

**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2017/2367**

**del 29/12/2017**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1893**

**del 29/12/2017**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA MAZZINI N. 6 DA ADIBIRE AD UFFICI DEL SERVIZIO FINANZIARIO E PIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO .

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 2017/130 del 27/07/2017, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata approvata la prima variazione al Piano Esecutivo di Gestione 2017, conseguente alla Variazione di Bilancio 2017/2019 e verifica della salvaguardia degli equilibri di bilancio;
- 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 28/4/2017, con atto n. 42178 di PG del 02/05/2017, il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale al Dr. Roberto Montagnani per la 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;

Dato atto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale del 11/06/2015 I.D. n. 109 il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare riceveva mandato di attuare i progetti di logistica ordinaria, rivolti alla razionalizzazione delle sedi di alcuni servizi comunali privilegiando gli obiettivi di contenimento dei costi ed assicurando idonee condizioni di lavoro per i dipendenti e di accoglienza per gli utenti dei servizi comunali;
- con Deliberazione di Giunta Comunale del 10/11/2016 I.D. n. 214 la Direzione Operativa predisponesse un Piano di Riorganizzazione Logistica suddiviso in due fasi di realizzazione, la cui prima fase prevedeva, tra le altre cose, l'assunzione in locazione dell'immobile sito in via Mazzini n. 6 di proprietà di ASP "Reggio Emilia-Città delle Persone" al fine di trasferirvi i Servizi "Servizio Finanziario" e "Servizio Pianificazione Programmazione e Controllo", dismettendo la locazione degli immobili nei quali attualmente tali servizi sono ubicati;
- al punto 2. della suddetta deliberazione la Giunta dava mandato al Servizio gestione del patrimonio immobiliare di stipulare il nuovo contratto di locazione passiva dopo avere definito tutte le necessarie condizioni contrattuali con la controparte;

Considerato che:

- l'ASP "Reggio Emilia-Città delle Persone" con sede a Reggio Emilia in via Pietro Marani n. 9/1, codice fiscale n. 01925120352, ha accettato le condizioni richieste dal Comune di Reggio Emilia e ha concordato con lui il contenuto del contratto da stipulare;
- dopo i lavori di ristrutturazione dell'immobile di via Mazzini n. 6 effettuati dalla proprietà gli uffici risultano pronti ad accogliere i Servizi Comunali;

Si ritiene di poter procedere alla stipula del contratto di locazione tra ASP "Reggio Emilia-Città delle Persone" e il COMUNE di Reggio Emilia ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo, per la durata di anni 6 (sei) e decorrenza 1 gennaio 2018 al canone annuo di € 80.000,00;

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.

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;

### **DETERMINA**

1. di assumere in locazione, per le ragioni meglio indicate in premessa, da ASP "Reggio Emilia-Città delle Persone" con sede a Reggio Emilia in via Pietro Marani n. 9/1, codice fiscale n. 01925120352, nella persona del dirigente area risorse dott.ssa Alessandra Sazzi (SZZLSN63L59H223J) l'immobile sito in via Mazzini n. 6 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 133 mappale 90 parte del sub. 59, foglio 133 mappale 90 sub. 37 e foglio 133 mappale 91 sub.9 da adibire ad uffici comunali;
2. di approvare il seguente contratto di locazione, all'uopo predisposto:

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE** **DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

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

**L'ASP (Azienda Pubblica di Servizi alla Persona) RETE - Reggio Emilia Terza Età** con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani 9/1 (c.f./partita IVA 01925120352) nella persona del Dirigente Area Risorse, Alessandra Sazzi nata a Reggio Emilia il 19.07.1963 (SZZLSN63L59H223J), che dichiara di agire e stipulare a nome, per conto e nell'interesse di RETE - Reggio Emilia Terza Età (di seguito denominata **LOCATORE**);

**concede in locazione**

**al COMUNE DI REGGIO EMILIA**, 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 (di seguito denominato **CONDUTTORE**);

**gli immobili di seguito descritti ai seguenti patti e condizioni:**

gli immobili siti a Reggio Emilia in via Mazzini n. 6, ai piani 3° e parte del 4°, oltre a rimessa per biciclette al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia come segue:

- intero piano terzo, censito al Foglio 133 col mappale 90, parte del sub. 59 di cat. A/10;
- parte del piano quarto censita al Foglio 133 col mappale 90 sub. 37 di cat. A/10 (esclusa cantina di pertinenza piano interrato) .
- rimessa per biciclette al piano terra, posta nel basso servizio adiacente, censita al Foglio 133 col mappale 91 sub.9 di cat. C/6.

## **1) OGGETTO**

Il presente contratto ha per oggetto i locali come sopra individuati, ubicati al 3° e parte del 4° piano, oltre a rimessa per biciclette al piano terra, entro l'edificio di proprietà del Locatore.

La superficie complessiva degli spazi locati è di mq. 830,00 commerciali, determinata ai sensi delle norme tecniche D.P.R. 138/98.

L'insieme degli spazi locati è precisamente individuato nelle allegate planimetrie, contraddistinte con lettere "A"- "B"- "C", che costituiscono parte integrante del contratto.

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

Gli immobili sopra descritti vengono assegnati al Conduttore per la specifica destinazione di "uffici e servizi pubblici", con divieto di modificarla in assenza di una specifica autorizzazione da parte del Locatore.

## **3) DURATA**

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/01/2018 e scadenza al 31/12/2023. Alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà per un uguale periodo di sei anni, alle stesse condizioni, previa adozione da parte dei contraenti dei necessari atti amministrativi.

A seguire, decorso anche l'intero periodo di previsto rinnovo contrattuale, il Conduttore si riserva poi 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 80.000,00 annui, da corrispondersi in rate semestrali anticipate di Euro 40.000,00 ciascuna al 1/01 e 1/07 di ogni anno.

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 di Tesoreria 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 solo parziale, fatta salva la preventiva eventuale autorizzazione della proprietà, rilasciata in forma scritta.

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

Il Locatore dichiara che gli immobili locati 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 si impegna, nel corso della vigenza contrattuale, a provvedere all'aggiornamento catastale degli spazi oggetto del presente contratto, in coerenza con lo stato attuale dei medesimi.

Il Locatore dichiara inoltre che l'immobile è conforme alle vigenti direttive e prescrizioni di legge in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sugli impianti (D.M. 37/2008) e di prevenzione incendi, il tutto in funzione della destinazione d'uso pattuita nel contratto (art. 2).

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

Gli immobili con relativi impianti e reti tecnologiche, vengono consegnati in perfette condizioni, pari al nuovo essendo stati oggetto di completa ristrutturazione, perfettamente rispondenti alle esigenze espresse dal Conduttore, compreso il rinnovo dei tinteggi interni.

Gli immobili sono pertanto completi di porte, infissi, serramenti, impianto idrico, impianto elettrico, impianto telefonico e rete di trasmissione dati, impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Al termine della locazione gli immobili dovranno essere restituiti nelle stesse 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.

Si conviene che la formale consegna dei locali avvenga con anticipo rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 3), al fine di permettere al Comune l'adeguamento delle reti tecnologiche, la posa dei corpi illuminanti e degli arredi che saranno funzionali all'avvio della propria attività, con oneri tutti a suo carico.

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

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati n. 00249-033040-2015 e 01212-096637-2017 redatti dall'arch. Andrea Catellani, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio ai sensi del D. lgs n. 192/2005 e s.m.i..

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

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche di nessun genere senza ricevere 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 modifiche in corso di locazione, preventivamente autorizzate, 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 i beni immobili che sono oggetto della presente scrittura.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, acqua e depurazione fognatura, riscaldamento, raffrescamento, 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 e parti comuni dell'edificio, le ultime pro-quota condominiale.

L'importo di dette spese accessorie verrà pagato dal Conduttore tramite contratti diretti d'utenza, ove fosse possibile in riferimento ai locali in conduzione esclusiva dotati di autonome forniture, mentre per quanto è riferito alle forniture e/o parti comuni condominiali sarà pagato su richiesta periodica dell'Amministratore dell'edificio o, in mancanza di questo, del Locatore stesso, pro-quota di competenza come dovrà essere 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 R.E.

#### **11) INTERVENTI DEL LOCATORE**

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

Il Locatore potrà in ogni tempo eseguire interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari e/o opportuni, dandone preventiva comunicazione per concordare il disagio minimo alle normali attività svolte in loco.

Al verificarsi di tale eventualità, il Locatore avrà cura di adottare modalità atte a minimizzare eventuali disagi del Conduttore, in ogni caso non sarà dovuto alcun risarcimento, fatta salva la legittima facoltà del Conduttore stesso di chiedere una

riduzione del canone commisurata ai locali di cui fosse precluso il normale utilizzo per un periodo prolungato.

#### **12) RISPETTO DELLE NORME CONDOMINIALI**

Il Conduttore si impegna a far rispettare dai propri dipendenti, frequentatori e cittadini utenti le regole di buon vicinato e le norme condominiali vigenti nel palazzo ove hanno sede i locali oggetto della presente scrittura.

#### **13) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE**

Il Conduttore è costituito custode delle porzioni immobiliari assegnategli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da propri dipendenti o da altre persone che egli vi 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 d'appartenenza dei locali.

Le modalità di utilizzo delle parti comuni del palazzo dovranno tener conto delle esigenze di tutti i condomini.

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.

#### **14) SPESE CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in misura pari al 50%.

Il Conduttore 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.

#### **15) 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.

#### **16) FORO COMPETENTE**

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

#### **17) 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.

#### **18) 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:

- Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 (RE)
- ASP REGGIO EMILIA - Città delle Persone, in via Marani n. 9/1 (RE).

## **19) MODIFICHE CONTRATTUALI**

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

3. 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 relativa al primo anno e dell'imposta di bollo, e successiva regolarizzazione della partita sospesa sul capitolo 9245 del PEG 2018;
4. di disporre che a partire dall'anno 2018 con appositi atti del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare si provvederà ad assumere gli impegni e si darà mandato di provvedere al pagamento dei canoni annui;
5. di dare altresì atto che al recupero del 50% delle spese di cui al precedente punto 3. come disposto all'art. 14 del contratto approvato con il presente provvedimento, 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

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