

Proponente: 38.B
Proposta: 2018/953
del 02/10/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1536
del 03/10/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETÀ DELLA PARROCCHIA "SANT'AMBROGIO VESCOVO E D." DI REGGIO EMILIA A RIVALTA AL FINE DI TRASFERIRVI IN VIA D'URGENZA LE CLASSI DELLA SCUOLA PRIMARIA "DON PASQUINO BORGHI" .

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;

Premesso altresì che:

- a seguito di sopralluogo effettuato da un tecnico comunale del Servizio "Ingegneria e Manutenzioni" del Comune di Reggio Emilia presso la scuola primaria "Don Pasquino Borghi", in via della Repubblica n.19 a Rivalta, agli atti PG 2018/115587 del 13/09/2018, è stato evidenziato il crollo parziale dell'intonaco dei soffitti in una classe dell'ala storica della scuola, oltre ad ulteriori lesioni murarie, tali da poter pregiudicare la funzionalità strutturale dell'edificio storico;
- il Servizio Officina Educativa con lettera in atti al PG 115594 del 13/09/2018 chiedeva la disponibilità di 10 stanze dell'Oratorio della Parrocchia di Rivalta "S. Ambrogio Vescovo e D." per trasferirvi in via d'urgenza tutte le classi della scuola Primaria "Don Pasquino Borghi" e consentire così di eseguire i lavori manutentivi di massima urgenza presso i locali della scuola stessa;
- con Ordinanza del Sindaco di Reggio Emilia del 14 settembre 2018 PG 2018/116106 veniva disposto:
 - di inibire, in via precauzionale per motivi di sicurezza, l'attività didattica nell'ala storica della scuola primaria "Don Pasquino Borghi", al fine di consentire con somma urgenza il ripristino della funzionalità dell'edificio con i necessari lavori;
 - di trasferire l'attività didattica di tutte le classi della scuola primaria di Rivalta presso i locali dell'Oratorio della Parrocchia "S. Ambrogio Vescovo e D." di Rivalta dal 17/09/2018 al 20/11/2018, avendo ottenuto l'autorizzazione dal Parroco della Parrocchia, agli atti al PG 116102 del 14/09/2018;

Considerato che la Parrocchia "S. Ambrogio Vescovo e D." sita a Reggio Emilia in via Ghiarda n. 1, nella persona del parroco pro-tempore Don Poletti Davide Maria, si è dimostrata disponibile ad ospitare in via d'urgenza le aule della scuola primaria "Don Pasquino Borghi" presso dei locali disponibili al piano terra, al piano primo e al piano secondo del proprio complesso edilizio;

Rilevato che il Servizio Officina Educativa ha dato mandato al Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare di provvedere alla stipula del contratto di locazione con la Parrocchia S. Ambrogio Vescovo di Rivalta;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere alla stipula del contratto di locazione in oggetto ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo;

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;

D E T E R M I N A

- 1) di assumere in locazione, per le ragioni meglio indicate in premessa, dalla Parrocchia "S. Ambrogio Vescovo e D." sita a Reggio Emilia in località Rivalta, via Ghiarda n. 1, cod. fiscale 91012690359, nella persona del parroco pro-tempore Don Poletti Davide Maria, alcuni locali, posti al piano terra, al piano primo e al piano secondo del complesso edilizio della Parrocchia, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234, mappale 118, parte del sub. 6, da usare per lo svolgimento dell'attività didattica della scuola Primaria Don Pasquino Borghi;
- 2) di approvare il seguente contratto di locazione, all'uopo predisposto:

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA PER USI DIVERSI DALL'ABITATIVO

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

la **Parrocchia "Sant'Ambrogio Vescovo e D." in Rivalta** (di seguito denominata **Locatore**), con sede a Reggio Emilia in via Ghiarda n.1, codice fiscale n. 91012690359, legalmente rappresentata dal Parroco pro-tempore Don Poletti Davide Maria, nato a Reggio Emilia il 23/04/1968, codice fiscale PLTDDM68D23H223G, e il **Comune di Reggio Emilia** (di seguito denominato **Conduttore**), con sede in Reggio Emilia in Piazza Prampolini n.1, Codice Fiscale 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. 55202 del 27/04/2018, 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;

Premesso che

- a seguito di sopralluogo effettuato da un tecnico comunale del Servizio "Ingegneria e Manutenzioni" del Comune di Reggio Emilia presso la scuola primaria "Don Pasquino Borghi", in via della Repubblica n.19 a Rivalta, agli atti PG 2018/115587 del 13/09/2018, è stato evidenziato il crollo parziale dell'intonaco dei soffitti in una classe dell'ala storica della scuola, oltre ad ulteriori lesioni murarie, tali da poter pregiudicare la funzionalità strutturale dell'edificio storico;
- con Ordinanza del Sindaco di Reggio Emilia del 14 settembre 2018 PG 2018/116106 è stato disposto:
 - di inibire, in via precauzionale per motivi di sicurezza, l'attività didattica nell'ala storica

della scuola primaria "Don Pasquino Borghi", al fine di consentire con somma urgenza il ripristino della funzionalità dell'edificio con i necessari lavori;

- di trasferire l'attività didattica di tutte le classi della scuola primaria di Rivalta presso i locali dell'Oratorio della Parrocchia "S. Ambrogio Vescovo e D." di Rivalta dal 17/09/2018 al 20/11/2018, avendo ottenuto l'autorizzazione dal Parroco della Parrocchia, agli atti al PG 116102 del 14/09/2018;

si conviene e si stipula quanto segue:

la Parrocchia "Sant'Ambrogio Vescovo e D.", come sopra rappresentata, cede in locazione al Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato,

per uso attività scolastiche, in condizione di transitorietà,

le seguenti porzioni dell'unità immobiliare sita in via Ghiarda n. 1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 col mappale 118 sub. 6 (parte) di categoria B/7, inserita nel complesso edilizio parrocchiale della Chiesa di Rivalta:

- al piano terra, ingresso, n. 2 locali, servizi igienici;
- al primo piano, n. 7 locali con annessi servizi igienici;
- al secondo piano, n. 5 locali con annesso servizio igienico.

Si allegano le planimetrie illustrative degli spazi locati.

Detti locali, con antistante area cortiliva, saranno messi a disposizione della Scuola primaria "Don Pasquino Borghi" di Rivalta nelle giornate da Lunedì a Sabato compresi, per la fascia oraria dalle 7,30 alle 13,30.

Eventuali variazioni al calendario d'uso potranno essere concordate direttamente in sito fra i responsabili della Parrocchia e la competente Direzione Scolastica.

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

ART. 1 - DURATA

1. Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 17/09/2018 e scadenza al 31/10/2018, a termine e senza necessità di disdetta alcuna, trattandosi di locazione transitoria espressamente richiesta dal Comune ai sensi art. 27 comma 5 della legge 392/78, per trasferire temporaneamente le classi della Scuola primaria "Don Pasquino Borghi" di Rivalta, in attesa di poter eseguire opere edilizie necessarie per mettere in sicurezza i locali del plesso d'appartenenza, sito in via della Repubblica n. 19.
2. Alla suddetta scadenza, il Conduttore è obbligato a liberare i locali, fatta salva la possibilità di un diverso accordo fra le parti, da tradursi in forma scritta.
3. Il Conduttore potrà servirsi dei locali esclusivamente per l'uso determinato dal contratto, in caso contrario il Locatore ne potrà richiedere l'immediata risoluzione.

ART. 2 - CANONE

1. Il canone di locazione è pattuito in Euro 4.500,00 (IVA esente) a saldo per l'intero periodo contrattuale, da pagarsi in due rate di uguale importo alla sottoscrizione ed alla scadenza del contratto.

ART. 3 - CONSEGNA E RICONSEGNA

1. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche. Egli dichiara pertanto che i locali oggetto della presente scrittura sono conformi alle vigenti prescrizioni in materia igienico-sanitaria, di sicurezza per impianti e di prevenzione incendi, con particolare riferimento al D.M. 37/08 e al D.P.R. 151/11.
2. Il Conduttore prende in consegna i locali nelle condizioni in cui si trovano e assume a suo carico le relative opere di pulizia, il tutto limitatamente alle giornate e fasce orarie di cui potrà beneficiare per le attività scolastiche dei bambini. Tutti gli ambienti frequentati dalla scolaresca saranno puliti e disinfettati al termine di ogni giornata a cura del personale scolastico (o ditta esterna incaricata dalla competente Direzione), secondo il protocollo d'igiene dettato dall'AUSL di Reggio Emilia per ambienti di pari destinazione. Nelle stesse condizioni igieniche, i locali dovranno trovarsi al mattino, quando entrano i bambini.
3. Si intende vietata qualsiasi modifica ai locali, a meno di specifica autorizzazione rilasciata dal Locatore, in forma scritta.
4. In relazione alla breve durata del contratto e per quanto pattuito al successivo art. 5 comma 1, in materia di pagamento forfettario delle spese di conduzione dei locali, compresi i consumi energetici, le parti ritengono di poter omettere l'attestato di cui al D.L.63/2013.

5. Il Comune, nel prendere atto che l'immobile concesso in locazione è censito in Catasto alla categoria B/7 (oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto) e non alla categoria B/5 (Scuole e laboratori scientifici) dichiara, tuttavia, che l'immobile stesso è idoneo per uso scolastico temporaneo a cui verrà destinato.

ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Il Conduttore si farà carico della manutenzione ordinaria, inoltre assume l'impegno di segnalare prontamente alla Parrocchia le eventuali esigenze per interventi manutentivi di natura straordinaria, che si rendessero necessari a carico della proprietà per evitare degrado alle strutture e consentire la normale conduzione dell'immobile per gli usi pattuiti.
2. Il Locatore si riserva tuttavia la facoltà di effettuare gli interventi segnalati dal Conduttore. In caso di diniego all'esecuzione dei lavori, il Locatore avrà diritto a risolvere il contratto, prima della scadenza, senza alcuna penale a proprio carico.

ART. 5 - SPESE DI CONDUZIONE

1. Il Comune si farà carico di tutti gli oneri di conduzione dell'immobile, da sostenere mediante pagamento delle pertinenti spese condominiali. Stante la presenza di reti ed impianti centralizzati, con contratti di fornitura tutti intestati alla proprietà, si conviene che l'importo di tali spese sia liquidato mediante un rimborso forfettario di Euro 500,00 (una tantum, saldo per l'intero periodo contrattuale), suddiviso in due rate di uguale importo, da pagarsi alla sottoscrizione ed alla scadenza del contratto. Dal rimborso forfettario si intendono escluse soltanto le spese di pulizia dei locali frequentati dai bambini della Scuola, che il Conduttore eseguirà a mezzo di proprio personale, con rif. Art.3 comma 2.
2. Sono inoltre disciplinate a carico del Conduttore le seguenti prescrizioni:
 - espletare con la massima cura e con la dovuta continuità le attività di controllo e presidio dei locali utilizzati, durante le giornate e fasce orarie di sua competenza, in particolare evitando il deposito in sito di qualsiasi materiale ritenuto pericoloso;
 - segnalare senza indugio al Locatore ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione e conservazione dell'immobile.

ART. 6 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Il Conduttore 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 nei locali, anche solo temporaneamente.
2. Le attività dei bambini all'interno dei locali si svolgeranno sempre sotto la supervisione e controllo delle insegnanti assegnate alle classi.
3. A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'immobile, il Conduttore dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, esonerando il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 7 - SPESE CONTRATTUALI

1. Il Conduttore provvederà alla registrazione del contratto, le cui spese saranno divise al 50% fra le parti.

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 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, le parti contraenti eleggono il proprio domicilio a:
 - COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini n.1 - 42121 Reggio Emilia
 - PARROCCHIA SANT'AMBROGIO IN RIVALTA , via Ghiarda n.1 42124
Reggio Emilia.

ART. 10 - FORO COMPETENTE

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

ART.11 - RINVIO

1. Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del C.C. 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 pari ad € 100,00 e dell'imposta di bollo, e successiva regolarizzazione della partita sospesa sul capitolo 9245 del PEG 2018;
- 4) di stabilire 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 rilevare che le spese derivanti dal presente contratto troveranno copertura finanziaria sul capitolo **15700/1 del P.E.G. 2018** denominato " FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A SCUOLE ISTRUZIONE PRIMARIE FITTI REALI ", ma si provvederà con successivo atto ad assumere l'impegno relativo al canone 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
Dr. Roberto Montagnani