

**Proponente:**  
**Proposta: 2020/292**  
**del 28/08/2020**



**SCUOLE E NIDI D'INFANZIA**  
Istituzione del  
Comune di Reggio Emilia  
**REGGIO EMILIA APPROACH**



**COMUNE DI**  
**REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.I.D. 93**

**del 28/08/2020**

## **ISTITUZIONE SCUOLE E NIDI D'INFANZIA**

**Dirigente: RINALDI dott. Nando**

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA ASP "REGGIO EMILIA- CITTA' DELLE PERSONE" E "COOPERATIVA SOCIALE ONLUS COMUNITA' EDUCANTE" DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA MARTIRI DELLA BETTOLA 51 AD USO SCUOLA DELL'INFANZIA STATALE

## IL DIRETTORE

Premesso che:

- l'art. 112 del D.Lgs. 267/00 prevede che: "Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali."
- nello specifico il Comune di Reggio Emilia ha ritenuto, così come previsto all'art. 114 comma 2 del medesimo Decreto, di provvedere alla gestione dei Servizi per la prima infanzia avvalendosi di proprio organismo strumentale dotato di autonomia gestionale approvando all'uopo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19199/135 del 10.07.1998, la costituzione dell'Istituzione Scuole e Nidi d'infanzia e relativo regolamento;
- in data 29/09/2003 con deliberazione n. 18997/255 veniva altresì approvato il contratto di servizio tra il Comune di Reggio Emilia e l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia, successivamente modificato, integrato e rinnovato, da ultimo, in data 25/06/2015, con deliberazione del Giunta Comunale n. 116 per il periodo 01.07.2015- 31.12.2020;
- Il D.lgs. 267/00 art. 114 comma 3 individua quali organi dell'Istituzione il Consiglio di Amministrazione, il Presidente ed il Direttore;

Rilevato che:

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia R.U.I.C. 1 del 06.03.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 ed il Bilancio pluriennale 2020-2022 nonché i relativi allegati;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n°48 del 31.03.2020 con immediata eseguibilità sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020, il Bilancio pluriennale 2020-2022 dell'Istituzione scuole e nidi d'infanzia ed i relativi allegati.

Visti:

- il provvedimento in data 13/05/2020, in atti al PG 2020/0083765, con il quale il Sindaco ha attribuito ai sensi dell'art.50 comma 10 del D.Lgs. 267/2000 e i suoi s.m.i. e dell'art:13, sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, richiamate anche la delibera della G.C. n. 194 del 29/11/2019 *"Indirizzi per la revisione organizzativa dell'Ente, modifiche al Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi e avvio delle procedure selettive per la stipula di contratti a tempo determinato di qualifica dirigenziale"*, l'incarico di Direttore dell'Istituzione scuole e nidi d'infanzia al Dottor Nando Rinaldi a partire dal 18 maggio 2020.

Dato atto che :

nel contratto di servizio sopraccitato tra il Comune di Reggio Emilia e l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia per il periodo 01.07.2015-31.12.2020, è previsto in particolare all'art. 4, punti 1 e 9 "I beni mobili ed immobili necessari allo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 1, si confermano in capo all'Istituzione che risulta pertanto consegnataria di tali beni ed è responsabile della loro custodia e della loro conservazione. I beni in oggetto costituiscono pertanto capitale di dotazione a titolo di conferimento funzionale assegnato dal Comune all'Istituzione"... "L' Istituzione si assume l'onere dei contratti di locazione relativi agli immobili necessari allo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 1".

Premesso che:

- l'ASP "Reggio Emilia- Città delle persone" è titolare di un immobile sito a Reggio Emilia in Via Martiri della Bettola n. 51 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia con il mappale n.75 del foglio n.211 e categoria catastale B/1;
- il suddetto immobile è oggetto di un contratto di locazione tra ASP e la Cooperativa Sociale Onlus Comunità Educante prot. n. 784 del 18/09/2014 con decorrenza dal 1 Settembre 2014 al 31 Agosto 2020, e possibilità di rinnovo automatico alla sua scadenza per un uguale periodo, in assenza di disdetta da inviarsi con preavviso di un anno tramite lettera raccomandata;
- il contratto è registrato regolarmente all'Agenzia delle Entrate con codice identificativo n. TG214T007364000SJ;
- il canone originariamente pattuito è stato aggiornato annualmente a seguito dell'applicazione al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 3 del contratto, ed ammonta a Euro 21.443,88 annui;
- i locali sono destinati ad uso esclusivo di scuola materna, art. 1 del contratto;

Rilevato che:

- l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia ha la necessità ed urgenza di trovare un'ideale collocazione per la Scuola d'Infanzia Statale Leonardo, attualmente in sede provvisoria presso la scuola dell'infanzia Pezzani, ubicata in via Wibicky n.30, in tempi utili per l'inizio del nuovo anno scolastico 2020/2021 previsto per il 14 Settembre 2020;
- con Deliberazione della Giunta Comunale I.D. 14 del 23/01/2020 è stato assegnato all'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia a far data dal 01/04/2020 l'immobile denominato "ex Centro Diurno Il Sogno" sito a Reggio Emilia in via F.lli Rosselli n. 10 al fine di collocarvi la Scuola d'Infanzia Statale Leonardo;
- l'immobile assegnato tuttavia non è immediatamente disponibile in quanto sono previsti lavori di adeguamento e ristrutturazione nel piano pluriennale investimenti 2020/21, ma ancora in una fase di attuazione preliminare e in attesa di Visti obbligatori, non compatibili con i tempi di avvio scolastico;

Considerato che:

- si rende pertanto necessario una destinazione alternativa immediata, individuata nella disponibilità dell'immobile utilizzato fino all'anno scolastico 2019/20 dalla scuola d'Infanzia

Miro, gestito da Cooperativa Sociale Onlus Comunità Educante, locataria di ASP, e già predisposto e adatto all'uso di scuola d'infanzia;

- l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia ha manifestato l'interesse a subentrare nel contratto di locazione in corso tra ASP e Cooperativa Sociale Onlus Comunità Educante avente ad oggetto l'immobile sito a Reggio Emilia in Via Martiri della Bettola n. 51, in accordo con quest'ultima, come da comunicazione PG 2020/127427 del 06/08/2020, la quale intende dismettere l'utilizzo della scuola;
- l'art. 1406 del Codice Civile prevede che *“ciascuna parte può sostituire a se un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, purché l'altra parte vi consenta”*;
- l'Istituzione intende subentrare nel contratto sopracitato limitatamente al periodo di un anno con decorrenza dal 1 Settembre 2020 e scadenza al 31 Agosto 2021, ai medesimi patti e condizioni dell'originario contratto, a fronte della necessità temporanea di destinare l'immobile ad uso scuola d'infanzia statale;
- l'Istituzione ha già manifestato la sua volontà a dare disdetta al contratto di locazione in oggetto come previsto all'art. 2 del contratto medesimo a valere dal 31 agosto 2021 mediante comunicazione PG 2020/127427.

Preso atto che sussiste il consenso tra le parti alla cessione del contratto di locazione in oggetto, in quanto da una parte la Cooperativa Sociale Onlus Comunità Educante (originario conduttore) ha espresso il proprio parere favorevole mediante lettera PG 2020/134709 del 25/08/2020 e l'Asp (locatore) dall'altra, ha espresso il proprio consenso mediante lettera PG 2020/131711 del 17/08/2020.

Considerato che:

- la cessione del contratto di locazione come Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia comporta il pagamento di un canone di locazione annuo pattuito in € 21.443,88 per il periodo 01/09/2020 – 31/08/2021, da corrispondere in dodici rate mensili uguali posticipate di € 1.786,99;
- tale cessione è formalizzata mediante scrittura privata di cui si allega bozza, che andrà comunicata all'Agenzia delle Entrate;
- sono a carico del conduttore tutte le spese per corrente elettrica, riscaldamento, acqua calda e fredda, manutenzione e cure colturali del parco e delle aree esterne, spurgo fognature e, in generale tutti gli altri contributi ed oneri condominiali di competenza del conduttore secondo l'art. 9 della Legge 392/78, artt.1576 e 1609 del C.C. e consuetudini locali, di cui all'art. 7 del contratto, così come la cura e la manutenzione dell'area esterna e la tassa comunale sui rifiuti solidi urbani;
- l'Istituzione provvederà ai pagamenti delle utenze direttamente o tramite l'applicazione del contratto attivo tra Istituzione e Global Service “gestione integrata del patrimonio immobiliare e dei servizi di supporto per il funzionamento delle Scuole e dei Nidi d'Infanzia”, in quanto applicabile;
- le spese per oneri accessori saranno pagate su richiesta della Proprietà/Amministrazione Condominiale del Plesso, quale rimborso spese condominiali, sono state quantificate

prendendo come riferimento la media annua degli ultimi 2 anni di gestione ed ammontano in via presunta a Euro 12.000 annui;

- tali spese non erano prevedibili in sede di redazione del Bilancio pluriennale 2020-2022;
- si rende necessario provvedere ad assumere impegni di spesa sul Bilancio di previsione 2020-2022 Esercizio 2020 per i mesi da settembre a dicembre 2020 e Esercizio 2021 per i mesi da gennaio ad agosto 2021 per far fronte a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione dell'immobile sito in Via Martiri della Bettola n. 51.

Ritenuto che:

- la cessione del contratto deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dal suo avvenimento, al pari dei contratti di locazione ex novo, mediante la presentazione del modello RLI ;
- in caso di cessione è dovuta un'imposta di registro nella misura fissa di 67 Euro per le cessioni di contratto;

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- il D. Lgs, n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali";
- il vigente Regolamento di contabilità comunale;
- il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio immobiliare;
- la Legge 392/78 in materia di locazioni;

#### DETERMINA

1. di approvare la cessione del contratto di locazione tra ASP "Reggio Emilia-Città delle Persone" e Cooperativa Sociale Onlus Comunità Educante avente ad oggetto l'immobile sito a Reggio Emilia in Via Martiri della Bettola n.51 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia con il mappale n.75 del foglio n.211, da adibire a sede della Scuola d'Infanzia Statale Leonardo;
2. di dare disdetta al contratto di locazione in oggetto a valere dal 31 agosto 2021, come previsto dall'art. 2 del contratto vigente;
3. di assumere la spesa complessiva di € 21.443,88 imputandola come di seguito specificato:
  - quanto a € 7.147,96 pari al canone annuo per l'anno 2020 alla Missione 04 Programma 01 Titolo 1 del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Esercizio 2020 al capitolo 7550 denominato "Affitti passivi immobili-Scuole Infanzia statali" Codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.001, previo storno compensativo dal capitolo 4470 denominato "Servizio Somministrazione Pasti in asporto-scuole infanzia comunali" Missione 04 Programma 01 Titolo 1 del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Codice piano dei conti integrato 1.03.02.14.999;
  - quanto a € 14.295,92 pari al canone annuo per l'anno 2021 alla Missione 04 Programma 01 Titolo 1 del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Esercizio 2021 al capitolo 7550 denominato "Affitti passivi immobili-Scuole Infanzia statali" Codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.001;

4. di prevedere la spesa complessiva di € 12.000,00 a titolo di rimborso delle spese condominiali/utenze imputandola come di seguito specificato:
  - quanto a € 4.000,00 alla Missione 04 Programma 01 Titolo 1 del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Esercizio 2020 al capitolo 3950 denominato "Spese Condominiali – Scuole Infanzia comunali" Codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.999, previo storno compensativo dal capitolo 5860 denominato "Altri serv. (sostegni scuole infanzia statali) -Scuole Infanzia statali" Missione 04 Programma 01 Titolo 1 del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Codice piano dei conti integrato 1.03.02.99.999;
  - quanto a € 8.000,00 alla Missione 04 Programma 01 Titolo 1 del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Esercizio 2021 al capitolo 3950 denominato "Spese Condominiali – Scuole Infanzia comunali" Codice piano dei conti integrato 1.03.02.07.999;
5. di approvare la bozza di cessione del contratto di locazione tra la Cooperativa Sociale Onlus Comunità Educante, l'Istituzione Scuole e Nidi d'Infanzia e l'ASP ai medesimi patti e condizioni derivanti dall'originario contratto, manifestando fin da ora l'intenzione di assumere la locazione per il periodo di un anno dal 1 Settembre 2020 al 31 Agosto 2021, quale allegato parte integrante della presente;
6. di impegnare la spesa di Euro 67,00 per il versamento dell'imposta di registro dovuta a titolo di cessione del contratto di locazione in oggetto con imputazione al capitolo 11040 denominato "Imposta di registro e bollo" del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Esercizio 2020 Missione 01 Programma 11 Codice piano dei conti integrato 1.02.01.02.000;
7. di provvedere al rimborso ad ASP del pagamento del 50% dell'imposta di registro annuale dovuta all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità di legge, per un importo pari a Euro 214,44 con imputazione al capitolo 11040 denominato "Imposta di registro e bollo" del Bilancio Pluriennale 2020-2022 Esercizio 2020 Missione 01 Programma 11 Codice piano dei conti integrato 1.02.01.02.000.

### **Visto di Regolarità Contabile**

Ai sensi dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria sulla determinazione dirigenziale.

Reggio nell'Emilia,            28/08/2020