

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/123
del 24/01/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 43
del 26/01/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE PASSIVA DI LOCALI AD USO
MAGAZZINO E DEPOSITO A RUBIERA IN VIA TORINO N. 3 DALLA
SOCIETÀ PAGANI HOLDING SRL PER SOPPERIRE A CARENZE DI
SPAZIO DI STOCCAGGIO.

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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2022;
- è stato differito al 31/03/2022 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022-2024 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014.

Dato atto che:

- con lettera del 9 luglio 2020 il Dirigente del Servizio Officina Educativa, dichiarando che l'Amministrazione Comunale era impegnata a ricercare soluzioni ottimali per la riapertura delle scuole per l'anno scolastico 2020-2021 al fine di garantire il corretto distanziamento sociale tra gli alunni e i docenti nel rispetto della normativa in materia di prevenzione del Covid-19 nell'ambito del Progetto "La Scuola Diffusa", rilevava anche l'esigenza di svuotare le aule delle scuole della città dagli arredi in eccesso che avrebbero potuto compromettere lo stesso distanziamento sociale tra studenti;
- il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici cui afferisce l'ufficio Gestione del Patrimonio Immobiliare reperiva nell'immediato la disponibilità in comodato d'uso gratuito del magazzino cd. "ex CAR" sito in via Lombroso di proprietà della Provincia di Reggio Emilia per una superficie utile di 600 mq per posizionarvi alcuni arredi provenienti dalle scuole;
- con ulteriore lettera del 17 agosto 2020 il Dirigente del Servizio Officina Educativa ribadiva la necessità di acquisire la disponibilità di locali da adibire a magazzino al fine di depositarvi gli arredi scolastici per consentire la riapertura delle scuole nel rispetto della normativa in materia di distanziamento Covid-19 stimando un fabbisogno di spazio per stoccaggio di ulteriori 900 mq, oltre i 600 mq già reperiti presso l'area "ex CAR" di cui sopra;

Considerato che

- a seguito di sopralluogo effettuato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Reggio Emilia – Ufficio Prevenzione incendi presso i magazzini comunali di via Mazzacurati il Comune di Reggio Emilia riceveva da parte del suddetto Comando la nota n. 1472 del 30/01/2020 (ns. PG 2020/23925) con la quale veniva esortato ad adeguare i propri locali e l'attività in essi svolta alla normativa antincendio ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi vigenti, nei tempi tecnici strettamente necessari, pena il divieto di prosecuzione dell'attività stessa;
- al fine di risolvere il problema e conseguire il certificato di prevenzione incendi, in data 21/02/2020 il Comune di Reggio Emilia presentava S.C.I.A. per avviare i lavori a tal fine indispensabili con conseguente esigenza di ridurre lo stoccaggio di materiale presente nei capannoni A e B rimuovendo immediatamente le eccedenze rispetto ai valori di sicurezza;

Constatata l'impossibilità di utilizzare i magazzini comunali di via Mazzacurati per il deposito degli arredi scolastici di cui al piano di emergenza per l'avvio dell'anno scolastico 2020-2021 in quanto già gli stessi eccessivamente stipati e parzialmente da svuotare;

Richiamato il provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 1127 del 27 agosto 2020 con il quale si assumeva in locazione un immobile sito a Reggio Emilia in via Lazzaretti n. 7/C, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 72, mappale 290, sub. 4 di categoria D/8, mq. 3.000 da usare per lo stoccaggio degli arredi scolastici per consentire l'avvio dell'anno scolastico in tutta sicurezza e per risolvere i problemi di sovraccarico dei magazzini comunali di via Mazzacurati;

Rilevato che:

- nell'ambito delle operazioni di messa in sicurezza degli stabili dell'area di via Mazzacurati è stato effettuato il trasloco del materiale librario e documentario dall'ex Deposito Librario della Biblioteca Panizzi di via Mazzacurati presso il nuovo magazzino di via Lazzaretti;
- attualmente l'ingente mole di materiale librario e documentario (circa 190.000 volumi oltre a molteplici fondi librari e documentari) risulta temporaneamente stoccato, senza poter essere consultato, nello stabile di via Lazzaretti occupando una superficie di circa mq. 1500;
- con lettera del 27 maggio 2021, agli atti con PG n. 122298 del 27/05/2021, il Direttore Generale, in qualità di Dirigente ad interim del Servizio "Servizi Culturali", chiedeva di procedere ad effettuare l'allestimento di un vero e proprio nuovo Deposito librario nella struttura di via Lazzaretti, a partire dalla messa in posa e allestimento di adeguate scaffalature su cui collocare il materiale librario e documentario così da rispondere alle esigenze tecniche ed organizzative per la gestione del patrimonio librario della Biblioteca Panizzi, nonché da organizzare un Deposito Unico Provinciale al servizio del sistema bibliotecario provinciale;

Constatato che:

- l'allestimento delle scaffalature ed attrezzature per realizzare un nuovo Deposito librario della Biblioteca Panizzi e per riattivare l'Archivio librario provinciale, richiede di occupare quasi tutta la superficie utile del magazzino di via Lazzaretti oggi stipato con materiale proveniente dalle scuole;

- continua a persistere l'esigenza di stoccaggio di arredi scolastici conseguenti alla riorganizzazione degli spazi scolastici a causa della pandemia in corso attualmente collocati nei capannoni di via Lazzaretti e di via Lombroso;
- è sorta la necessità di liberare integralmente la superficie del magazzino di via Lombroso pieno di arredi scolastici al fine di destinarlo ad altro;
- i magazzini comunali di via Mazzacurati sono stati parzialmente svuotati per garantire l'adeguamento dei carichi antincendio richiesti;
- è fondamentale risolvere la cronica scarsità di spazi per esigenze di stoccaggio temporaneo che periodicamente sorge;

Dato atto che:

- è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia dal 01/06/2021 al 18/06/2021 l'atto PG n. 125374 del 01/06/2021 "Avviso di indagine di mercato finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per la ricerca di un immobile da acquisire in locazione passiva da adibire a magazzino/deposito comunale";
- alla scadenza prevista per la presentazione delle proposte di manifestazione di interesse si è riscontrata la mancanza di offerte ricevute;
- persiste l'urgenza di reperire sul mercato in locazione un immobile da adibire a magazzino/deposito comunale che risponda alle complessive esigenze sopra dettagliate;

Considerato che:

- non essendo pervenuta alcuna proposta di manifestazione di interesse si è proceduto con ricerca di mercato condotta consultando gli annunci immobiliari ed è stato individuato un immobile adeguato alle esigenze comunali nel capannone sito a Rubiera in via Torino n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rubiera al foglio 23 part. 69 sub. 7 di cat. D/7 di circa mq. 3.600 di proprietà della società Pagani Holding s.r.l. con sede legale a Modena in Corso Canal Grande n. 96, codice fiscale e partita Iva n. 00742760366;
- il Comm. Ilario Pagani, in qualità di Presidente del C.d.A. della società Pagani Holding s.r.l. si è dimostrato disponibile a concedere in locazione l'immobile sopra identificato e a realizzarvi i lavori di adeguamento delle reti tecnologiche ed impianti e quant'altro necessario per consegnare all'Amministrazione il capannone allestito e dotato di tutte le certificazioni necessarie per l'uso concordato;
- con nota del 28/10/2021 la proprietà comunicava che i lavori avviati presso il capannone sarebbero stati ultimati entro novembre 2021;

Rilevato che dopo una attenta e minuziosa negoziazione sul contenuto del contratto avente ad oggetto l'immobile sito a Rubiera in via Torino n. 3, in data 19 gennaio 2022 le Parti sono pervenute ad un definitivo accordo prevedendo decorrenza al 01/02/2022 con una durata contrattuale di anni 6 rinnovabile di sei anni in sei anni ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78 ed un canone annuo di € 117.074,29+Iva per i primi quattro anni e di € 108.000,00+Iva a decorrere dal quinto anno;

Considerato che per l'anno 2022, dal 01/02/2022 al 31/12/2022, la spesa di € 107.318,10 + Iva, così per un totale di € 130.928,08, trova copertura per **€ 70.000,00 sul capitolo che nel PEG 2022 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 15700/1 del PEG 2021 denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A SCUOLE ISTRUZIONE PRIMARIE FITTI REALI"** e per **€ 60.928,08 sul capitolo che nel PEG 2022**

verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 32406/1 del PEG 2021 denominato "FITTI PASSIVI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A SERVIZI GENERALI", previo storno della stessa somma di € 60.928,08 dal capitolo 32406.

L'assunzione dell'impegno dell'intero canone relativo all'anno 2022 è necessario per garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti, in quanto per rispettare le scadenze contrattuali il canone non è suscettibile di pagamento frazionato in dodicesimi;

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.): Z63349656E;**

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula del contratto in oggetto 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;
- 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, dalla società Pagani Holding s.r.l., con sede legale in Modena, Corso Canal Grande n.96, codice fiscale e partita iva 00742760366, qui rappresentata dal Comm. Ilario Pagani in qualità di Presidente del C.d.A., un capannone industriale sito in Rubiera (RE) in via Torino n. 3 identificato catastalmente al NCEU del comune di Rubiera sul foglio 23, part. 69 sub. 7 cat. D/7, da adibire a magazzino/deposito comunale;
2. di approvare il contratto di locazione ai patti e condizioni riportati nell'allegato A;
3. di **impegnare l'importo di € 107.318,10 + Iva, così per un totale di € 130.928,08** a favore della società Pagani Holding srl, relativo al canone per il 2022 (01/02/2022-31/12/2022), imputandolo nel modo seguente:
 - a) quanto a **€ 70.000,00** 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 2022 al **capitolo che nel PEG 2022 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 15700/1 del PEG 2021 denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A SCUOLE ISTRUZIONE PRIMARIE FITTI REALI",** CIG Z63349656E, centro di costo 0113, codice prodotto-progetto PD_3802, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante;
 - b) quanto a **€ 60.928,08, previo storno dal capitolo 32406,** con imputazione alla Missione/Programma 01.11 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio 2021-2023, annualità 2022 al **capitolo che nel PEG 2022 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 32406/1 del PEG 2021**

denominato "FITTI PASSIVI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A SERVIZI GENERALI", CIG Z63349656E, centro di costo 0113, codice prodotto-progetto PD_3802, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante;

4. di stabilire che si provvederà con successive determinazioni dirigenziali ad impegnare gli importi dei canoni riferiti agli anni successivi al 2022;
5. di dare atto che il presente contratto verrà registrato dal Locatore il quale richiederà il rimborso del 50% delle imposte di registro e di bollo che verrà successivamente regolarizzato sul capitolo 9245 del PEG 2022;
6. di attribuire all'ufficio competente alla stipula del contratto in argomento, la facoltà di inserire nello stesso (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 al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni;
7. 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.
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