

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2017/729

del 28/04/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 607

del 28/04/2017

**RISORSE DEL TERRITORIO
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONCESSIONE RILASCIATA A FAVORE DELLA FEDERAZIONE ANARCHICA REGGIANADI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA UBICATO A REGGIO EMILIA IN VIA L.MAGNANINI BONDI N.1/A DA DESTINARE AD ARCHIVIO STORICO E DOCUMENTALE.

IL DIRIGENTE

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 n. 54 dell' 11/04/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017-2019 e i relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2017;

Dato atto che:

- Il Comune di Reggio Emilia è proprietario di un immobile posto in piazza L. Magnanini Bondi n. 1/A, al piano terra dell'isolato denominato ex Legato Zoboli, composto da un locale con annesso servizio igienico. Il nucleo originario del Complesso Edilizio risale al XV° secolo, pertanto è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 con conseguente collocazione nel patrimonio indisponibile del Comune;
- con determinazione dirigenziale n. 19199 del 02/10/2003 il locale indicato al punto precedente veniva rilasciato in concessione amministrativa alla Federazione Anarchica Reggiana con sede a Reggio Emilia in via Don Minzoni n. 1/D, codice fiscale/partita iva n. 91005870356, al fine di allestirvi un Archivio storico della FARE da collegare alla rete delle Biblioteche di Reggio Emilia;
- il suddetto contratto, della durata di anni sei così dal 01/01/2004 al 31/12/2009, n. Rep. 54452 del 29/12/2003 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia con n. 375 serie 2 del 10/02/2004.
- la Federazione Anarchica Reggiana è rimasta concessionaria del sopra indicato immobile in forza di successive concessioni amministrative fino al 31/12/2015, data di scadenza dell'ultima concessione rilasciata con provvedimento dirigenziale PG n. 227 del 29/12/2009;

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale, con nota del 27/12/2016 PS n. 495, ha provveduto a ricordare al concessionario l'avvenuta scadenza al 31/12/2015 della concessione stipulata in data 18/06/2010, manifestando, altresì, la propria disponibilità a procedere al suo rinnovo per ulteriori sei anni alle condizioni indicate nel preliminare allegato alla nota stessa;
- la proposta contrattuale indicata al punto precedente è stata accettata dal sig. Lorenzo Coniglione, in qualità di presidente pro-tempore della Federazione Anarchica Reggiana in data 18/04/2017;

Si ritiene, 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 rinnovare la concessione a favore della Federazione Anarchica Reggiana con sede legale a Reggio Emilia in via Don Minzoni n. 1/D - C. F. 91005870356 e Partita Iva n.02656030356 - rappresentato dal proprio presidente pro-tempore sig. Lorenzo Coniglione nato a Moncalieri (TO) il 29/07/1990, di un locale sito in Reggio Emilia, piazza L.Magnanini Bondi n.1/a, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 126 col mappale 362 sub.2 con una superficie catastale di 41,00 mq., ai patti e condizioni di seguito riportati:

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

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

Il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Concedente), 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 uso

alla FEDERAZIONE ANARCHICA REGGIANA (di seguito denominata concedente), con sede a Reggio Emilia in via Don Minzoni n.1/D, C.F. 91005870356 e Partita IVA n. 02656030356, rappresentata dal Sig. Lorenzo Coniglione, nato a Moncalieri (TO) il 29/07/1990, Codice Fiscale CNGLNZ90L29F335J;

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

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale posto in piazza L. Magnanini Bondi n.1/a, al piano terra dell'isolato ex Legato Zoboli, composto da un locale con annesso servizio igienico.

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 126 col mappale 362 sub.2, di categoria A/3 e superficie catastale mq. 41,00.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene concesso in uso per la specifica destinazione ad archivio storico e documentale della F.A.Re

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/05/2017 e con scadenza al 30/04/2023. Il Concedente si riserva tuttavia la facoltà di interrompere la concessione anche prima della scadenza pattuita, a mezzo di semplice lettera raccomandata

A.R. con preavviso di mesi 6 (sei), qualora avesse l'inderogabile necessità di recuperare l'uso del locale per i propri fini istituzionali. In caso di revoca anticipata della presente scrittura, il Concessionario non avrà diritto ad alcun risarcimento o indennizzo, fatto salvo il pagamento del canone per il solo periodo di occupazione effettiva del locale.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito in Euro 1.800,00 (milleottocento) annui, da versare in rate semestrali anticipate su specifica richiesta del Comune (Concedente), ad eccezione della 1° rata che sarà di € 300,00 per il periodo dal 01/05 al 30/06/2017.

Il pagamento del canone sarà dovuto indipendentemente dall'inizio dell'attività da parte del concessionario entro la data di decorrenza pattuita.

A decorrere dal 2° anno il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente in aumento, in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, al 100%.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

5) OCCUPAZIONE PREGRESSA

Per l'occupazione pregressa del locale dal 01/01/2017 al 30/04/2017 sarà pagato in unica soluzione un indennizzo forfettario di Euro 600,00 su richiesta del Comune.

6) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione del locale, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

7) CONSULTAZIONE ARCHIVIO F.A.Re

L'archivio storico della Federazione Anarchica Reggiana, allestito all'interno del locale così concesso dal Comune, sarà reso consultabile a favore della cittadinanza, secondo modalità ed orari da definirsi successivamente con la Direzione della Biblioteca Civica "A.Panizzi".

L'archivio dovrà essere oggetto, di concerto con la predetta Direzione, di attività di promozione rivolte alla cittadinanza, comprensive di riversamento catalografico sul Catalogo Generale Panizzi.

La Federazione fornirà la propria disponibilità in tal senso, senza richiedere alcun tipo di indennizzo al Comune.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In considerazione della finalità contrattuale pattuita, che prevede la destinazione del locale per uso archivio storico e documentale, il Concedente non fornirà l'attestato di prestazione energetica di cui al D.L. 63/13, il Concessionario ne prende atto.

9) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Concessionario è già in possesso dell'immobile in forza di cessato contratto, pertanto dichiara di conoscerne le attuali condizioni e di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. Il locale è provvisto di serramenti ed impianto elettrico funzionante, inoltre dotato di un servizio igienico comprensivo di sanitari ed impianto idrico, le condizioni manutentive generali sono buone.

Il rinnovo del tinteggio interno è previsto a carico del Concessionario, che pertanto non avrà uguale obbligo al momento del rilascio dei locali.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata, per qualsiasi causa), il locale sarà sgomberato da tutte le attrezzature, rilasciando il sito libero da persone e cose, indi riconsegnandolo in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo art. 10) per le migliorie ed addizioni.

Il Concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio, documentati nel verbale redatto in tale sede.

In caso di mancata riconsegna del locale entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

10) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Concessionario non potrà apportare al locale modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso del Comune.

Il Concessionario dichiara di conoscere la classificazione dell'edificio al quale il locale appartiene (nucleo originario del Complesso Edilizio risalente al XV° secolo) nonché il suo status di bene oggetto di provvedimento di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 che comporta i seguenti obblighi:

- ☐ l'esecuzione di lavori ed opere di trasformazione è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5;
- ☐ l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo.

A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni (anche se autorizzate dal Concedente), rimarranno ad integrale carico del Concessionario, che in forza del presente contratto è delegato a presentarle direttamente presso le competenti autorità, fatta salva la preventiva autorizzazione imposta al comma 1 del presente articolo.

In ogni caso il Concessionario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

11) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Concessionario le spese per il consumo di energia elettrica, per i consumi idrici, per lo smaltimento rifiuti e tutti gli oneri inerenti alla conduzione del locale.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, saranno pertanto a carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) del contratto di fornitura di energia elettrica. Ove non fosse possibile, saranno pagate tramite l'Amministrazione di Condominio.

Il Concessionario si farà poi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art.15), il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Eventuali interventi futuri di integrazione e/o di adeguamento agli impianti tecnologici esistenti, in funzione della normativa di riferimento, rimarranno ugualmente a carico del Concessionario, di ciò essendosi tenuto conto in sede di quantificazione del canone.

12) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del concessionario le seguenti prescrizioni:

- ☐ espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia e igiene del locale, evitando qualsiasi uso contrario al decoro dell'edificio;
- ☐ segnalare tempestivamente al Comune e/o all'Amministratore del Condominio ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- ☐ non tenere all'interno del locale depositi di materiali pericolosi e/o quantità di materiali infiammabili di consistenza inadeguata rispetto alle caratteristiche del sito, ai fini della prevenzione rischio d'incendio e sicurezza in genere;
- ☐ rispettare le norme condominiali imposte per l'edificio d'appartenenza, osservare e fare osservare le regole di buon vicinato.

13) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati al bene da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

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

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Concessionario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione.

14) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare il locale concesso a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

15) SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 comma 2 Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Concessionario. Il Concedente provvederà al pagamento in unica soluzione dell'imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte.

In ipotesi di decadenza dalla concessione per fatto imputabile al Concessionario, saranno a suo carico le conseguenti eventuali imposte di registro.

16) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 4) comprensivo degli oneri accessori (art. 11) entro i termini fissati, l'elusione del divieto di cui all'art. 6), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (artt. 2 e 10), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 10) produrranno ipso iure la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente nonché le responsabilità connesse allo speciale status del bene oggetto di concessione. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Concessionario al concedente alle scadenze convenute costituirà il Concessionario in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il Concedente, a mezzo di lettera raccomandata A.R., intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente.

Costituisce altresì ipotesi di decadenza il mancato e/o perdurante inutilizzo del locale, salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare.

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

17) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

18) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il Concessionario elegge il proprio domicilio a Reggio Emilia in via Don Minzoni n. 1/D.

19) RINVIO

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia ed alla L. 241/90.

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

2. di dare atto che la presente concessione dovrà essere registrata presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Emilia entro il 17/05/2017. Di provvedere, pertanto, al versamento dell'imposta di registro ammontante complessivamente ad **€ 228,00** 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 al recupero del 50 % delle spese di cui al precedente punto 2. come disposto all'art. 15 del disciplinare approvato con il presente provvedimento, si provvederà tramite la procedura informatizzata "locazioni", analogamente alla riscossione dei canoni che avverrà con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile dei MAV;
4. 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.