

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/1052

del 23/06/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1028

del 23/06/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA ABBADESSA N. 6/E DA LA GALLERIA S.R.L. ADIBITO A LABORATORIO TERRITORIALE A SEGUITO DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA GALLERIA S.R.L. E TECTON SOC. COOP IN L.C.A. .

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 20/2020 del 30/1/2020 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 1/2/2020;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 156/2020 del 22/10/2020 si è provveduto ad approvare modifiche alla macro-struttura dell'Ente, con decorrenza dal 1/11/2020;
- in data 29/10/2020, con atto n. 2020/174342 di PG, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al dr. Alberto Prampolini della responsabilità di direzione del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/11/2020;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/23 per macro obiettivi e allegati e che successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano delle performance 2021-2023;

Dato atto che:

- con Provvedimento Dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14.06.2017 si è proceduto ad approvare, per le motivazioni espresse in narrativa del medesimo provvedimento ed integralmente approvate, l'Avviso pubblico per la ricerca in locazione di un immobile da adibire a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale;
- l'Avviso prevedeva, quale termine di scadenza per l'inoltro delle domande ed offerte economiche, la data del 30.06.2017 ore 13. In data 04/07/2017, la Commissione deputata alla valutazione delle offerte pervenute ha redatto e rassegnato, in ottemperanza a quanto prescritto al paragrafo 12.C u.c. dell'Avviso Pubblico, il verbale contenente la seguente graduatoria provvisoria:
 - DITTA Tecton Soc. Coop. - PLICO P.G. 65602/ 2017 - TOTALE PUNTI 45.
- in attuazione del citato paragrafo 12.C dell'Avviso pubblico, da parte del Responsabile del procedimento si è provveduto a comunicare all'offerente sopra indicato, con PEC n. 2017/67983, l'ammissione alla 2° fase dei lavori;

Considerato che:

- con provvedimento dirigenziale n. 958 di R.U.A.D. del 11/07/2017 si è proceduto, tra le altre cose:
 - a) ad approvare i verbali di 1° e 2° seduta redatti dalla Commissione designata con atto dirigenziale n. 915 di R.U.A.D. del 03/07/2017 in relazione all'Avviso Pubblico approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14/06/2017;
 - b) ad aggiudicare in via provvisoria, sulla base delle risultanze dei suddetti verbali, la gara a: Tecton Soc. Coop. con sede in Reggio Emilia Via Galliano n.10 C.F./P.I. 00141440354;
- con provvedimento dirigenziale n. 1283 di R.U.A.D. del 26/09/2017 si è proceduto:
 - a) ad aggiudicare in via definitiva sulla base delle risultanze del suddetto verbale, la

gara a: Tecton Soc. Coop. con sede in Reggio Emilia Via Galliano, 10 C.F./P.I. 00141440354 con riferimento all'unità immobiliare che, a seguito di Variazione della destinazione del 13/09/2017 protocollo n. RE0068574 in atti catastali dal 13/09/2017 (trasformazione da negozio a uffici n.10992.1/2017), è oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, particella 77, subalterno 14, PIAZZA PIETRO SCAPINELLI n. SN piano: T-1; zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 18 vani, superficie catastale mq 575, rendita Euro 5.391,81;

- b) a disporre la comunicazione al soggetto interessato dell'aggiudicazione definitiva, effettuata con PEC n. 2017/97778 del 26/09/2017;

Rilevato che la società TECTON Soc.Coop disponeva del godimento dell'unità immobiliare con la quale ha partecipato all'Avviso pubblico indetto dal Comune per la ricerca in locazione di un immobile da adibire a laboratorio territoriale in quanto la società LA GALLERIA S.p.A., con contratto di locazione sottoscritto in data 09/06/2017, le aveva concesso la disponibilità dell'immobile per consentirle di partecipare al bando di gara, condizionando l'efficacia del contratto di locazione all'effettiva aggiudicazione definitiva dell'Avviso a Tecton Soc.Coop.;

Richiamata la scrittura privata sottoscritta tra LA GALLERIA S.p.A. e TECTON Soc. Coop. in data 03/10/2017, in atti al PG 2017/106106 del 13/10/2017, con la quale ai sensi dell'art. 11 del suddetto contratto di locazione, LA GALLERIA S.p.A. autorizzava TECTON Soc.Coop. a subaffittare al Comune di Reggio Emilia l'immobile che è oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, particella 77, subalterno 14, PIAZZA PIETRO SCAPINELLI n. SN piano: T-1;

Riscontrata la regolarità delle procedure eseguite, con provvedimento dirigenziale n. 1413 di R.U.A.D. del 19/10/20217 si è ritenuto di poter procedere alla stipula del contratto di sub-locazione tra TECTON Soc.Coop. e il COMUNE di Reggio Emilia ai patti e condizioni approvati con l'Avviso Pubblico per la durata di anni 6 (sei) e decorrenza 1 ottobre 2017 al canone annuo di € 28.700,00 + IVA, registrato in data 23/10/2017 al n. 12179 serie 3T;

Rilevato che:

- l'art. 15 (Clausola Risolutiva espressa) del contratto di locazione sottoscritto in data 09/06/2017 tra LA GALLERIA S.p.A. (ora La Galleria S.r.l.) e TECTON Soc. Coop. prevedeva la possibilità per il Locatore di recedere con effetto immediato dal Contratto nel caso in cui il Conduttore fosse stato posto in liquidazione o sottoposto ad altra procedura concorsuale e/o fosse stato dichiarato fallito;
- con decreto n. 357 del 07/10/2019 la società cooperativa "TECTON Soc. Coop.", con sede in Reggio Emilia codice fiscale 00141440354 veniva posta in liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c.;
- con lettera del 09/03/2021 la società La Galleria S.r.l. (già La Galleria S.p.A.) dichiarava la propria intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 15 del contratto di locazione dell'immobile sito in PIAZZA PIETRO SCAPINELLI SN piano: T-1, considerando pertanto il contratto stesso risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 e ss. del c.c.;

Richiamato l'art. 1595 c.c. secondo il quale *".....Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e*

conduttore ha effetto anche contro di lui”, si ritiene che la risoluzione del contratto di Locazione produca i suoi effetti anche sul sottostante contratto di sublocazione tra Comune di Reggio Emilia e Tecton Soc. Coop.in l.c.a. determinandone l'automatica risoluzione;

Considerato che:

- con provvedimento n. 319 del 29/01/2021 si è proceduto a liquidare alla società Tecton Soc. Coop. in l.c.a., a seguito di presentazione di relativa fattura, il canone riferito al 1° semestre 2021;
- con mail del 31/05/2021 il Comune di Reggio Emilia manifestava la necessità di continuare a disporre dei locali di proprietà della società La Galleria S.r.l. individuati tramite avviso pubblico ed adibiti a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale;
- con mail del 04/06/2021 il rappresentante legale della società La Galleria S.r.l., Daniele Menozzi, dava la propria disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione con decorrenza 01/07/2021 e stesse condizioni previste nel contratto di sub-locazione risolto a seguito della messa in liquidazione coatta amministrativa di TECTON soc. coop. per consentire al Comune di Reggio Emilia di continuare ad utilizzare l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, particella 77, subalterno 14 e sito in PIAZZA PIETRO SCAPINELLI SN piano: T-1, adibito a laboratori didattici;

Dato atto che in conformità alle disposizioni in materia di tracciabilità finanziaria ex art. 3 L. 136/2010 come modificato con D.L. 187/2010 convertito in legge 217/2010, al presente contratto è stato attribuito il **Codice Identificativo di Gara (C.I.G.): Z633238D6B**;

Ritenuto pertanto necessario procedere alla stipula del contratto di locazione tra LA GALLERIA s.r.l. e il COMUNE di Reggio Emilia ai patti e condizioni riportati nell'Allegato A, con decorrenza 1 luglio 2021 e canone annuo di € 28.700,00+ IVA 22%;

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, dalla società LA GALLERIA s.r.l., con sede in Castelnovo di Sotto (RE) via San Biagio n. 75, Codice fiscale/Partita Iva n. 02344520354, nella persona del legale rappresentante, Daniele Menozzi, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, particella 77, subalterno 14, PIAZZA PIETRO SCAPINELLI n. SN piano: T-1; categoria A/10, superficie catastale mq 575, rendita Euro 5.391,81 già adibito a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale;

2. di approvare il contratto di locazione ai patti e condizioni riportati nell'allegato A autorizzando le Parti ad inserire (fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente atto) eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;
3. di dare atto che il presente contratto comporterà un onere finanziario per il corrente anno pari ad € 17.507,00 riferito al canone di locazione per il periodo dal 01/07/2021 al 31/12/2021 che verrà, ad avvenuto ricevimento della fattura di La GALLERIA s.r.l., liquidato sull'impegno 2021/690 già assunto sul capitolo 19300/1 "Fitti Reali e spese condominiali per immobili adibiti a servizi e laboratori assistenza scolastica " del PEG 2021;
4. di dare altresì atto che il presente contratto verrà registrato dal Locatore il quale provvederà a richiedere il rimborso del 50% delle imposte di registro e di bollo che verrà successivamente regolarizzato sul capitolo 9245 del PEG 2021;

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

Il Dirigente del Servizio
Dr. Alberto Prampolini

ALBERTO PRAN
2021.06.23 13:39:07

CN=ALBERTO PRAMPOLINI
C=IT
2.5.4.4=PRAMPOLINI
2.5.4.42=ALBERTO

RSA/2048 bits

