016 di € 230,00 sul capitolo 9245 del PEG 2016, giusta impegno n. 2016/416, centro di costo 0172;
6. di provvedere, ad avvenuto ricevimento della fattura, al pagamento del canone relativo al periodo settembre-dicembre 2016 sull'impegno assunto in base al precedente punto 3) a favore di La Reggiana Immobiliare S.p.A., partita Iva 00134640358 (cod. Jente 15411), come da prospetto allegato;
7. di dare altresì atto che al recupero delle spese di cui al precedente punto 4) come disposto all'art. 14 del contratto approvato con il presente provvedimento, si provvederà tramite il programma delle locazioni con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile dei MAV;
8. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, comma 7 del D.lgs 267/2000.

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

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