

**Settore: RT**  
**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2017/552**

**del 29/03/2017**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 471**

**del 31/03/2017**

**RISORSE DEL TERRITORIO  
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE CONTRATTI DI COMODATO DA STIPULARE TRA COMUNE E PRIVATO PER REGOLARIZZARE LO SCAMBIO DI LOCALI SITI A REGGIO EMILIA AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO "IL TRICOLORE" DI VIA DE PIETRI 1-1/1.

**OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTI DI COMODATO DA STIPULARE TRA COMUNE E PRIVATO PER REGOLARIZZARE LO SCAMBIO DI LOCALI SITI A REGGIO EMILIA AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO "IL TRICOLORE" DI VIA DE PIETRI 1-1/1.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 65/2015 del 09/04/2015 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/06/2015;
- in data 23/05/2015, con atto n. 21333 di PG, il Sindaco ha provveduto alla 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 del 26/04/2016 n. 69 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2016-2018 e i relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2017-2019 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2017;
- è stato differito al 31/03/2017 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2017-2019 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014.

Dato atto che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario dell'ex sala civica ora adibita ad Archivio documenti giudiziari, sita al piano terra dell'immobile ubicato a Reggio Emilia in via De Pietri 1-1/1 (località Rivalta) all'interno del condominio "Il Tricolore", nonché di un magazzino, pertinenza della sala civica, posto al piano interrato dello stesso immobile censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 al mappale 590 sub. 14;
- il Comune di Reggio Emilia necessita di un locale da adibire ad autorimessa al fine di alloggiarvi un automezzo da impiegare per lo sfalcio dell'erba ed altre attrezzature necessarie per consentire la manutenzione del Parco delle Ginestre, parco pubblico della zona di Rivalta;
- il sig. Luciano Tamagnini e la consorte Maria Destefani, proprietari di un appartamento nello stesso condominio "Il Tricolore" di via De Pietri 1-1/1 ed annessa autorimessa al piano interrato, hanno espresso la necessità di disporre di un magazzino al fine di adibirlo a deposito materiale vario;

Considerato che:

- il magazzino di proprietà del Comune di Reggio Emilia non è utilizzabile come garage in quanto non è accessibile agli automezzi;
- il signor Tamagnini si è dimostrato disponibile a concedere al Comune l'uso della sua autorimessa, chiedendo in cambio di poter disporre del magazzino non utilizzato dal Comune, attraverso uno scambio di comodati;

Rilevato che entrambe le parti hanno convenienza allo scambio dei locali attraverso la stipula di contratti di comodato d'uso, senza esborso di denaro da nessuna delle parti;

Costatato che la proposta contrattuale di comodato inviata dal Comune con nota del 07/09/2016 relativa al magazzino sito in via De Pietri 1-1/1 pertinenza dell'immobile censito al catasto fabbricati sul foglio 234, mappale 590 sub. 14 è stata accettata dal sig. Tamagnini e consorte;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula dei contratti in oggetto ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo;

Considerato che l'amministrazione Comunale si è dimostrata anche disponibile a valutare la possibilità di scambio definitivo dei locali attraverso una permuta degli stessi previo inserimento dell'operazione all'interno del piano triennale di compravendite dell'Ente;

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, per le ragioni meglio indicate in premessa, in comodato d'uso dal sig. Luciano Tamagnini nato a Reggio Emilia il 25/03/1941, cod. fiscale TMGLCN41C25H223R e dalla sig.ra Maria Destefani, nata a Frassinelle Polesine (RO) il 27/02/1951, cod. fisc. DSTMRA51B67D776I, un'autorimessa sita in località Rivalta, precisamente al piano interrato del Condominio "Il Trilocale" di via De Pietri, 1 censita al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 col mappale 590 sub. 64 e parte del sub. 91, al fine di alloggiarvi un automezzo da impiegare per lo sfalcio dell'erba ed altre attrezzature necessarie per consentire la manutenzione del Parco delle Ginestre, parco pubblico della zona di Rivalta, ai patti e condizioni di seguito riportati:

### **CONTRATTO DI COMODATO**

Con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,

Il **Sig. Luciano Tamagnini**, nato a Reggio Emilia il 25/03/1941, Codice Fiscale TMGLCN41C25H223R e la **sig.ra Maria Destefani**, nata a Frassinelle Polesine (RO) il 27/02/1951, codice fiscale DSTMRA51B67D7761, entrambi residenti a Reggio Emilia in via S. Girolamo n.12 (**di seguito denominati "comodante"**),

**concedono in comodato**

**al COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Comodatario)**, 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; il seguente immobile:

**Descrizione dell'immobile:** locale idoneo per uso autorimessa sito a Reggio Emilia in località Rivalta, precisamente al piano interrato del Condominio "Tricolore" di via De Pietri n.1, censito

al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 col mappale 590 sub. 64 di categoria C/6 e parte del sub. 91 di categoria C/2.

**Destinazione d'uso concordata:** autorimessa.

Il contratto sarà disciplinato dai seguenti patti e condizioni:

1) DURATA

Il contratto di comodato avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/10/2016 e scadenza in data 30/09/2022. Il comodatario è tenuto a restituire il locale alla scadenza indicata, fatta salva la possibilità di rinnovo del contratto, con apposita scrittura, così come la sua risoluzione anticipata, da concordarsi in qualsiasi momento, in caso di compravendita o permuta dell'immobile.

2) DIVIETO DI CESSIONE

Il comodatario non potrà cedere il contratto né consegnare il locale a soggetti terzi per nessun motivo. In caso di violazioni accertate, il comodante 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.

La riconsegna avverrà in presenza di tecnico comunale incaricato, che provvederà a rilevare eventuali danni.

4) DIVIETO DI MODIFICHE

Il comodatario non potrà apportare al locale modifiche od innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del comodante, così come non potrà mutare la destinazione del bene concesso. In difetto, il comodante 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 nel locale.

5) ONERI ACCESSORI

Il comodatario si farà carico delle spese per i consumi di energia elettrica, degli oneri di ordinaria manutenzione, della tassa di smaltimento rifiuti, delle spese condominiali e, più in generale, di ogni altro onere inerente alla conduzione del locale.

6) CUSTODIA

Il comodatario è costituito custode dell'immobile che gli viene concesso e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati da lui stesso o da persone che egli abbia immesso all'interno del locale, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il comodante 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.

7) ALTRI OBBLIGHI

Sono inoltre a carico del comodatario le seguenti prescrizioni:

- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia e igiene del locale;
- segnalare tempestivamente alla proprietà 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 all'interno del locale depositi di materiali pericolosi e/o di consistenza eccessiva (rif. rischio d'incendio), non destinarlo in ogni caso ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, al decoro dell'edificio.
- rispettare le norme condominiali imposte per l'edificio d'appartenenza.

8) ISPEZIONI

Il comodante potrà, in qualunque momento, ispezionare il locale concesso in comodato, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

9) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente contratto sono divise al 50% fra le parti.

10) CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

11) RINVIO

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

2. di dare atto che il suddetto contratto dovrà essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia **entro il 10 aprile 2017** (20 giorni dalla data stipula). 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. 2017**, denominato "spese amm.ve per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto-progetto 2017\_PD\_3802, **centro di costo 0232**, contabilità ambientale non rilevante, **giusto impegno n. 2017/430**;
3. di concedere in comodato d'uso al sig. Luciano Tamagnini nato a Reggio Emilia il 25/03/1941, cod. fiscale TMGLCN41C25H223R e alla sig.ra Maria Destefani, nata a Frassinelle Polesine (RO) il 27/02/1951, cod. fisc. DSTMRA51B67D776I, un magazzino di proprietà del Comune di Reggio Emilia sito in località Rivalta, precisamente al piano interrato del Condominio "Il Trilocale" di via De Pietri, 1 pertinenza dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 col mappale 590 sub. 14, al fine di usarlo come deposito materiale, ai seguenti patti e condizioni:

### **CONTRATTO DI COMODATO**

Con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,

**il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato 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**

**al Sig. Luciano Tamagnini**, nato a Reggio Emilia il 25/03/1941, Codice Fiscale TMGLCN41C25H223R e alla **sig.ra Maria Destefani**, nata a Frassinelle Polesine (RO) il 27/02/1951, codice fiscale DSTMRA51B67D7761, entrambi residenti a Reggio Emilia in via S. Girolamo n.12 (**di seguito denominati "comodatario"**),

il seguente immobile:

**Descrizione dell'immobile:** locale idoneo per uso deposito sito a Reggio Emilia in località Rivalta, precisamente al piano interrato del Condominio "Tricolore" di via De Pietri n.1, che costituisce pertinenza dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 col mappale 590 sub.14 di categoria A/10.

**Destinazione d'uso concordata:** magazzino.

Il contratto sarà disciplinato dai seguenti patti e condizioni:

1) DURATA

Il contratto di comodato avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/10/2016 e scadenza in data 30/09/2022. Il comodatario è tenuto a restituire il locale alla scadenza indicata, fatta salva la possibilità di rinnovo del contratto, con apposita scrittura, così come la sua risoluzione anticipata, da concordarsi in qualsiasi momento, in caso di compravendita o permuta dell'immobile.

2) DIVIETO DI CESSIONE

Il comodatario non potrà cedere il contratto né consegnare il locale 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.

La riconsegna avverrà in presenza di tecnico comunale incaricato, che provvederà a rilevare eventuali danni.

### 4) DIVIETO DI MODIFICHE

Il comodatario non potrà apportare al locale 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 nel locale.

### 5) ONERI ACCESSORI

Il comodatario si farà carico delle spese per i consumi di energia elettrica, degli oneri di ordinaria manutenzione, della tassa di smaltimento rifiuti, delle spese condominiali e, più in generale, di ogni altro onere inerente alla conduzione del locale.

### 6) CUSTODIA

Il comodatario è costituito custode dell'immobile che gli è concesso e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati da lui stesso o da persone che egli abbia immesso all'interno del locale, 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.

### 7) ALTRI OBBLIGHI

Sono inoltre a carico del comodatario le seguenti prescrizioni:

espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia e igiene del locale;

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 all'interno del locale depositi di materiali pericolosi e/o di consistenza inadeguata ai fini della prevenzione rischio d'incendio, non destinarlo in ogni caso ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, al decoro dell'edificio.

rispettare le norme condominiali imposte per l'edificio d'appartenenza.

### 8) ISPEZIONI

Il Comune potrà, in qualunque momento, ispezionare il locale concesso in comodato, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

### 9) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente contratto sono divise al 50% fra le parti.

### 10) CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

### 11) RINVIO

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

2. di dare atto che il suddetto contratto dovrà essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia **entro il 10 aprile 2017** (20 giorni dalla data stipula). 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. 2017**, denominato "spese amm.ve per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto-progetto 2017\_PD\_3802, **centro di costo 0120**, contabilità ambientale non rilevante, **giusto impegno n. 2017/430**;
3. di dare altresì atto che alla riscossione della quota di imposta di registro di competenza della controparte 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;

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.