

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/1156

del 06/07/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1265

del 14/07/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA F.LLI
MANFREDI 12/A PRESSO EDIFICIO EX FORO BOARIO A REGGIO
EMILIA – PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

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. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 - 2024 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con delibera di Giunta Comunale 65/2022 del 19/04/2022, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2022-2024, il Piano Esecutivo di Gestione 2022 (Art. 169 del D.Lgs 267/2000) e relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale 127 del 30/6/2022, immediatamente esecutiva, sono stati approvati il Piano Integrato delle Attività ed Organizzazione (PIAO), l'integrazione del Piano delle performance 2022/24, del Piano Esecutivo di Gestione 2022 e altri allegati;

Richiamati:

- il Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. 1034 del 24/06/2021 con cui si è approvato il Bando di gara per la procedura aperta per la concessione di un immobile comunale sito in via F.lli Manfredi n. 12/A presso l'edificio ex Foro Boario a Reggio Emilia censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 109 col mappale 38 sub.21, categ. C/1, classe 5, superficie catastale mq. 236,00 e rendita catastale € 2.119,13;
- il Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. 1276 del 03/08/2021 con il quale si è dichiarata deserta l'asta pubblica in oggetto stante la mancanza di offerte pervenute ed è stato riconosciuto il diritto di prelazione a favore del soggetto concessionario uscente;

Constatato che:

- la sig.ra ZHU XIAOYU, titolare dell'omonima ditta individuale "Moulin Rouge di Zhu Xiaoyu" con sede legale in Via F.lli Manfredi 12/A – 42124 Reggio Emilia - P.IVA 10967930966 - è la concessionaria uscente dell'immobile oggetto dell'asta pubblica;
- con comunicazione a mezzo PEC, in atti al PG 2021/179272 del 12/08/2021, la Sig.ra ZHU ha manifestato la volontà di esercitare il suo diritto di prelazione accettando di stipulare il nuovo contratto di concessione dell'immobile alle condizioni di base del bando di gara;
- con Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. 1498 del 15/09/2021 veniva aggiudicata in via definitiva la procedura aperta per la concessione dell'immobile comunale sito in Via Fratelli Manfredi 12/A, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 109 col mappale 38 sub. 21 a favore della società "Moulin Rouge di Zhu Xiaoyu", per un importo annuo pari ad € 24.000,00;

- con Provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1772 del 29/10/2021 veniva approvato il contratto di Concessione a favore della suddetta società con sede legale in Via F.lli Manfredi 12/A – 42124 Reggio Emilia - P.IVA 10967930966 rappresentata legalmente dalla sig.ra ZHU XIAOYU, avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale sito in Reggio Emilia, Via Fratelli Manfredi 12/A, ai patti e condizioni riportati nell'Allegato A parte integrante dello stesso provvedimento;

Considerato che:

- a causa di ritardi nella sottoscrizione del contratto da parte della sig.ra Zhu Xiaoyu, la quale ha continuato a rinviare la stipula nonostante le lettere con le quali le si ricordava la necessità di pervenire rapidamente alla conclusione della contrattazione pena la revoca dell'assegnazione dell'immobile con obbligo di lasciare immediatamente i locali, non si è riusciti a provvedere alla registrazione del contratto nei tempi fissati dal D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico imposta Registro);
- per chi omette la registrazione di atti è applicabile la sanzione dettata dall'art. 69 T.U.R. *"chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta...è punito con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta"* tuttavia, è possibile regolarizzare l'omissione ricorrendo al ravvedimento operoso applicando la sanzione ridotta e gli interessi al tasso legale annuo (attualmente allo 1,25%) per ogni giorno di ritardo.
- al fine di procedere alla registrazione tardiva del contratto riferito al bar "Moulin Rouge di Zhu Xiaoyu" ricorrendo al ravvedimento operoso si rende necessario eseguire il pagamento di € 504,00 come sanzioni per ravvedimento e di € 23,17 in termini di interessi legali, chiedendo successivamente alla signora Zhu Xiaoyu il rimborso degli oneri sostenuti per il ritardo a lei attribuibile;

Dato atto che:

- con lettera PG 2019/206117 la sig.ra Zhu comunicava l'intenzione di ristrutturare i locali di proprietà del Comune di Reggio Emilia siti in via F.lli Manfredi n. 12/A, sede della sua attività, per dare nuova immagine e migliorare la qualità degli arredi e dei locali stessi, chiedendo al Comune un contributo in conto affitto sui lavori da eseguirsi;
- con lettera del 20 novembre 2019 l'Amministrazione riconosceva la necessità di un rinnovamento dei locali avendo rilevato in particolare la notevole usura dei pavimenti, dei servizi igienici (porte interne, sanitari-rubinerie) e la necessità di adeguare l'impianto elettrico in funzione delle attuali norme di sicurezza e accettava che la ditta concessionaria eseguisse i lavori;
- trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria e come tali spettanti alla proprietà, il Comune di Reggio Emilia nella stessa lettera comunicava la disponibilità ad erogare un contributo nella forma del conto affitto per i lavori sopra specificati, fino a concorrenza massima di € 10.000,00 con presentazione di regolare fattura;

Rilevato che:

- con mail del 9 dicembre 2021 veniva comunicato che i suddetti lavori erano stati ultimati e veniva inviata fattura della ditta esecutrice con dettaglio dei lavori eseguiti;
- con mail del 10 dicembre il Comune comunicava che ad avvenuta sottoscrizione del nuovo contratto si poteva procedere a compensare con i canoni dovuti solo parte della spesa sostenuta, precisamente quella riguardante l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sui pavimenti e sostituzione sanitari nei servizi igienici per un importo complessivo di € 9.020,00;

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Titolo II Concessioni , locazioni, Capo II Concessioni e locazioni a titolo oneroso del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018;

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.

DETERMINA

1. di provvedere, per le motivazioni indicate in premessa, ad integrare il versamento dell'imposta di registro relativa al contratto di Concessione a favore della società "Moulin Rouge di Zhu Xiaoyu" con sede legale in Via F.lli Manfredi 12/A – 42124 Reggio Emilia - P.IVA 10967930966 rappresentata legalmente dalla sig.ra ZHU XIAOYU, avente ad oggetto l'immobile comunale di proprietà comunale sito in Reggio Emilia, Via Fratelli Manfredi 12/A, **di € 504,00 oltre ad € 23,17** per interessi legali dando atto che tale importo trova imputazione sul capitolo **9245 del P.E.G. 2022** denominato "Spese Amministrative per gestione contratti patrimonio Imposte e Spese Registro", codice prodotto 2022_PD_3802, centro di costo 0120 contabilità ambientale non rilevante, **giusta impegno 22/4312**;
2. di stabilire che al recupero delle spese di cui al precedente punto 1 si provvederà tramite la procedura informatizzata "Locazioni", analogamente alla riscossione dei canoni di concessione che avverrà con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile degli avvisi PagoPa;
3. di dare atto che l'ufficio competente alla stipula del contratto in argomento, a seguito di accordo intercorso fra le parti come meglio specificato nelle premesse, procederà a compensare con i canoni dovuti parte della spesa sostenuta dalla società per ristrutturare l'immobile, precisamente quella riguardante l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sui pavimenti e sostituzione sanitari nei servizi igienici per un importo complessivo documentato di € 9.020,00;

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

Il Dirigente del Servizio
Dr. Alberto Prampolini