

Proponente: 38.B
Proposta: 2018/176
del 29/05/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 589
del 01/06/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DI UN'AUTORIMESSA SITA IN VIA SANI NEL PARCHEGGIO INTERRATO DI PROPRIETÀ PRIVATA PER IL RICOVERO DI UN AUTOMEZZO DI SERVIZIO IN DOTAZIONE AL POSTO DI POLIZIA DI VIA TURRI. RATA DI GIUGNO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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 12/04/2018, n. 60, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 58/2018 del 05/04/2018 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/05/2018;
- in data 27/04/2018, con atto n. 55202 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 e Sport, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/05/2018;

Vista e richiamata la deliberazione di Giunta comunale PG n. 16592/105 del 29/05/2013 dalla quale si evince che:

- negli ultimi anni l'Amministrazione comunale ha investito importanti risorse nel Quartiere della stazione per la sperimentazione e realizzazione di diversi progetti di integrazione e partecipazione rivolti ai residenti, finalizzati anche al controllo e al presidio del territorio, quali il Progetto di sicurezza integrata di prossimità;
- è obiettivo dell'Amministrazione comunale consolidare ed implementare, anche mediante accordi di collaborazione con la Polizia di Stato, il citato Progetto di sicurezza integrata di prossimità nell'area del quartiere della stazione ferroviaria di via Turri, nell'intento di definire un progetto di prossimità in grado di capitalizzare le diverse esperienze già presenti e introdurre un nuovo percorso di collaborazione tra Polizia Municipale e Polizia di Stato e, in generale, con i servizi del Comune;
- da parte della Questura si è avuta la disponibilità a rafforzare il proprio ruolo di prossimità nel quartiere e di orientare il lavoro degli operatori di Pubblica Sicurezza verso il tema della prevenzione in stretto coordinamento con la Polizia Municipale e con i servizi di prossimità già operanti sul territorio, determinando la necessità di aumentare la disponibilità di spazi e locali;
- per rispondere adeguatamente alle necessità operative e di programmazione del nuovo progetto di prossimità si è stabilito di concedere in uso gratuito con contratto di comodato al Ministero dell'Interno, Prefettura di Reggio Emilia - Ufficio Territoriale del Governo, i locali posti al piano terra di via Turri 25/A, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 137, mappale 145 subalterno 3, già a disposizione del Comune di Reggio Emilia a seguito di contratto di locazione n. 2434 serie 3T del 21/11/2006;

Richiamato il provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1751 del 06/12/2013 con il quale si approvava il contratto di comodato a favore del Ministero dell'Interno, Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Reggio Emilia con sede a Reggio Emilia in Corso Garibaldi, 55, C.F. 80011890359, dell'immobile sito in via Turri 25/A di proprietà della società Bela Nilsi Real Estate srl – P.Iva 02364860359 – censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 137, mappale 145 subalterno 3 fino alla naturale scadenza del contratto di locazione prevista in data 30/04/2018 per destinarlo a **posto fisso di Polizia di Stato in via**

Turri;

Dato atto che:

- come emerge dal disciplinare del contratto stipulato con la società Bela Nilsi Real Estate srl, è stato pattuito tra le parti la proroga del contratto alla scadenza, prevista per il 30 aprile 2018, in assenza di disdetta da inviarsi con preavviso di sei mesi a mezzo lettera raccomandata;
- non essendo intervenuta disdetta da nessuna delle parti entro i termini predetti, con determinazione dirigenziale R.U.D. 514 del 16/05/2018 si è provveduto a prendere atto della proroga del contratto per ulteriori sei anni, così fino al 30/04/2024, riconfermando tutti i patti e condizioni in esso contenuti;

Considerato che:

- con PEC del 23/03/2018 agli atti con PG n. 37592 la Prefettura di Reggio Emilia si mostrava favorevole a detenere per ulteriori sei anni in comodato i locali in via Turri 25/A per mantenervi la sede del Posto di Polizia di Stato, chiedendo la possibilità di disporre altresì di un garage per consentire il ricovero di un'auto della Polizia;
- con lettera del 28/03/2018 il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare manifestava alla ditta MAR.FRA s.a.s con sede a Verona e cod. fisc./p. IVA n. 02254950237 l'interesse ad assumere il locazione un box auto posto nel parcheggio interrato di via Sani da assegnare in comodato alla Prefettura di Reggio Emilia per il ricovero di un automezzo di servizio in dotazione al Posto di Polizia di via Turri;
- con PEC del 29/03/2018 il Comune di Reggio Emilia si rendeva disponibile con la Prefettura di Reggio Emilia a rinnovare il comodato per ulteriori sei anni e comunicava di avere individuato un garage da assumere in locazione dalla ditta MAR.FRA s.a.s per metterlo a disposizione in comodato alla Polizia;
- con nota del 18 aprile anche la Questura di Reggio Emilia confermava l'esigenza di continuare a disporre del locale sito al piano terra di via Turri 25/A per mantenervi la sede del Posto di Polizia di Stato e la necessità di usufruire altresì di un garage a servizio di un automezzo della Polizia;

Viste le comunicazioni intercorse tra il Comune di Reggio Emilia, la Prefettura di Reggio Emilia e la Questura di Reggio Emilia, si ritiene necessario procedere ad assumere in locazione dalla ditta MAR.FRA s.a.s. di Cattelani, con sede a Verona in via Mantovana n. 90/F, codice fiscale/Partita Iva 02254950237 un'autorimessa posta nel parcheggio interrato di via Sani, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 137 col mappale 162 sub. 18, di categoria C/6 e superficie catastale di mq. 14,00.

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula del 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;

D E T E R M I N A

1. di assumere in locazione, per le ragioni meglio indicate in premessa, dalla ditta **MAR.FRA s.a.s.**, con sede a Verona in via Mantovana n. 90/F, codice fiscale/Partita Iva 02254950237, un'autorimessa posta nel parcheggio interrato di via Sani, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 137 col mappale 162 sub. 18, di categoria C/6 e superficie catastale di mq. 14,00., da destinare a ricovero di un automezzo in dotazione al Posto di Polizia di via Turri;
2. di approvare il seguente contratto di locazione, all'uopo predisposto:

CONTRATTO DI LOCAZIONE (DI IMMOBILE STRUMENTALE)

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

la ditta **MAR.FRA sas** (di seguito denominata **Locatore**), con sede a Verona in via Mantovana n. 90/F, codice fiscale/Partita IVA 02254950237, legalmente rappresentata dal Sig. Giacomo Cattelani, residente a Reggio Emilia in via Sant'Ambrogio n° 8 Codice Fiscale CTTGCM56A09C225U;

CONCEDE IN LOCAZIONE

al COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Conduttore), 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 e Sport, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 55202 del 27/04/2018;

per uso ricovero automezzi di polizia, il seguente immobile:

“autorimessa posta nel parcheggio interrato di via Sani, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 137 col mappale 162 sub. 18, di categoria C/6 superficie catastale di mq.14,00”.

Il contratto di locazione è disciplinato dai seguenti patti e condizioni:

ART. 1 - DURATA

1. Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/06/2018 e scadenza al 31/05/2024.
2. Non si prevede alcun automatismo di rinnovo, fatto salvo il conseguimento di un nuovo accordo fra le parti.

ART.2 - CANONE

1. Il canone di locazione è pattuito in Euro 1.000,00 + IVA annui da versare in rate semestrali anticipate al ricevimento delle relative fatture, ad eccezione della prima rata che riguarderà il solo mese di giugno.

ART. 3 - CONSEGNA E RICONSEGNA

1. Il Locatore dichiara che l'immobile è stato costruito in conformità alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente ed è provvisto di regolare certificato di agibilità.
2. Il Conduttore prende in consegna l'immobile ritenuto idoneo per l'uso pattuito, provvisto di impianto d'illuminazione ed impianto d'allarme, indi si impegna a riconsegnarlo nel medesimo stato al cessare del contratto di locazione.
3. Per gli accessi automatizzati al parcheggio interrato, sarà consegnato apposito telecomando in n. esemplari.
4. Il Conduttore è autorizzato a cedere il locale in uso a terzi Soggetti Pubblici, anche in modo continuativo e con apposite scritture, facendosi garante nei confronti del Locatore del puntuale rispetto di ogni pattuizione contenuta nel presente contratto.

ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Il Conduttore si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni in

genere, per l'intera durata contrattuale.

ART. 5 - ONERI ACCESSORI

1. Il Conduttore non assume in carico alcuna spesa d'utenza né oneri di tipo condominiale, essendosi di ciò tenuto conto in sede di pattuizione del canone.
2. Sono poste invece a carico del Conduttore le seguenti prescrizioni:
 - espletare con la massima cura e con la dovuta continuità le incombenze connesse alla conservazione ed integrità del locale;
 - segnalare senza indugio al locatore ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione dell'immobile;
 - provvedere al pagamento della tassa di smaltimento rifiuti.

ART. 6 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati da lui stesso o da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente, con divieto di depositarvi materiali pericolosi di qualsiasi genere.
2. A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'immobile, il Conduttore dichiara di possedere un'adeguata copertura assicurativa, esonerando il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 7 - OPZIONE IVA - SPESE CONTRATTUALI

1. Agli effetti fiscali le Parti dichiarano che il presente contratto avente ad oggetto un immobile strumentale è soggetto all'imposizione IVA, in quanto il locatore esercita l'opzione così come previsto dall'art. 10, comma 8) del D.P.R. 633/72 come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248.
2. Il contratto verrà registrato ai sensi dell'art. 5 comma 1. punto a-bis) della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986.
Le spese di registrazione del presente contratto saranno a carico dei contraenti in misura pari al 50%.
Il Conduttore provvederà alla sua registrazione e al versamento dell'imposta di registro relativa all'intera durata, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

ART. 8 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti contraenti si autorizzano reciprocamente al trattamento, comunicazione e diffusione dei dati personali, in relazione agli adempimenti connessi alla presente scrittura.

ART. 9 - FORO COMPETENTE

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

ART. 10 - RINVIO

1. Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile e leggi vigenti in materia.
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 all'intera durata del contratto e dell'imposta di bollo, regolarizzando successivamente la partita sospesa sul capitolo 9245 del PEG 2018;
4. di dare altresì atto che al recupero del 50% delle spese di cui al precedente punto 3. come disposto all'art. 7 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;
5. di **impegnare la spesa di € 102,00**, pari al canone relativo al solo mese di giugno 2018, poichè l'impegno per il 2° semestre 2018 verrà preso con provvedimento successivo, con imputazione alla Missione Programma 12.07 codice del piano dei conti integrato: 1.03.02.07.001 del Bilancio Pluriennale 2018-2020, annualità 2018, **al Capitolo 31870** del P.E.G. 2018 denominato "Affitti strutture per politiche di coesione

sociale”, codice prodotto/progetto 2018_PD_3802, Centro di Costo 0120, contabilità ambientale non rilevante;

6. di provvedere, ad avvenuto ricevimento della fattura relativa al mese di giugno al suo pagamento sull’impegno assunto in base al precedente punto 5. a favore della società MAR.FRA s.a.s. di Cattelani (cod. Jente 61196);
7. di disporre l’invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario ai sensi dell’art. 183, comma 7, del D. Lgs. 267/00.

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

Il Dirigente del Servizio
Dr. Roberto Montagnani