

Proponente: 38.B
Proposta: 2018/728

del 27/08/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1312

del 27/08/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA GUIDO DA CASTELLO N. 6 E 6/A-B-C DA ADIBIRE AD UFFICI DEI SERVIZI "SERVIZI SOLIALI-INTERCULTURA" E "HOUSING SOCIALE".

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 delibera di Giunta Comunale 2018/116 del 28/06/2018 è stato approvato il "Primo aggiornamento del Piano esecutivo di gestione 2018 a seguito della "Variazione al Bilancio 2018-2020, al DUP e ai relativi allegati" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28/05/2018", dichiarata immediatamente esecutiva.
- 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;

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 predisponendo 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 Guido da Castello n. 6 e 6/a-b-c- di proprietà di ASP "Reggio Emilia-Città delle Persone" al fine di trasferirvi i Servizi "Servizi Sociali-interculturali" e "Housing Sociale" dalla Galleria S. Maria (edificio ritenuto ormai inadeguato, considerata la particolare attività ed utenza di tali Servizi ed alla luce soprattutto del sopralluogo effettuato dall'AUSL);
- 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 proposte 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 Guido da Castello n. 6 effettuati dalla proprietà, gli uffici risultano pronti ad accogliere i Servizi Comunali a decorrere dal 1° Settembre;

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 settembre 2018 al canone annuo di € 91.000,00;

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 Guido da Castello n. 6 e 6/a-b-c, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 133 mappale 433 sub. 1 e sub. 2 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. 59 dello Statuto comunale e 49 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 Guido da Castello n°6, 6/a-b-c e via San Pietro Martire n°6/a, ai piani interrato, piano terra e primo piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, come segue:

- piano interrato, piano terra e parte del primo piano, al Foglio 133, mappale 433, sub. 1 cat. D/5;
- restante parte del primo piano, al Foglio 133, mappale 433, sub. 2 cat. A/10.

1) OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto i locali come sopra individuati, ubicati nell'interrato, al piano terra e primo piano dell'edificio. La superficie commerciale degli spazi locati su tutti i piani è di mq. 1.100,00 determinata ai sensi delle norme tecniche D.P.R. 138/98

(superficie lorda mq.1.220 circa).

L'insieme degli spazi locati è precisamente individuato nelle allegate planimetrie, contraddistinte con lettera "A" e "B", 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 01/09/2018 e scadenza al 31/08/2024.

Alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà per un uguale periodo di sei anni ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78, 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 91.000,00 annui, da corrispondersi in rate semestrali anticipate di Euro 45.500,00 ciascuna, ad eccezione della prima che riguarderà il periodo dal 01/09 al 31/12/2018.

Per motivi connessi alla contabilità dell'Ente conduttore, si conviene che il pagamento delle rate semestrali possa avvenire entro i mesi di gennaio e luglio 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 eventuale 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 parziale, fatta salva la preventiva eventuale autorizzazione della proprietà, rilasciata in forma scritta.

6) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il Locatore dichiara che gli immobili 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 funzione e coerenza con la destinazione d'uso 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 (DM 37/08) e di rilevazione incendi, in funzione della destinazione d'uso pattuita nel contratto.

7) MODALITÀ DI CONSEGNA E RICONSEGNA

Alla prevista data di decorrenza contrattuale, gli immobili ed annessi impianti vengono consegnati dal Locatore in perfette condizioni, pari al nuovo essendo stati oggetto di ristrutturazione, compreso il rinnovo dei tinteggi interni (CIL_Manutenzione Straordinaria ed opere interne, in atti municipali con P.G. 2017/126638).

Pertanto risultano completi di porte, infissi, serramenti, impianto idrico, impianto elettrico, impianto telefonico e rete di trasmissione dati, impianto di riscaldamento e raffrescamento, perfettamente rispondenti alle esigenze funzionali espresse dal Conduttore.

Al termine della locazione gli immobili dovranno essere restituiti nelle stesse condizioni, salvo il normale deterioramento d'uso. Le operazioni di consegna e riconsegna dei locali

avverranno alla presenza dei Tecnici di fiducia delle parti, mediante redazione di specifico verbale.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio ai sensi del D. lgs n. 192/2005 e s.m.i..

Sarà compito del Locatore stesso provvedere a revisione dell'attestazione, nella misura in cui le opere di ristrutturazione dei locali ed impianti lo rendessero necessario.

9) MODIFICHE E INNOVAZIONI

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche di nessun genere senza 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 gli impianti e i locali che sono oggetto della presente scrittura.

Sono 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 ed alle parti comuni del palazzo.

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

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) 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

Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR" e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Tali dati personali sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente 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 in ambito civilistico, fiscale e contabile.

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:

- Conduttore - Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 (RE).
- Locatore - 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 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;
5. di rilevare che le spese derivanti dal presente contratto trovano copertura finanziaria sul capitolo **10400/1 del P.E.G. 2018** denominato " FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE FITTI REALI", ma si provvederà con successivo atto ad assumere l'impegno relativo al canone del periodo settembre-dicembre 2018 pari ad € 30.333,33 e si darà mandato di provvedere al pagamento;

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

Il Dirigente del Servizio
Gestione del Patrimonio Immobiliare
Dr. Roberto Montagnani