

Proponente: 38.A
Proposta: 2017/1463

del 30/08/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1175

del 31/08/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONCESSIONE RILASCIATA A FAVORE DELLA SOCIETÀ SO.CREM.RE (SOCIETÀ DI CREMAZIONE IN REGGIO EMILIA) DI LOCALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA UBICATI PRESSO IL CIMITERO SUBURBANO DI COVIOLO DA DESTINARE A SEDE SOCIETARIA.

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 02/05/2017, con atto n. 42178 di PG, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al Dr. Roberto Montagnani 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 01/05/2017;
- ☐ 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 deliberazione di Giunta Comunale n. 87 dell'08/06/2017, ex art. 169 del T.U. n. 267/2000 dichiarata immediatamente eseguibile è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2017;

Considerato che:

- ☐ il Comune di Reggio Emilia è proprietario dell'area censita al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia ai Fogli 145-164 nella quale tra gli anni '70 ed '80 del secolo scorso venne realizzato il cimitero suburbano di Coviolo come succursale periferica del Cimitero Monumentale;
- ☐ lo scopo prioritario della Società di Cremazione in Reggio Emilia (SO.CREM.RE), aderente alla Federazione Italiana per la Cremazione, consiste nel garantire, a tutti gli effetti di legge, la cremazione delle salme e di procedere, se richiesto, alla dispersione delle ceneri dei propri Soci, nei modi e negli ambiti previsti;
- ☐ con determinazione dirigenziale P.G. n. 107 del 04/01/1999 veniva rilasciata una concessione alla società SO.CREM.RE. - Cod. Fisc. 91030160351 - per l'utilizzo di alcuni locali posti nella palazzina "Camera mortuaria" del Cimitero suburbano di Coviolo, censiti al Catasto Fabbricati sul Foglio 164, mappale 642 sub. 1, per una durata di 4 anni, da adibire a sede societaria.
- ☐ allo scadere della predetta concessione si è provveduto a rilasciare nuove concessioni sempre di durata pari ad anni 4, così fino al 28/02/2017.

Dato atto che:

- ☐ l'Amministrazione Comunale, con nota del 31/05/2017 ha provveduto a ricordare al Concessionario l'avvenuta scadenza al 28/02/2017 della concessione registrata il 19/03/2013 con n. 2790 serie 3, manifestando, altresì, la propria disponibilità a procedere al suo rinnovo, ai patti e condizioni di cui alla proposta contrattuale allegata alla nota medesima;
- ☐ la proposta contrattuale è stata accettata e sottoscritta dal Sig. Luigi Zannini, in qualità di Presidente della Società So.Crem.RE, in data 11/07/2017;

Si ritiene 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 approvare la concessione di n. 3 locali con superficie commerciale di mq. 67,00, ubicati nel perimetro del Cimitero di Coviolo di viale Martiri delle Foibe e precisamente all'interno del Fabbricato "camera mortuaria ed obitorio", piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 164, mappale 642 sub. 1 a favore della società So.Crem.RE Società di Cremazione in Reggio Emilia (Organizzazione di volontariato di cui alla legge n. 266/91) con sede in Viale Martiri delle Foibe n. 25/A, Codice Fiscale n° 91030160351, rappresentata dal Sig. Luigi Zannini, nato a S. Lazzaro di Savena (BO) il 17.04.1952 - Codice Fiscale ZNNLGU52D17H945F - in qualità di presidente, ai patti e condizioni di seguito riportati:

CONTRATTO DI CONCESSIONE

Con la presente scrittura privata non autenticata, 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 dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia (RE) il 20/09/1966 (Codice Fiscale MNTRRT66P20H223H), in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 42178 del 02/05/2017, 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 So.Crem.RE - Società di Cremazione in Reggio Emilia (ONLUS di diritto in quanto Organizzazione di volontariato di cui alla legge n. 266/91, iscritta al registro regionale delle organizzazioni di volontariato ai sensi della L.R. Emilia Romagna n. 12/2005 (che ha abrogato la L.R. 37/1996), così come modificata con L.R. n. 8/2014, con Determinazione Provinciale n. 26 del 21/01/2000) (di seguito denominata **Concessionario**) con sede in Viale Martiri delle Foibe n. 25/A, Codice Fiscale n° 91030160351, rappresentata dal Sig. Luigi Zannini, nato a S. Lazzaro di Savena (BO) il 17.04.1952 - Codice Fiscale ZNNLGU52D17H945F - in qualità di presidente, che dichiara di agire e stipulare in nome, per conto e nell'interesse della medesima.

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

N. 3 locali ubicati nel perimetro del Cimitero di Coviolo di viale Martiri delle Foibe e precisamente all'interno del Fabbricato "camera mortuaria ed obitorio", al piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia detti locali sono censiti sul Foglio 164 col mappale 642 sub. 1 di cat. B/4, classe 3, consistenza mc. 200, superficie catastale mq. 67,00.

DESTINAZIONE D'USO CONCORDATA: I locali sono concessi con la finalità di destinarli a propria sede societaria.

PATTI CONTRATTUALI:

1) DURATA

La durata della concessione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/09/2017 e con scadenza al 31/08/2023.

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di revocare la presente concessione in qualsiasi momento, con preavviso di tre mesi, a mezzo di semplice lettera raccomandata A.R. o PEC, qualora i locali si rendessero necessari per servizi comunali o per fini istituzionali in genere, senza obbligo di indennizzo alcuno.

2) CORRISPETTIVO D'USO

Il corrispettivo di concessione viene fissato in Euro 3.500,00 annui, da corrispondersi in rate semestrali anticipate di Euro 1.750,00 ciascuna al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della 1° rata che riguarderà il periodo dal 01/09 al 31/12/2017.

All'inizio del 2° anno detto importo sarà aggiornato in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT al 100%, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Comune.

3) OCCUPAZIONE PREGRESSA

Per la pregressa occupazione dei locali dal 01/03 al 31/08/2017, intercorsa dalla data di scadenza della cessata scrittura alla data di decorrenza della presente, è dovuto un indennizzo forfettario di Euro 1.750,00, oltre al rimborso per oneri accessori nella misura forfettaria di € 360,00 su richiesta del Comune.

4) DIVIETO DI CESSIONE

Sono espressamente vietati sia la sub-concessione che il cambio di destinazione d'uso dei locali, pena l'immediata revoca del provvedimento da parte del Comune.

5) CONDIZIONI DI CONSEGNA

Il Conduttore è già immesso nel possesso dell'immobile in forza di cessato contratto, pertanto dichiara di conoscerne le attuali condizioni di consistenza e di manutenzione, di ritenerlo conforme alle caratteristiche indicate in premessa, e pertanto idoneo all'uso pattuito.

Si impegna inoltre a riconsegnarlo, al termine della concessione, nelle medesime condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Comune garantisce che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche, ritenuto idoneo quale ambiente di lavoro in quanto dotato dei requisiti minimi strutturali previsti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, con particolare riferimento al D.M. 37/2008 e al D.L. 81/2008 con s.m.i..

Il rinnovo del tinteggio interno dei locali resta a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al cessare del rapporto. Alla scadenza del contratto, l'immobile sarà poi restituito libero da persone e cose, nelle medesime condizioni manutentive, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concessionario dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n.00389-097678-2016 redatto dall'arch. Jacopo Favara il 17/11/2016, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio ai sensi del D. Lgs n. 192/2005 e s.m.i..

7) DIVIETO DI MODIFICHE

Il Concessionario non potrà di norma apportare ai locali modifiche od innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del Comune.

Nessun compenso o indennizzo sarà dovuto per eventuali opere di miglioria, se non espressamente pattuito in sede di autorizzazione.

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 non autorizzata posta in essere all'interno dei locali.

8) ONERI ACCESSORI

Sono a carico del Concessionario, oltre al pagamento del corrispettivo d'uso, anche le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile, nonché le spese per il riscaldamento, le spese di natura condominiale e più dettagliatamente tutti gli oneri accessori di conduzione, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria e piccole riparazioni in genere.

Resta inteso che potrà essere utilizzato il servizio igienico attiguo agli uffici, in uso comune con gli utenti dell'edificio.

In presenza di impianti centralizzati con forniture intestate al Comune, l'insieme di dette spese sarà pagato dal Concessionario mediante quota di rimborso annua forfettaria di

Euro 750,00 da versare in due rate semestrali di Euro 375,00 cadauna, unitamente alle rate del corrispettivo di cui al punto 2).

Restano escluse le spese telefoniche e di pulizia dei locali, di cui il Concessionario si farà carico in forma diretta.

9) SPEZIONI

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

10) NORME CONDOMINIALI

Il Concessionario si impegna fin d'ora al rispetto delle norme d'utilizzo e di gestione che regolano l'edificio cimiteriale d'appartenenza, compresi gli orari di apertura/chiusura degli uffici, dettate dall'Amministrazione Comunale.

Egli si impegna a garantire un uso corretto e responsabile dei locali, avendo cura che gli utenti assumano sempre un contegno adeguato al luogo cimiteriale d'appartenenza.

11) COPERTURA ASSICURATIVA E VARIE

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile 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 assume di conseguenza i seguenti impegni:

- ☐ coprire con polizza assicurativa per i rischi di conduzione e responsabilità civile, sia l'immobile che i soggetti immessi all'interno dei locali;
- ☐ espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- ☐ segnalare tempestivamente al Comune ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare gestione dell'immobile o arrecarvi danneggiamento.

12) SPESE CONTRATTUALI

Il presente contratto è esente dall'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma 1, della Legge 11 agosto 1991, n. 266 (Legge-quadro sul volontariato). Le eventuali spese di registrazione, che a qualunque titolo dovessero essere sostenute, saranno divise al 50% fra le parti. Il presente contratto è altresì esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 27-bis della Tabella allegato B del DPR 642/72.

13) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 2) comprensivo degli oneri accessori (art. 7) entro i termini fissati, l'elusione del divieto di cui all'art. 4, il mutamento della destinazione dell'uso dei locali, le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 6) 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 e descritti negli articoli 5, 7, 9 e 10, o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli 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.

14) ELEZIONE DEL DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il concessionario elegge domicilio a Reggio Emilia, in Viale Martiri delle Foibe, 25/A.

15) FORO

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientrano nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

16) RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nella scrittura si richiamano le norme vigenti in materia.

2. di dare atto che la presente concessione dovrà essere registrata presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Emilia entro il 20/09/2017 ed è esente dall'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma 1, della Legge 11 agosto 1991, n. 266 (Legge-quadro sul volontariato);
3. di dare altresì atto che alla riscossione dei canoni di locazione ed alla riscossione delle spese di cui all'art. 8 del disciplinare approvato con la presente determinazione, 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
Dr. Roberto Montagnani

GIUBBANI BATT
2017.08.31 08:14:42

CN=GIUBBANI BATTISTIN.
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:GBB BTS65P42C

RSA/1024 bits



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