

Proponente: 38.A
Proposta: 2018/531
del 22/03/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 441
del 23/03/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONCESSIONE RILASCIATA A FAVORE DELLA DITTA FIORI E FIORI DI LORENZANI GIANLUCA DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA UBICATO A REGGIO EMILIA IN VIA FERRARONI N.3 DA DESTINARE A NEGOZIO PER ATTIVITÀ DI FIORISTA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.193 del 22/12/2017 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2018 -2020 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 06/02/2018, n. 21, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- 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 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;

Dato atto che:

- presso il Cimitero di Pieve Modolena a Reggio Emilia in via Ferraroni n. 2 vi è un locale di circa mq.16, con area adiacente di mq. 21,56 e un'ulteriore area scoperta di mq. 43,64 adibito a rivendita di piante e fiori individuato al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 103 con mappale 1084 di proprietà del Comune di Reggio Emilia;
- la ditta Fiori & Fiori di Lorenzani e Montruccoli s.n.c. con sede a Reggio Emilia è stata per diverso tempo concessionaria del locale e delle aree indicate al punto precedente, in forza di successive concessioni, l'ultima registrata con n. 432 serie 3 del 16/01/2012 con decorrenza 01/01/2012 e scadenza 31/12/2017;
- con comunicazione PG n. 62172 del 21/06/2017 si prendeva atto della trasformazione della società Fiori & Fiori s.n.c nella ditta individuale Fiori e Fiori di Lorenzani Gianluca con sede legale a Reggio Emilia in via Ferraroni n. 2 codice fiscale LRNGLC62H26H223V e P. IVA 02761740352 e del suo subentro nel contratto di concessione sopra specificato;

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale con comunicazione del 20/02/2018 ha provveduto a ricordare al concessionario l'avvenuta scadenza al 31/12/2017 della concessione stipulata manifestando, altresì, la propria disponibilità a procedere al suo rinnovo per ulteriori sei anni alle condizioni indicate nel preliminare allegato alla mail stessa;
- la proposta contrattuale indicata al punto precedente è stata accettata dal sig. Lorenzani Gianluca, in qualità di titolare dell'impresa individuale;

Si ritiene, 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 rinnovare la concessione a favore della ditta individuale Fiori e Fiori di Lorenzani Gianluca con sede legale a Reggio Emilia in via Ferraroni n. 2 codice fiscale LRNGLC62H26H223V e P. IVA 02761740352 rappresentata dal titolare Lorenzani Gianluca nato a Reggio Emilia (RE) il 26/06/1962, di un locale con adiacente area siti in Reggio Emilia in via Ferraroni n. 2 all'interno del Cimitero di Pieve Modolena, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 103 col mappale 1084, ai patti e condizioni di seguito riportati:

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

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

Il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Concedente), 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. 59 dello Statuto comunale e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;

e la **ditta FIORI E FIORI di Lorenzani Gianluca (di seguito denominato Concessionario)**, con sede a Reggio Emilia in via Ferraroni n° 2, codice fiscale/partita I.V.A 02761740352, rappresentata da Lorenzani Gianluca nato a Reggio Emilia il 26/06/1962, Codice Fiscale LRNGLC62H26H223V;

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in via Ferraroni n.2, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 103 col mappale 1084 di categoria C/1, superficie catastale mq. 20,00 e rendita catastale Euro 166,56.

È compresa l'adiacente area di mq. 21,56 sulla quale insiste una struttura prefabbricata (di proprietà del Concessionario) ed ulteriore area scoperta di mq. 43,64.

Il tutto come meglio identificato nell'allegata planimetria in scala 1:100.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato per la specifica destinazione d'uso di negozio per attività di fiorista, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

3) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il locale è escluso dal campo d'applicazione del D.Lgs 192/05 e D.L. 63/13, in materia di certificazione energetica. Se ne rilascia documento di asseverazione tecnica sostitutiva al Concessionario, redatta e firmata in data 17/11/2016 a cura dell' Arch. Jacopo Favara.

4) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/04/2018 e con scadenza al 31/03/2024.

Non è previsto il rinnovo, in assenza del quale non sarà riconosciuto alcun tipo di indennizzo.

5) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione è stabilito in Euro 7.033,00 annui, da versare in rate semestrali anticipate al 01/01 e 01/07 di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Concedente).

La sola prima rata sarà di Euro 3.516,50 rateo per il periodo dal 01/04 al 30/06/2018.

A decorrere dal 2° anno il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente in aumento, in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, al 100%.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

6) OCCUPAZIONE PREGRESSA

Per l'occupazione pregressa del locale nel trimestre dal 01/01 al 31/03/2018 è dovuto un indennizzo di Euro 3.516,50 da pagarsi su richiesta del Comune tramite invio di apposito MAV.

7) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione del locale, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà (a sua discrezione) autorizzare il subentro di un nuovo soggetto nell'esercizio della concessione, purché in possesso dei necessari requisiti e nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 2) .

Il Concedente si impegna a rilasciare di norma il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi.

8) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Concessionario è già immesso nel possesso dell'immobile per effetto di cessato contratto, pertanto dichiara di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, ritenendolo nel complesso idoneo all'uso pattuito.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, ma sprovvisto di impianto specifico di riscaldamento.

Eventuali modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie all'interno del locale in funzione dell'attività svolta saranno a carico del Concessionario.

Il rinnovo del tinteggio degli interni è posto a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Tutti gli (eventuali) interventi di adeguamento funzionale devono essere concordati con gli uffici comunali e dovranno essere accompagnati da regolari certificazioni di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne copia secondo normativa vigente.

Le opere ed addizioni eventualmente realizzate dal Concessionario saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, previo collaudo. Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), il locale sarà riconsegnato in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio, documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna del locale entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare il locale da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando il sito libero da persone e cose.

9) MODIFICHE E/O INNOVAZIONI

Il Concessionario non potrà apportare al locale modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso del Comune (per l'aspetto patrimoniale).

In ogni caso il Concessionario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

10) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.

Col presente contratto il Comune delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno del locale, nel rispetto della destinazione d'uso che è stata pattuita. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Concessionario senza che l'assegnazione del locale costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Concedente resta in ogni caso esonerato da

ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

11) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Concessionario le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia oneri smaltimento rifiuti e più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione del locale e all'esercizio dell'attività per la quale è stato destinato.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, poiché l'immobile è dotato di autonome forniture. Saranno a carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) dei relativi contratti d'utenza.

Il Concessionario si farà poi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art. 16), il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Restano a carico del Concessionario gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento degli impianti del locale ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi, in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, per la tipologia d'attività svolta.

12) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del Concessionario 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 del locale;
- segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.
- osservare e fare osservare le regole di rispetto del sito cimiteriale, rispettare un orario di apertura/chiusura dell'esercizio compatibile con le attività che si svolgono entro il perimetro del cimitero, non tenere depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

13) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati al locale da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune (Concedente) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo proprio o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Concessionario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione.

14) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare il locale concesso a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

15) SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto 2) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Concessionario. Il Concedente provvederà al pagamento dell'imposta dovuta per l'intero periodo contrattuale, indi al recupero della quota di spettanza

della controparte. In ipotesi di decadenza dalla concessione per fatto imputabile al Concessionario, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

16) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 5) entro i termini fissati, l'elusione del divieto di cui all'art. 7, il mutamento della destinazione dell'uso del locale (artt. 2 e 9), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 9) produrranno ipso iure la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente nonché le responsabilità connesse allo speciale status del bene oggetto di concessione.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Concessionario al concedente alle scadenze convenute costituirà il Concessionario in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli 7), 10), 11), 12), o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il Concedente, a mezzo di lettera raccomandata A.R, intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato svolgimento dell'attività per periodo superiore a 3 mesi, salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
- la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario, per qualsiasi causa;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

17) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

18) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso la sede legale.

19) RINVIO

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia ed alla L. 241/90.

20) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

2. di dare atto che la presente concessione dovrà essere registrata presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Emilia entro il 20/04/2018. Di provvedere, pertanto, al versamento dell'imposta di registro ammontante complessivamente ad **€ 914,29** tramite il modello F23 già compilato ed allegato al presente provvedimento, imputando tale spesa al **capitolo 9245 del P.E.G. 2018**, denominato "spese amm.ve per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto 2018_PD_3802, centro di costo 0120, contabilità ambientale non rilevante, **giusta impegno n. 2018/554**;
3. di dare altresì atto che al recupero del 50 % delle spese di cui al precedente punto 2. come disposto all'art. 15 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;

4. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario per consentire l'esecuzione dei conseguenti adempimenti.

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.