

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/1438
del 09/09/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 974
del 13/09/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE PASSIVA DI LOCALI A REGGIO EMILIA IN VIA GUIDO RICCIO FOGLIANI N. 1 PER OSPITARE ATTIVITÀ SCOLASTICHE SIA TEMPORANEAMENTE PER ESIGENZE LEGATE AL PROGETTO "SCUOLA DIFFUSA" CHE PER SUCCESSIVE ESIGENZE SCOLASTICHE.

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;
- con delibera di Giunta Comunale N. 133 del 13/07/2021, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2021-2023, il Piano Esecutivo di Gestione 2021 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati.

Dato atto che:

- la Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020, ha dichiarato, per sei mesi, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;
- con dichiarazione dell'Organizzazione Mondiale della sanità dell'11 marzo 2020, l'epidemia da Covid-19 è stata valutata come pandemia in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti a livello globale;
- con Deliberazioni del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2020, del 7 ottobre 2020, del 13 gennaio 2021, del 21 aprile 2021 e del 23 luglio 2021 è stato dichiarato e prorogato lo stato di emergenza sul territorio nazionale fino al 31 dicembre 2021;
- a seguito della situazione emergenziale determinata dalla diffusione del virus Covid-19, il Governo ha adottato nei diversi ambiti i decreti necessari a dettare le misure urgenti di contenimento indispensabili a fronteggiare l'emergenza epidemiologica in atto;
- l'attuale contesto di rischio impone la prosecuzione delle iniziative di carattere straordinario e urgente intraprese al fine di fronteggiare adeguatamente possibili situazioni di pregiudizio della collettività;

Considerato che:

- il d. lgs 297/94 "Testo Unico delle disposizioni legislative vigenti in materia di istruzione relative alle scuole di ogni ordine e grado" all'Art. 85 comma 1- **Competenze dei comuni e delle province in materia di edilizia scolastica** recita: *1. Il Comune esercita in materia di edilizia scolastica i compiti attribuiti dalla legislazione statale e regionale che sono connessi alla istruzione materna, elementare e media;*

- il Ministero dell'Istruzione, con decreto n. 257 del 6 agosto 2021, ha approvato il "Piano scuola 2021-2022 Documento per la pianificazione delle attività scolastiche, educative e formative nelle Istituzioni del Sistema nazionale di Istruzione" nel quale si legge:

Per l'avvio dell'a.s. 2021/2022 la sfida è assicurare a tutti, anche per quanto rilevato dal Comitato Tecnico Scientifico (CTS) nel verbale n. 34 del 12 luglio 2021, lo svolgimento in presenza delle attività scolastiche, il recupero dei ritardi e il rafforzamento degli apprendimenti.

Considerando la didattica in presenza la priorità assoluta in quanto momento imprescindibile e indispensabile nel percorso di sviluppo psicologico, di strutturazione della personalità e dell'abitudine alla socializzazione, è necessario predisporre ogni opportuno intervento per consentire lo svolgimento delle lezioni in presenza in condizioni di sicurezza, garantendo, laddove possibile, il mantenimento del distanziamento fisico.

Infatti il distanziamento fisico rimane una delle misure prioritarie per ridurre il rischio di trasmissione del virus in ambito scolastico. Esso va implementato con il massimo impegno in ogni situazione, insieme alle altre misure di prevenzione.

- il Decreto-Legge n. 111 del 6 agosto 2021 recante "Misure urgenti per l'esercizio in sicurezza delle attività scolastiche, universitarie, sociali e in materia di trasporti" ribadisce che:

ART.1

1. nell'anno scolastico 2021-2022, al fine di assicurare il valore della scuola come comunità e di tutelare la sfera sociale e psico-affettiva della popolazione scolastica.... i servizi educativi e scolastici..... sono svolti in presenza.

2. Per consentire lo svolgimento in presenza dei servizi e delle attività di cui al comma 1 e per prevenire la diffusione dell'infezione da SARS-CoV-2, fino al 31 dicembre 2021, termine di cessazione dello stato di emergenza, sono adottate, in tutte le istituzioni del sistema nazionale di istruzione, e nelle università, le seguenti misure minime di sicurezza:

a) è fatto obbligo di utilizzo dei dispositivi di protezione delle vie respiratorie (...omissis)

b) è raccomandato il rispetto di una distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro salvo che le condizioni strutturali-logistiche degli edifici non lo consentano;

Rilevato che:

- in ordine alla ridefinizione degli obiettivi e dei programmi dell'Ente in funzione della gestione EMERGENZA_COVID_19 nel 2020 si è agito per consentire la ripresa dell'anno scolastico con le garanzie e le misure sanitarie necessarie per minimizzare i rischi di contagio;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 10/09/2020 è stato approvato il progetto "La Scuola Diffusa" per la ripartenza della scuola nel rispetto delle normative per la prevenzione del Covid-19;
- il Servizio Officina Educativa, preposto ad occuparsi dei servizi educativi territoriali, viste le risultanze delle ricognizioni in parte effettuate presso gli istituti scolastici del territorio comunale e in parte trasmesse dagli Istituti stessi, nell'ambito del Progetto "La Scuola Diffusa", ha segnalato la necessità di ulteriori spazi didattici per favorire il rientro a scuola in presenza in assoluta sicurezza per l'anno scolastico 2020-2021, spazi necessari nonostante il massimo sforzo profuso dai Dirigenti scolastici nel ricavarli all'interno dei plessi esistenti;

- alla luce di tali considerazioni, nel settembre 2020 si è provveduto alla stipula di vari contratti di comodato/locazione necessari per disporre di ulteriori spazi dove trasferire alcune aule per consentire lo svolgimento dell'anno scolastico 2020-2021 nell'assoluto rispetto delle normative sul distanziamento sociale;

Constatato che:

- a causa del perdurare della situazione emergenziale le disposizioni normative hanno imposto il perdurare dell'esigenza di disporre di locali da adibire ad aule scolastiche che consentano di rispettare le misure di distanziamento fisico e la necessità di mettere in atto le stesse azioni di contenimento del precedente anno scolastico;
- alla luce di tali disposizioni, il Servizio comunale Officina Educativa è stato impegnato, in stretta sinergia e collaborazione con gli altri servizi comunali che si occupano a vario titolo di educazione ma soprattutto con i dirigenti degli Istituti Comprensivi dislocati sul territorio comunale, a ricercare soluzioni ottimali per garantire l'organizzazione delle attività educative e scolastiche delle scuole primarie e secondarie di primo grado *"in presenza e in sicurezza"* per l'anno scolastico 2021-2022;
- con lettera del 3 agosto 2021, successivamente integrata con lettera del 20/08/2021, il dr. Montagnani, Dirigente del Servizio Officina Educativa, ha segnalato la necessità di ulteriori spazi didattici per favorire il rientro a scuola in presenza in assoluta sicurezza. Le soluzioni ricercate hanno cercato di privilegiare locali presso parrocchie, associazioni culturali e organismi no profit, anche se in alcuni casi si è reso necessario richiedere la disponibilità di locali di proprietà di soggetti privati che potessero essere approntati ad aule scolastiche;
- con tale lettera il Dr. Montagnani ha dato mandato al Servizio Amministrativo lavori pubblici e Gestione del Patrimonio di provvedere alla stipula dei vari contratti di comodato/locazione necessari per reperire locali indispensabili alle scuole per iniziare l'anno scolastico nel rispetto delle normative sul distanziamento sociale;

Rilevato che a seguito di ricerca sul mercato condotta cercando immobili disponibili nella zona prossima alla scuola secondaria di primo grado "A. Manzoni" il Servizio Officina Educativa ha individuato l'immobile sito in via Guido Ricci Fogliani n.1 censito al catasto fabbricati alla partita n. 3386, foglio 112 col mappale 70 sub. 3, di proprietà della società AG Immobiliare s.a.s. di Mussini Alberto & C., C.F. e P. IVA 02216900353, ritenuto adeguato ad accogliere alcune classi della scuola secondaria di primo grado "A. Manzoni" per svolgere le regolari attività scolastiche.

Con nota del 27/08/2021 il Servizio Officina Educativa esprimeva l'esigenza di assumere in locazione l'immobile sopra indicato per un periodo più lungo rispetto all'anno scolastico 2021-2022 in quanto ritenuto utilizzabile come sede temporanea durante i lavori di ristrutturazione di altre sedi scolastiche in programma per i prossimi anni, mentre i locali al piano terra ad uso palestra potrebbero essere impiegati dalla Fondazione dello Sport per dare risposta alle esigenze delle società sportive cittadine.

Constatato che la destinazione d'uso edilizia dell'immobile è ad edificio scolastico e che i conduttori precedenti, Provincia di Reggio Emilia e Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, hanno impiegato l'immobile ad attività scolastica effettuando negli anni innumerevoli lavori per adeguare lo stabile alle normative in materia scolastica;

Evidenziato che il vigente regolamento comunale dei contratti non disciplina specificamente le locazioni passive e quindi ritenuto di procedere per analogia alla disciplina prevista per le acquisizioni immobiliari, per le quali ex art. 78 c. 5 lett. d) è consentita la trattativa diretta quando ricorrano circostanze d'urgenza oggettive ed imprevedibili che si ritiene sussistano per quanto sopra;

Constatata la tempestiva esigenza di acquisire in locazione passiva l'immobile così individuato per consentire la riapertura delle scuole per il 13/09/2021 nella loro piena funzionalità e nell'assoluto rispetto della normativa in materia di distanziamento sociale all'interno degli spazi disponibili per cercare di contenere il contagio relativo al Covid-19;

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 affidamento è stato attribuito il **Codice Identificativo di Gara (C.I.G.): ZB132F80EA**;

Ritenuto pertanto necessario procedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, finalizzato a sopperire esigenze transitorie dell'Amministrazione Comunale ai patti e condizioni riportati nell'Allegato A;

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;
- I verbali del Comitato Tecnico Scientifico;
- La normativa vigente in materia di contrasto alla diffusione del Virus COVID- 19;

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 e su mandato del Servizio Officina Educativa, dalla società AG immobiliare sas di Mussini Alberto & C., rappresentata dal sig. Alberto Mussini in qualità di socio accomandatario, l'immobile sito a Reggio Emilia in via Guido Riccio Fogliani n. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia alla partita n. 3386, Foglio 112, mappale 70, da adibire a sede di attività scolastiche;
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 **impegnare l'importo di € 26.300,00** relativo al canone per il periodo dal 10/09/2021 al 31/12/2021, con imputazione alla Missione/Programma 04.02 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio 2021-2023, annualità 2021 al **capitolo 15700/1 del P.E.G. 2021** denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A SCUOLE ISTRUZIONI PRIMARIE FITTI REALI", centro di costo 0176, codice prodotto-progetto 2021_PD_3802, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante, **C.I.G. ZB132F80EA**;

4. di dare atto che si provvederà con atti successivi ad impegnare gli importi relativi ai restanti anni di durata del contratto;
5. di dare mandato al Serv. Finanziario di provvedere al pagamento delle liquidazioni dirigenziali disposte dal servizio proponente alle scadenze contrattuali a fronte di emissione di apposite fatture da parte del locatore AG immobiliare sas di Mussini Alberto & C.;
6. di dare atto che provvederemo alla registrazione per via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con contestuale pagamento on-line dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo e successiva regolarizzazione della partita sospesa sul capitolo 9245 del Peg 2021;
7. di stabilire che al recupero del 50% delle spese di cui al precedente punto 6, come disposto all'art. 20 del contratto approvato con il presente provvedimento, si procederà tramite il programma delle locazioni con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile degli avvisi di pagamento PAGOPA;
8. di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'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. Alberto Prampolini