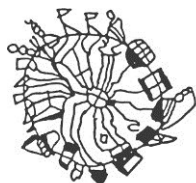


Settore: SP
Proponente: IST
Proposta: 2017/1842

del 19/12/2017



SCUOLE E NIDI D'INFANZIA
Istituzione del
Comune di Reggio Emilia
REGGIO EMILIA APPROACH



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

R.U.I.D. 18

del 20/12/2017

SERVIZI ALLA PERSONA

Dirigente: CAGLIARI PAOLA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA DELLA CANALINA N 36 DI PROPRIETA DI ASP REGGIO EMILIA CITTA DELLE PERSONE DESTINATO A SCUOLA COMUNALE DELL'INFANZIA BALDUCCI

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19199/135 del 10.07.1998 veniva approvata la costituzione dell'Istituzione Scuole e Nidi d'infanzia comunali e relativo regolamento;
- in data 29/09/2003 con deliberazione n. 18997/255 è stato approvato il contratto di servizio tra il Comune di Reggio Emilia e l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia, successivamente modificato, integrato e rinnovato, da ultimo, in data 25/06/2015, con deliberazione del Giunta Comunale n. 116 per il periodo 01.07.2015-31.12.2020.

Visto il provvedimento in data 23 dicembre 2014 P.G. n 44815, con il quale il Sindaco ha attribuito, sino alla scadenza del proprio mandato, l'incarico dirigenziale alla Dott.ssa Paola Cagliari, conferito ai sensi dell'art. 13 – Sez. A del vigente Regolamento Sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

Rilevato che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.3/17 del 27.03.2017 Prot. n. 21/AC sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017 ed il Bilancio Pluriennale 2017-2019 nonché i relativi allegati;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n°54 dell'11.04.2017 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017, il Bilancio pluriennale 2017-2019 dell'Istituzione ed i relativi allegati.

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale del Comune di Reggio Emilia 2639/24796 di P.G., del 05/09/1998 veniva assunta in locazione dall' O.S.E.A. "Il Villaggio" la struttura sita in Via Canalina, 36 da adibire a Scuola Comunale dell'Infanzia Balducci per il periodo 01/09/1998 – 31/08/2004 con un canone annuo di Euro 114.428,78;
- che la scrittura privata con cui veniva stipulata la locazione tra Comune di Reggio Emilia e "Il Villaggio" è stata registrata all'Ufficio del Registro Agenzia delle Entrate in data 30/11/1998 al n.18131 Serie 3.

Considerato che:

- tale contratto, avente originale scadenza il 31/08/2010 si è tacitamente rinnovato, per concorde volontà delle parti con un canone annuale pari a €. 127.161,05, fino alla attuale ultima proroga che scadrà il prossimo 31/08/2022 come previsto dalla Determina dell'Istituzione Scuole e Nidi D'infanzia n°55/2016 – Prot. 48/AD del 01/09/2016;
- che il soggetto locatario O.S.E.A. "Il Villaggio" ha subito in questi anni, pur nella continuità amministrativa e gestionale, modifiche statutarie e della sua natura giuridica;

- che, con deliberazione n. 180 del Consiglio Comunale del Comune di Reggio Emilia in data 05/09/2016 ai sensi del programma di riordino ex legge regionale n. 12/2013, è stata approvata la fusione tra Azienda di Servizi alla persona RETE Reggio Emilia Terza Etá e Azienda di servizi alla persona O.S.E.A. in **ASP “REGGIO EMILIA – Città delle persone”** a partire dal 1/01/2016 subentrando pienamente negli obblighi e in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi pregressi, inclusi quelli relativi alla gestione patrimoniale degli immobili.

Considerato che:

- in data 18 settembre 2017 l'Istituzione Scuole e nidi d'infanzia del Comune di Reggio Emilia, a seguito di una lunga trattativa, chiedeva ad ASP Reggio Emilia Città delle Persone, proprietaria dell'immobile, la disponibilità a rinegoziare le condizioni del contratto, in particolar modo l'importo del canone annuo chiedendo una maggiore congruitá con le attuali quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, vantaggioso per l'Istituzione.

Constatato che ASP Reggio Emilia Città delle Persone ha accettato le proposte avanzate dall'Istituzione del Comune di Reggio Emilia e ha concordato quindi di recedere dal contratto in essere e in continuità di possesso di stipularne uno nuovo.

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 le Procedure di Gestione del Patrimonio immobiliare;

DETERMINA

1. di assumere in locazione, per le ragioni indicate in premessa, da ASP Reggio Emilia Città delle Persone con sede in Reggio Emilia Via Marani 9/1, P.IVA 01925120352, l'immobile sito a Reggio Emilia in via della Canalina 36 a Reggio Emilia, censito al catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 211, mappale 586 categoria B/5 classe 2, da adibire a Scuola Comunale dell'Infanzia;
2. di approvare la bozza di contratto di locazione a decorrere dal 1/1/2018 al 31/12/2023, all'uopo predisposta ai seguenti patti e condizioni:

CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

In Reggio Emilia, questo giorno _____ del mese di dicembre dell'anno duemiladiciassette, tra l'A.S.P. REGGIO EMILIA Città delle Persone, con sede legale a Reggio Emilia in Via Pietro Marani 9/1 , Codice Fiscale 01925120352, qui rappresentata dal Dirigente Area Risorse D.ssa Alessandra Sazzi, _____, domiciliata per le funzioni presso la Sede Legale dell'Azienda, che agisce e stipula a nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'A.S.P., da una parte e dall'altra, Scuole e Nidi d'Infanzia Istituzione del Comune di Reggio Emilia, codice fiscale/p.iva 00145920351,

con sede in via Guido Da Castello n. 12 a Reggio Emilia, qui rappresentata dal Direttore D.ssa Paola Cagliari _____, domiciliata per le funzioni presso la Sede dell'Istituzione, che agisce e stipula a nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Istituzione, con la presente scrittura privata tra le parti

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - L'A.S.P. REGGIO EMILIA Città delle Persone di seguito nominata locatore, concede in locazione alle Scuole e Nidi d'Infanzia Istituzione del Comune di Reggio Emilia, di seguito nominata conduttore, l'edificio di sua proprietà posto in Via della Canalina n. 36, costituito da un solo corpo di fabbrica a due piani con una superficie complessiva di mq. 1.374, con annessa area cortiliva alberata e parcheggio per complessivi mq. 4.595 delimitati da recinzione in siepe metallica, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 211, mappale 586, categoria B/5 classe 2, per uso di Sede della Scuola Comunale dell'Infanzia "Ernesto Balducci". Gli spazi locati sono precisamente individuati nelle allegate planimetrie.

ART. 2 - Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) con inizio il 1° gennaio 2018 e fine il 31 dicembre 2023, con possibilità di rinnovo automatico alla scadenza, per un uguale periodo, qualora non ne venga data disdetta da una delle parti, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza stessa, e così successivamente ad ogni scadenza sessennale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.

Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27, comma 8, della citata Legge n. 392/1978.

ART. 3 - Il canone viene concordemente fissato in € 107.000,00 (centosettemila/00) annui, da pagarsi in tre rate quadrimestrali posticipate come segue: € 35.700,00 entro il 30/04, € 35.650,00 entro il 31/08 e € 35.650,00 entro il 31/12 di ogni anno. Il pagamento del canone andrà eseguito mediante versamento su c/c bancario intestato al locatore. A decorrere dall'inizio del secondo anno, qualora le vigenti disposizioni di legge lo permettano, il canone verrà aggiornato annualmente, in base alle variazioni verificatosi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75%, così come previsto dall'art. 32 della legge 392/78 sue m. e i., utilizzando l'indice mensile del mese di dicembre dell'anno precedente a quello cui il canone si riferisce. Eventuali ritardi nella comunicazione dell'entità degli aggiornamenti, non ne modificheranno la decorrenza, fissata comunque al 1° gennaio di ogni anno.

ART. 4 - E' fatto divieto al conduttore di modificare la destinazione d'uso dei locali contrattualmente pattuita e di sublocare l'immobile o cedere ad altri il contratto di locazione senza il consenso scritto del proprietario. Il presente contratto ricade nelle fattispecie contemplate dall'art. 42 della Legge n.392/1978 sue m. e i. ed ai fini di quanto previsto dagli art. 34 e 35 della stessa Legge il conduttore dichiara che la sua attività non rientra tra quelle per le quali spetta, nelle eventualità ivi previste, l'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione.

ART. 5 - Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro i termini pattuiti, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone che si protragga oltre i 60 giorni dalle date stabilite comporterà per il conduttore il pagamento di un interesse di mora che viene concordato in misura uguale a quella applicata dal Tesoriere del locatore, per lo scoperto di cassa dell'ASP. , senza che occorra la preventiva messa in mora da parte del locatore.

ART. 6 - L'immobile viene consegnato in buono stato di conservazione, completo di porte, infissi e serramenti, impianti idraulici, sanitari, elettrici, di riscaldamento e di raffrescamento estivo, tutti perfettamente funzionanti e nelle stesse condizioni dovrà essere riconsegnato al termine della locazione, salvo il normale deperimento dovuto al buon uso. Il locatore attesta che gli impianti dell'immobile sono rispondenti ai sensi dell'art. 7 DM 37/2008.

Il locatore si impegna a consegnare al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) oltre gli esiti della verifica di vulnerabilità sismica "livello 1", ai sensi dell'art. 2 comma 3 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 e ss. , in corso di redazione. Le operazioni

di riconsegna avverranno alla presenza dei tecnici di fiducia delle parti contraenti che provvederanno alla visita dei locali ed a rilevare eventuali danni.

ART. 7 - E' vietata qualunque modifica, innovazione o trasformazione degli ambienti e degli impianti senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario; in difetto il locatore avrà diritto di pretendere, oltre la riduzione in pristino, anche il risarcimento degli eventuali danni. Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempimento di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta. Durante la locazione incaricati del locatore potranno visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per eseguire verifiche sugli impianti. Il locatore può effettuare riparazioni anche non urgenti all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata della riparazione dovesse risultare superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alle disposizioni dell'art. 1584 del Codice Civile, fatta salva la legittima facoltà del conduttore di chiedere una riduzione di canone commisurata ai locali di cui fosse precluso il normale utilizzo per periodo prolungato.

ART. 8 - Sono a carico del conduttore tutte le spese di gestione e conduzione dell'immobile locato, quali le spese di energia elettrica, gas per riscaldamento e cucina, acqua calda e fredda, manutenzione e cure colturali dell'area esterna e del parcheggio, derattizzazione, espurgo fognature e in genere fognature e in generale, tutti gli oneri di competenza del conduttore secondo la legge e le consuetudini.

ART. 9 - Assicurazione per rischio locativo. Il conduttore si impegna a stipulare un contratto d'assicurazione per rischio locativo e responsabilità civile, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni che possono derivare a persone e cose ed allo stesso immobile locato per effetto dell'attività svolta.

ART. 10 - Il conduttore è costituito custode degli immobili in locazione 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. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

ART. 11 - Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto sono a carico del conduttore, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Il locatore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro con le modalità di legge ed a richiedere il rimborso al conduttore della parte di sua spettanza, previa consegna di idoneo documento comprovante l'avvenuto pagamento.

ART. 12 - Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge, in particolare alla Legge n. 392/1978, Titolo I° - Capo II°, ed alle norme del Codice Civile in materia di locazione. Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello di Reggio Emilia.

3. di impegnare la spesa di € 107.000,00 pari al canone annuo per l'anno 2018 imputandola alla Missione 04, Programma 01- Titolo 1, del Bilancio Pluriennale 2016-2018, al capitolo 7540 che verrà iscritto nel bilancio 2018 con denominazione "Affitti passivi immobili- scuole infanzia comunali"- Codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.001.

4. di disporre l'invio all'ufficio bilancio dell'Istituzione per le procedure di competenza.

Visto di Regolarità Contabile

Ai sensi dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria sulla determinazione dirigenziale.

Il Responsabile del Servizio