

Proponente: 38.A
Proposta: 2017/1883

del 25/10/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1461

del 27/10/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: SUB-LOCAZIONE DI LOCALI SITI A REGGIO EMILIA IN VIA FARINI N. 1 AL FONDO MUTUA ASSISTENZA E PREVIDENZA FRA I DIPENDENTI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA "SANTI DOLORES" DA ADIBIRE A SEDE DEI PROPRI UFFICI.

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;

Premesso altresì che:

- con determinazione dirigenziale PG n. 848 del 17/01/2003 veniva assunto in locazione da RETE - terza età, partita IVA n. 01925120352, porzioni dello storico immobile denominato Palazzo Ancini (adiacente al Palazzo Municipale) sito a Reggio Emilia in via Farini n. 1 e via del Consorzio n. 3/a per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza 01/01/2003 e scadenza 31/12/2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 30/04/2003 con n. 195 serie 3T - Rep. 54194 del 30/04/2003;
- non essendo intervenuta disdetta entro il 31/12/2007, il contratto si è prorogato per ulteriori sei anni e così dal 01/01/2009 al 31/12/2014;
- con determinazione n. 122 del 05/09/2008 del dirigente amministrativo di ACER (soggetto competente alla gestione di parte del patrimonio immobiliare del Comune di Reggio Emilia oggetto di contratti sia attivi che passivi in forma di locazione, concessione, comodato, per il periodo maggio 2006 - maggio 2011 a seguito di Convenzione del 18/05/2006 Rep. n. 55427) veniva rilasciata al Fondo MAP fra i dipendenti del Comune di Reggio Emilia "Santi Dolores" la sub-locazione di un locale ad uso ufficio con annesso retro ad uso deposito-archivio siti al piano ammezzato di Palazzo Ancini da destinare a propria sede associativa, con decorrenza 01/08/2008 e scadenza 31/12/2014, coincidente con la scadenza del contratto principale a monte;

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia mantiene l'uso – tramite contratto di locazione registrato il 27.04.15 al n. 5377 serie 3T che scadrà il prossimo 31/03/2021 – di porzioni di Palazzo Ancini censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 125 col mappale 347 sub. 2 e mappale 348 sub. 12-17-18-19 di proprietà di ASP "REGGIO EMILIA - Città delle Persone", per adibirli ad uffici comunali;
- con comunicazione del 22/04/2015 con PS 310 il Comune di Reggio Emilia ricordava al Fondo Santi Dolores l'avvenuta scadenza del contratto di sub-locazione al 31/12/2014;

Rilevato che dopo ripetute richieste formulate dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare di giungere alla stipula di un nuovo contratto di sub-locazione, la proposta

contrattuale è stata accettata e sottoscritta dal Presidente del Fondo "Santi Dolores" avv. Santo Gnoni, inviataci il 15/09/2017 con mail;

Richiamata la lettera PG n. 106135 del 13/10/2017 con la quale il Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 6 del contratto di locazione in essere con ASP "REGGIO EMILIA - Città delle Persone", comunica al proprietario la propria intenzione di concedere in sub-locazione un locale da adibire ad ufficio al Fondo MAP fra i dipendenti del Comune di Reggio Emilia "Santi Dolores", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia come parte del subalterno 18 sul Foglio 125, particella 348;

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 concedere in sub-locazione, per le ragioni meglio indicate in premessa, al Fondo MAP fra i dipendenti del Comune di Reggio Emilia "SANTI DOLORES", cod. fiscale 91041720359, nella persona del Presidente Avv. Santo Gnoni, l'immobile costituito da un locale ad uso ufficio con annesso retro ad uso archivio, siti al piano ammezzato dello storico Palazzo Ancini, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia come parte del subalterno 18 sul Foglio 125, particella 348, ai patti e condizioni di seguito riportati:

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE

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

II COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Sub-Locatore), 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 SUB-LOCAZIONE

al **FONDO MUTUA ASSISTENZA E PREVIDENZA TRA I DIPENDENTI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA "SANTI DOLORES" (di seguito denominato Sub-Conduttore)**, con sede a Reggio Emilia in via Farini n.1, C.F 91041720359, rappresentato dall'avv. Santo Gnoni, cod. fiscale GNNSNT53B01462W il seguente immobile da destinare a sede per la propria attività associativa:

Descrizione dell'immobile: n.1 locale ad uso ufficio con annesso retro ad uso archivio, siti al piano ammezzato dello storico Palazzo Ancini.

I locali sono parte dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati sul Foglio 125 col mappale 348 sub.18 di categoria B/4. Si allega planimetria illustrativa.

PATTI CONTRATTUALI:

- 1) La sub-locazione avrà decorrenza in data 01/10/2017 e scadenza in data 31/03/2021, quest'ultima coincidente con la data di scadenza del contratto di locazione esistente fra il Comune di Reggio Emilia e RETE, proprietario dello stesso immobile.
Alla prima scadenza, qualora il Comune sia nella condizione di garantire il prosieguo di occupazione dei locali in oggetto, il contratto si rinnoverà per un periodo di sei anni, previa adozione di specifico atto amministrativo da parte dell'Ente.
Il sub-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 sub-locatore mediante lettera raccomandata A.R. (o PEC) almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà effettiva esecuzione.
- 2) Il canone di sub-locazione viene fissato in € 1.200,00 annui, pagabili in rate semestrali anticipate di € 600,00 ciascuna al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della prima rata che comprenderà i mesi dal 01/10 al 31/12/2017 e sarà pertanto di € 300,00, da corrisponderci su richiesta del Comune.
Detto canone sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni massime del costo vita (in aumento) accertate dall'ISTAT, al 75%.
Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del concedente.
- 3) È espressamente vietata la cessione del contratto, in qualsiasi forma, senza il preventivo consenso scritto del sub-conduttore.
- 4) Il sub-conduttore dichiara di conoscere le attuali condizioni di consistenza e di manutenzione dei locali, ritenendolo perfettamente idoneo allo svolgimento dell'attività pattuita. Il rinnovo (eventuale) del tinteggio interno ai locali è posto a carico del sub-conduttore, pertanto non sarà richiesto al momento della riconsegna.
Il sub-conduttore dichiara, altresì, di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. 00008-039740-2015 redatto dall'ing. Angelo Monzani Vecchi il 20/04/2015, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dei locali ai sensi del D. Lgs n. 192/2005 e s.m.i..
- 5) Il sub-conduttore non potrà di norma apportare ai locali modifiche od innovazioni senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta del sub-locatore, così come non potrà mutare la destinazione del bene locato. In difetto, il sub-locatore avrà la facoltà di richiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni arrecati all'immobile.
Nessun compenso o indennizzo sarà dovuto al sub-conduttore per eventuali opere di miglioria, se non espressamente pattuito in sede di autorizzazione.
In ogni caso il sub-conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del sub-locatore di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione non autorizzata posta in essere durante la sub-locazione.
- 6) Sono a carico del sub-conduttore, oltre il pagamento del canone, anche le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile+depurazione fognatura nei servizi igienici comuni al piano, nonché le spese per il riscaldamento. Per quanto riguarda l'insieme delle predette spese, poiché gli impianti dell'edificio sono a conduzione centralizzata, si conviene che il sub-conduttore debba versare una quota annua di rimborso forfettario dell'importo iniziale di € 400,00 (aggiornabile successivamente in proporzione all'aumento delle tariffe dei servizi) da pagarsi in due rate semestrali di eguale importo alle stesse scadenze del canone, salvo conguaglio a fine anno.
Restano inoltre a carico del sub-conduttore le spese di ordinaria manutenzione, la tassa di smaltimento rifiuti e più dettagliatamente tutti gli oneri accessori indicati dall'art. 9 della legge 392/1978 e dagli artt.1576-1609 del C.C.
Le parti, per quanto riguarda le reciproche competenze in materia di spese accessorie, si impegnano a rispettare l'accordo territoriale stipulato in data 06.11.1999 fra 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.
- 7) Il sub-locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali affittati, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.
- 8) Per esercitare la sua attività entro l'immobile locato, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita, il sub-conduttore si obbliga a richiedere ed ottenere (a sua cura e spese) tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

- 9) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi della Legge 31/12/1996 n.675.
- 10) Il sub-conduttore é costituito custode dell'immobile locato 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 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 dell'edificio storico d'appartenenza del locale.
- Egli solleva inoltre il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso sub-conduttore ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.
- A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il sub-conduttore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa.
- 11) Sono inoltre a carico del sub-conduttore le seguenti prescrizioni:
- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
 - espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali e della zona d'ingresso;
 - segnalare tempestivamente al sub-locatore ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.
- 12) La presente scrittura si risolverà ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., senza obbligo di indennizzo alcuno al sub-conduttore, nei seguenti casi:
- inosservanza da parte del sub-conduttore di una qualsiasi delle clausole del presente contratto;
 - modifica, anche solo parziale, della destinazione d'uso dei locali;
 - fallimento, liquidazione o concordato preventivo;
 - ripetuto mancato pagamento delle rate del canone pattuito, previa trasmissione di note di sollecito da parte del Comune e comunicazione di avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i..
- 13) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge ed in particolare alla legge 27 luglio 1978 n. 392 - Titolo I, Capo II.
- 14) Le spese di registrazione del presente contratto saranno divise al 50% fra le parti, mentre tutti gli oneri contrattuali sono a carico del sub-conduttore.
- Il sub-locatore provvederà alla redazione del contratto con il conseguente versamento annuale dell'imposta di registro, richiedendo poi al sub-conduttore il rimborso della quota di sua spettanza.
- 15) Per qualsiasi controversia in ordine al contenuto del presente contratto sarà competente il foro di Reggio Emilia.
- 16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il sub-conduttore elegge il proprio domicilio a Reggio Emilia in via Farini n.1.
- 17) Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.
2. di dare atto che il presente contratto verrà registrato per via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con contestuale pagamento on-line dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, e successiva regolarizzazione della partita sospesa sul capitolo 9245 del PEG 2017;
3. di dare altresì atto che al recupero del 50 % delle spese di cui al precedente punto 2. come disposto all'art. 14 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;

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.