

## **COSTITUZIONE DIRITTO D'USO SU IMMOBILE V. AGOSTI, 6**

**TRA:** DIOCESI DI REGGIO EMILIA-GUASTALLA, con sede a Reggio Emilia in via Vittorio Veneto n.8, codice fiscale 91015830358, rappresentata dall'Ordinario Diocesano mons. Alberto Nicelli, nato a.....il.....

**E:** COMUNE DI REGGIO EMILIA, con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia il 20/09/1966, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza,

### **PREMESSE**

- a) Con atto del notaio Luigi Zanichelli rep. n.34200/6892 del 22/06/1995, la S.R.A.T. (Società Ricreativa Assistenziale Tricolore) con sede a R.E. in via Vasco Agosti n.8, aveva costituito a favore del Comune Di Reggio Emilia un diritto d'uso della durata anni 20 (venti) decorrenti dal 01/01/1994 e con scadenza al 31/12/2013, riguardante la conduzione del plesso immobiliare di via Vasco Agosti n.6 denominato "Bocciodromo Tricolore".
- b) Il diritto d'uso a favore del Comune fu costituito a titolo gratuito, a compensazione delle spese che l'Ente ha sostenuto per i lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile, tramite progetto edilizio approvato con Delibera G.C. n.20004/3383 del 10/10/1994, accollandosi successivamente anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata contrattuale.
- c) Per effetto di intervenute trasformazioni patrimoniali, la proprietà dell'immobile di via Agosti è ora intestata alla ditta catastale "Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla", con sede a Reggio Emilia".
- d) Durante l'intero il periodo intercorso dalla suddetta scadenza, che ha preceduto la stipula del presente atto, il Comune ha potuto mantenere il godimento ininterrotto dell'immobile, in forza della richiesta formulata con lettera in data 19/11/2013 p.s. n.984.
- e) Le parti hanno infine conseguito un accordo per addivenire alla stipula di un nuovo contratto, col quale hanno inteso altresì definire ogni e qualsiasi rapporto di dare e avere connesso o dipendente dal godimento da parte del Comune, anche per il periodo di pregressa occupazione dell'immobile.

### **PATTI CONTRATTUALI**

#### **ART.1 - EFFICACIA**

Le premesse tutte e gli allegati menzionati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

#### **ART.2 - OGGETTO**

La Diocesi costituisce in favore del Comune di Reggio Emilia il diritto d'uso dell'immobile che è sede del Centro Sociale Tricolore, sito a R.E. in via Vasco Agosti n.6.

Più precisamente, l'immobile è costituito dai fabbricati (con area pertinenziale comprensiva di campi da bocce scoperti), individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 128 col mappale 48 sub. 2 di categoria D/6, rendita catastale Euro 12.332,00.

In uso comune condiviso con altre u.i. confinanti, è presente anche la strada d'accesso ed il parcheggio, classificati beni comuni non censibili individuati col mappale 44 sub.21.

Lo stato di consegna dell'immobile è precisamente documentato con le allegate planimetrie catastali, a cui le parti faranno poi specifico riferimento anche in sede di rilascio, al cessare del contratto.

#### **ART.3 - FINALITA'**

In forza del citato atto Dr. Luigi Zanichelli rep. n.34200/6892 stipulato in data 22/06/1995, l'immobile è già destinato ad attività ricreative, sportive e culturali, riconducibili ai contenuti della Delibera C.C. del 07/05/1987 n.11957/930 e s.m.i. di istituzione dei Centri Sociali sul territorio comunale. Per la stessa finalità esso viene oggi costituito diritto d'uso, con divieto assoluto di altra e diversa destinazione, ancorché parziale o temporanea.

#### **ART.4 - DURATA**

Il diritto d'uso avrà la durata di anni 15 (quindici) con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

Il Comune si riserva la facoltà di interruzione anticipata del contratto, mediante lettera raccomandata A/R o PEC con preavviso di sei mesi, qualora l'immobile non fosse più necessario per i fini istituzionali o fosse ritenuto non più idoneo per assolvere alle funzioni concordate.

Non è previsto alcun automatismo di rinnovo contrattuale, l'eventuale prosieguo del diritto di godimento dell'immobile da parte del Comune dovrà essere preventivamente concordato fra le parti e soggetto alla stesura di nuovi atti.

#### **ART.5 - DIVIETO DI CESSIONE**

Il diritto d'uso costituito non può essere né ceduto, né dato in locazione o in godimento a soggetti terzi, salvo quanto espressamente previsto al successivo Art.8.

#### **ART.6 - CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo pattuito per la concessione del diritto d'uso è fissato in Euro 210.000,00 (duecentodiecimila) complessivi per l'intero periodo contrattuale, da versare in rate annuali anticipate di Euro 14.000,00 (quattordiecimila) cadauna, senza decorso di interessi passivi.

Il pagamento delle rate avverrà in data 1° Gennaio di ogni anno, la prima rata di uguale importo relativa all'anno 2017 sarà pagata al momento della stipula del contratto.

#### **ART.7 - OCCUPAZIONE PREGRESSA**

Per l'occupazione pregressa dell'immobile, riguardante l'intero periodo intercorso dalla data di scadenza del precedente diritto d'uso richiamato in premessa, si conviene il pagamento di un indennizzo una tantum pari ad Euro 11.000,00 (undiecimila), in unica soluzione al momento della stipula del contratto.

#### **ART.8 - GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Per la gestione e conduzione dell'immobile, il Comune continuerà ad avvalersi del Centro Sociale Tricolore (o di analoga realtà aggregativa compatibile coi propri fini istituzionali), mediante le idonee forme di convenzionamento, non suscettibili in alcun modo di sottrazione e/o alterazione degli obblighi contrattuali che l'Ente ha assunto nei confronti della Diocesi in forza della presente scrittura .

#### **ART.9 - GARANZIE DA VINCOLI**

La parte concedente garantisce la piena ed esclusiva disponibilità dell'immobile, nonché l'assenza di iscrizioni passive, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli di qualsiasi natura che possano in qualsiasi momento limitare l'esercizio del diritto d'uso.

#### **ART.10 - RINUNCIA IPOTECA LEGALE**

La parte concedente rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'accensione di relativa formalità, con esonero da ogni responsabilità.

#### **ART.11 - REGOLARITA' CATASTALE ED EDILIZIA**

La Diocesi dichiara che l'immobile è stato costruito a seguito del rilascio di concessione edilizia in atti municipali con P.G. n.1964/16875 in data 28/10/1964 e dichiarato abitabile con P.G. n.1965/3042 in data 01/01/1965, con s.m.i.

Il Comune dichiara di aver eseguito intervento di ristrutturazione approvato con Delibera C.C. n.18115/1297 in data 29/06/1989 e successiva Delibera G.M. n.20779/2161 del 18/07/1989, il relativo collaudo statico è stato eseguito e certificato in data 02/04/1999.

Le parti prendono atto che il basso servizio ex mappale 44 sub.14, ora soppresso ed accorpato alla nuova u.i. descritta all'Art.2, è stato oggetto di specifica sanatoria edilizia, a seguito di S.C.I.A. acquisita in atti municipali con P.S. n.7336/2015 in data 17/12/2015, con richiesta di agibilità/conformità prot. n. 2017/63697 in data 26/06/2017, le cui spese sono concordate a carico a carico del soggetto occupante che si è reso responsabile della irregolarità (Centro Sociale Tricolore).

Il Comune si fa garante del puntuale mantenimento di tale impegno.

Le parti dichiarano che lo stato dei luoghi è da ritenersi oggi conforme alla documentazione tecnica depositata presso i pubblici archivi, sia per l'aspetto edilizio-urbanistico che per l'aspetto catastale, così come attesta il Tecnico incaricato della proprietà Geom. Vasco Annovi nella relazione in data 05/07/2017.

## **ART.12 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La Diocesi fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali (di cui al D.L.63/2013) ed il Comune dichiara di averlo ricevuto, unitamente alle informazioni tecniche del caso.

## **ART.13 - POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è già nella disponibilità del Comune e, pertanto, è mantenuto ed accettato nello stato di fatto in cui si trova al momento della stipula del presente atto.

## **ART.14 - LAVORI DI MANUTENZIONE, MIGLIORIE ADDIZIONI**

Il Comune, o il soggetto gestore di sua scelta, si farà carico della manutenzione ordinaria in genere, oltre alle incombenze con relative spese per verifica periodica del funzionamento degli impianti ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta all'interno dei locali). Fra questi, più precisamente si comprendono gli adeguamenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, abbattimento barriere architettoniche, norme igienico-sanitarie ed eventuali interventi di analogo portata in conformità di legge, che si rendessero necessari per conservare e mantenere l'immobile idoneo agli usi che vi sono oggi insediati, ciò in continuità ai rapporti patrimoniali derivati dal cessato contratto.

Restano a carico della Diocesi solo gli interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture portanti, parti murarie e coperture del costruito, comprese le relative certificazioni d'idoneità statica, così come la sostituzione integrale di reti tecnologiche ed impianti primari, che si rendessero necessari per il mantenimento delle condizioni d'uso pattuite e/o per la conservazione stessa del patrimonio.

Le parti convengono che di tutto ciò si è tenuto conto in sede di definizione del corrispettivo d'uso dell'immobile, così come definito all'Art. 6.

Durante il periodo contrattuale, il Comune (o il soggetto gestore) potrà inoltre eseguire gli interventi di modesta entità, con modifiche o innovazioni di locali ed impianti che riterrà opportuni per una migliore gestione delle proprie attività, senza alterare la destinazione funzionale pattuita, garantendo il rispetto della vigente normativa edilizia e catastale.

Nel caso che si prevedano modifiche o innovazioni di particolare consistenza, il Comune si impegna a richiedere la preventiva autorizzazione della proprietà.

Al momento della riconsegna dell'immobile, le parti convengono che non sarà dovuto alcun intervento di ripristino, ma gli impianti e le migliorie eventualmente apportate saranno acquisite al patrimonio dell'immobile, senza obbligo di indennizzo. La parte usuaria rinuncia a qualsiasi rimborso, indennità e interesse per le spese sostenute durante gli interventi di cui ai commi precedenti.

## **ART.15 - ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del Comune (o del soggetto gestore di sua scelta), per tutta la durata del contratto, le spese d'utenza e gli oneri accessori relativi alle forniture di riscaldamento, acqua potabile, telefono, energia elettrica, tassa rifiuti ecc., compresi quelli per eventuali nuovi allacciamenti e/o chiusura di allacciamenti esistenti, così come ogni altro onere di natura anche tributaria riguardante la specifica attività di conduzione dell'immobile, se ed in quanto dovuto, con esclusione degli oneri fiscali e tributari spettanti per legge alla proprietà.

## **ART.16 - RESPONSABILITA' PER DANNI**

Il Comune si impegna a garantire la copertura assicurativa per tutti i rischi connessi all'espletamento dell'attività prevista nel contratto ed in particolare per i danni che all'immobile ed a terzi dovessero derivare per responsabilità dell'Ente e delle persone delle quali deve rispondere, con esclusione dei danni derivanti da cause di forza maggiore che rimangono in capo alla proprietà.

Fermo restando l'impegno assunto al punto precedente, il Comune si riserva tuttavia la facoltà di garantire la prevista copertura assicurativa anche avvalendosi del soggetto gestore di sua scelta, che sarà deputato alla conduzione dell'immobile.

In ogni caso, a garanzia e copertura di eventuali danni causati dalle attività proprie e/o del soggetto gestore di sua scelta, il Comune dichiara che saranno previsti massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile verso terzi e valore di ricostruzione dell'immobile, per un valore minimo di Euro 600.000,00.

Tale copertura assicurativa sarà mantenuta valida ed efficace per tutta la durata del contratto ed il Comune si impegna a trasmettere copia della relativa polizza.

## **ART.17 - SOPRALLUOGHI E ISPEZIONI**

La Diocesi si riserva la facoltà di accesso e sopralluogo entro l'immobile in qualsiasi momento, per verificarne lo stato di conduzione o per esigenze proprie, con opportuno preavviso.

#### **ART.18 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula del presente contratto sono pattuite a carico del Comune di R.E.

#### **ART. 19 - ELEZIONE DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti eleggono il seguente domicilio:

- DIOCESI DI REGGIO-GUASTALLA, in via Vittorio Veneto n.8.
- COMUNE DI REGGIO EMILIA, in piazza Prampolini n.1.

#### **ART.20 - FORO COMPETENTE**

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

#### **ART. 21 - RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto o in quello di cui al comma precedente, si rinvia alla disciplina prevista dalle disposizioni in materia vigenti.