

**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2017/1782**

**del 12/10/2017**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.D. 1112**

**del 13/10/2017**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE CON LA SOCIETÀ IRIDE SRL DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA TURRI N. 69 DA ADIBIRE A SEDE DEL CENTRO PROVINCIALE DI ISTRUZIONE PER GLI ADULTI (CPIA) "REGGIO SUD". ADEMPIMENTI SUCCESSIVI.

## 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 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;

Dato atto che:

- con Provvedimento Dirigenziale del 13.10.2005 PG n. 20725 si è proceduto ad assumere in locazione l'unità immobiliare posta in via Turri n. 69 identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 157, mappale 175 sub. 34, di proprietà della società Immobiliare Tre srl, partita IVA 01808670358, da destinare ad attività scolastica per i Centri Territoriali di formazione Permanente (C.T.P.), per il periodo dal 15/09/2005 al 14/09/2011, rep.n. 20725/2005;
- il disposto dell'art. 2 del suddetto contratto prevedeva il rinnovo per ugual periodo, se non fosse intervenuta disdetta a mezzo lettera raccomandata A/R. Non essendo stata inviata disdetta da nessuna delle parti, il contratto si è prorogato per ulteriori sei anni, così fino al 14/09/2017;
- con nota del 11 giugno 2008 la società IRIDE srl (partita IVA 01673830350) comunicava che, per effetto del rogito d'acquisto stipulato il 15/02/2008 a ministero del Notaio Vacirca in Reggio Emilia, ad oggetto l'immobile sito in Reggio Emilia via Turri n. 69 – censito al foglio 157 mappale 175 sub. 34 – subentrava alla ditta Immobiliare Tre srl nel contratto di locazione in essere con il Comune per lo stesso immobile;

Considerato che:

- il D.P.R. n. 263 del 29 ottobre 2012, nell'ambito dell'istruzione di primo livello, di alfabetizzazione e apprendimento della lingua italiana, ha ridefinito l'assetto organizzativo didattico sostituendo i Centri Territoriali di formazione Permanente (C.T.P.) con i Centri di Istruzione per gli Adulti;
- la Provincia di Reggio Emilia, con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 62 del 28/03/2014, ha approvato il nuovo dimensionamento dei Centri Provinciali di Istruzione per gli adulti (C.P.I.A.) in provincia di Reggio Emilia, definendo le rispettive sedi principali e reti di erogazione dei percorsi di istruzione di primo livello e dei percorsi di alfabetizzazione e apprendimento della lingua italiana, attivando, tra l'altro, dal 1° settembre 2014 la nuova sede denominata "Reggio Sud", quale sede principale dei C.P.I.A. di Reggio Emilia;
- essendo competenza dell'Ente capoluogo di provincia predisporre la sede delle attività di C.P.I.A., il Comune di Reggio Emilia, con deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 23/05/2014, ha disposto:

- a. di assegnare per la sede della nuova istituzione scolastica autonoma del C.P.I.A. "Reggio Sud" i locali siti a Reggio Emilia in via Turri n.69, foglio 157 mappale 175 sub. 34, già sede del vecchio C.T.P., al fine di adibirli ad aule dedicate ai percorsi di istruzione;
- b. di dare mandato al Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare di integrare i suddetti locali con altri spazi adiacenti ai primi, al medesimo indirizzo e piano, per la collocazione della neo-istituita segreteria scolastica;
- il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare con lettera n. PS 430 del 14/05/2014 ha chiesto la disponibilità di ulteriori locali siti al terzo piano dello stabile di via Turri n. 69 alla società IRIDE s.r.l., la quale ha dato il suo assenso a cederli al Comune con contratto di comodato;
- con provvedimento dirigenziale PG n. 25433 del 22/07/2014 il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha approvato il contratto di comodato con il quale la società IRIDE s.r.l. a socio unico ha concesso la disponibilità dell'unità immobiliare posta al 3° piano dello stabile di via Turri n. 69, censita al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 157 col mappale 175 sub. 33, al fine di destinarla ad uso uffici di segreteria del C.P.I.A., Centro Provinciale di Istruzione degli Adulti, per il periodo dal 28/07/2014 al 14/09/2017, in allineamento temporale col contratto di locazione rep.20725/2005;

Richiamata la lettera del 11 settembre 2017 con la quale il Servizio Officina Educativa dichiara la necessità di mantenere la sede del C.P.I.A. "Reggio Sud" presso i locali di via Turri n. 69, dando disposizione al Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare di rinnovare sia il contratto di locazione che quello di comodato con la Società IRIDE S.r.l. per almeno altri due anni, a fronte dell'indisponibilità di sedi alternative praticabili nell'immediato.

Constatato che la società IRIDE S.r.l. a socio unico, con sede a Reggio Emilia in via F.lli Cervi n. 89, Partita Iva n. 01673830350, ha accettato le condizioni richieste dal Comune di Reggio Emilia e ha concordato con lui il contenuto del contratto da stipulare;

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 IRIDE S.r.l. a socio unico, con sede a Reggio Emilia in via F.lli Cervi n. 89, Codice fiscale/Partita Iva n. 01673830350, nella persona del legale rappresentante sig. Arturo Albrigi nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 29.01.1937 (LBRTR37A29H720W), gli

immobili siti a Reggio Emilia in via Turri n. 69 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 157 col mappale 175 sub. 33-34 da destinare a sede temporanea del C.P.I.A. (Centro Provinciale di Istruzione degli Adulti) "Reggio Sud";

2. di approvare il seguente contratto di locazione, all'uopo predisposto:

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE (di immobile ad uso non abitativo)**

Con la presente scrittura privata non autenticata la ditta **IRIDE s.r.l. a socio unico** (*di seguito denominata Locatore*), con sede in Reggio Emilia, via Fratelli Cervi n.89, codice fiscale 01673830350, legalmente rappresentata dal Sig Arturo Albrighti nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 29/01/1937, CF LBRTR37A29H720W, nella sua qualità di legale rappresentante,

concede in locazione

al **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (*di seguito denominato Conduttore*), con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal Dott. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia il 20-09-1966, 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, gli immobili siti a Reggio Emilia in via Turri n. 69, al piano 3° del "Condominio Emilia 90", censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, come segue:

- piano terzo, Foglio 157, mappale 175, sub. 33 di Cat. C/2, superficie catastale mq.133,00 e rendita Euro 463,57.
- piano terzo, Foglio 157, mappale 175, sub. 34 di Cat. C/2, superficie catastale mq.526,00 e rendita Euro 1.784,05.

La locazione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

#### **OGGETTO**

Il presente contratto ha per oggetto gli immobili come sopra individuati, ubicati al terzo piano del Condominio "Emilia 90", composti come segue:

- sub. 33, n.3 locali uso ufficio con annessi servizi;
  - sub. 34, n.7 aule, con annessi n.3 gruppi di servizi igienici, ripostiglio e spazi di disimpegno.
- Lo stato di fatto dei locali è illustrato nella planimetria allegata, che è parte integrante del contratto.

#### **2) DESTINAZIONE D'USO**

Gli immobili sopra descritti vengono assegnati al Conduttore per la destinazione a sede temporanea di Istituzione scolastica come da richiesta presentata con prot. 04212 del 03/07/2014.

#### **3) DURATA**

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 15/09/2017 e scadenza al 14/09/2023.

Alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà per un uguale periodo di sei anni ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78, alle stesse condizioni, previa adozione da parte del Conduttore dei necessari atti amministrativi.

Il Conduttore si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, dandone il necessario 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 50.000,00 annui + IVA, da corrisponderci in rate semestrali anticipate di Euro 25.000,00 ciascuna oltre iva di legge al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della 1°rata di Euro 14.673,96 oltre iva, per il periodo dal 15/09 al 31/12/2017.

Per motivi connessi alla contabilità dell'Ente conduttore, si conviene che il pagamento della 1° rata possa avvenire entro il mese di gennaio di ogni anno.

Il versamento del canone sarà effettuato sul C/C bancario intestato al Locatore.

Dall'inizio della 2° annualità, qualora le disposizioni di legge vigenti lo permettano, il canone sarà aggiornato annualmente, 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. Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza obbligo di richiesta preventiva da parte del Locatore.

#### **5) SUB-LOCAZIONE**

Sono espressamente vietate sia la sub-locazione che la cessione del contratto, anche parziale, fatta salva la preventiva eventuale autorizzazione della proprietà, rilasciata in forma scritta.

#### **6) REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE, CONFORMITÀ**

Il Locatore dichiara che gli immobili sono 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 conforme alle vigenti direttive e prescrizioni di legge in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sugli impianti (DM 37/08) e di rilevazione incendi, in funzione della destinazione d'uso pattuita.

#### **7) MODALITÀ DI CONSEGNA E RICONSEGNA**

Gli immobili sono già nella disponibilità del Conduttore per effetto di scritture precedenti, pertanto sono dal medesimo conosciuti, valutati in buone condizioni e rispondenti alla destinazione d'uso pattuita in contratto.

Il rinnovo dei tinteggi interni è posto a carico del Conduttore, pertanto non sarà dovuto al cessare della locazione.

Gli immobili sono completi di porte, infissi, serramenti, impianto idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto telefonico e rete di trasmissione dati, impianto di rilevazione antincendio, impianto di riscaldamento.

Al termine della locazione gli immobili dovranno essere restituiti nelle stesse attuali condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Le operazioni di consegna e riconsegna dei locali avverranno alla presenza dei Tecnici di fiducia delle parti, mediante redazione di specifico verbale.

#### **8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Locatore fornisce l'attestato di certificazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, in corso di validità n. 00346-074819-2017 rilasciato il 10/10/2017.

#### **9) MODIFICHE E INNOVAZIONI**

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche di nessun genere senza il preventivo consenso della proprietà, in ogni caso dovrà sempre attenersi alle seguenti prescrizioni:

- gli immobili non dovranno essere destinati ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione o comunque non compatibili con le caratteristiche dei medesimi;
- qualora da parte del Conduttore si renda necessario eseguire nuove modifiche in corso di locazione, purché preventivamente autorizzate dal Locatore, resta inteso il suo impegno contestuale ad eseguire il ripristino prima della riconsegna, a fronte di semplice richiesta del Locatore.

#### **10) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE**

Sono a carico del Conduttore 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 gli impianti e i locali che sono oggetto della presente scrittura.

Sono a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, acqua 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 in conduzione esclusiva ed alle parti comuni del palazzo.

L'importo di dette spese accessorie verrà pagato dal Conduttore tramite contratti diretti d'utenza, ove possibile e per quanto è riferito ai locali dotati di autonome forniture, mentre per quanto è riferito alle parti comuni condominiali sarà pagato su richiesta periodica dell'Amministratore del Condominio o, in mancanza di questo, dal Locatore stesso, pro-quota

di competenza come deducibile da schema di riparto redatto secondo le modalità dettate dal predetto art.9 Legge 392/78.

Per quanto riguarda la definizione e le rispettive competenze circa le singole voci di ogni spesa accessoria, le parti faranno 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.

#### **11) NORME CONDOMINIALI**

Il Conduttore si impegna a far rispettare da parte dei propri utenti le regole di buon vicinato e le norme condominiali vigenti nel palazzo ove hanno sede i locali oggetto della presente scrittura.

#### **12) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE**

Il Conduttore é costituito custode delle porzioni immobiliari assegnategli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali dai propri utenti o da altre persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli si impegna inoltre a non tenere entro i locali 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 dell'edificio d'appartenenza dei locali.

Il Conduttore solleva il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso conduttore ed a soggetti terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo, o conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione degli immobili. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

#### **13) 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 alla registrazione e al versamento annuale dell'imposta di registro, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

#### **14) RIFERIMENTI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente disposto nei precedenti articoli del contratto, le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 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.

#### **15) FORO COMPETENTE**

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

#### **16) 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. Il conferimento dei dati è obbligatorio per il conseguimento delle finalità di cui sopra.

#### **17) 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:

- Conduttore - Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 42121 Reggio Emilia
- Locatore - IRIDE s.r.l. in via Fratelli Cervi n.89 42124 Reggio Emilia.

#### **18) MODIFICHE CONTRATTUALI**

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

3. di richiamare la determinazione dirigenziale R.U.D. n. 136 del 21/02/2017 con la quale al punto 8. è stata richiesta una prenotazione d'impegno pari ad € 17.507,00 sul capitolo 19300/1 del PEG 2017, codice prodotto/progetto 2017\_PD\_3802, giusta impegno n. 17/913, determinata sulla base del canone annuo posto a base di gara per la ricerca di un immobile da assumere in locazione da adibire a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale presupponendo una decorrenza del contratto al 01/07/2017;
4. di prendere atto che è in corso di stipula il contratto con il quale verrà assunto in locazione l'immobile da adibire a laboratorio territoriale con decorrenza 01/10/2017 e canone annuo € 28.700,00 + IVA e pertanto l'impegno 2017/913 assunto con la determinazione indicata al punto precedente è sovrastimato rispetto all'effettiva esigenza legata al 2017 (solo ultimo trimestre) per cui si rende necessario ridurre il suddetto impegno di € 8.700,00;
5. di impegnare l'importo di € 14.931,16 con imputazione alla Missione/Programma 04.06 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione elementare ex artt. 5 e 6 del D.Lgs.118/2011 come modificato dal D.Lgs. 126/2014 1.03.02.07.001 del Bilancio 2017, al capitolo 19300/1 del P.E.G. 2017 denominato "fitti reali e spese condominiali per immobili adibiti a servizi e laboratori assistenza scolastica", codice prodotto-progetto 2017\_PD\_3802, centro di costo 0180, contabilità Ambientale non rilevante;
6. di provvedere, ad avvenuto ricevimento della fattura della società IRIDE srl a socio unico (codice Jente 51413) relativa al periodo 15/09/2017-31/12/2017, alla liquidazione dell'importo di € 17.902,28 nel seguente modo:
  - € 2.971,12 sull'impegno n. 17/4018
  - € 14.931,16 sull'impegno assunto in base al precedente punto 5)
7. di dare atto che il proprietario provvederà a registrare il presente contratto per via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con contestuale pagamento on-line dell'imposta di registro relativa al primo anno e dell'imposta di bollo chiedendo successivamente il rimborso al Comune del 50% delle spese sostenute, ai sensi dell'art. 13 del contratto che si approva con il presente provvedimento;
8. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D. Lgs. 267/00.

Il Dirigente del Servizio  
Gestione del Patrimonio Immobiliare  
Dr. Roberto Montagnani

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