

Proponente: 40.A
Proposta: 2023/2185

del 04/12/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1417

del 07/12/2023

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSUNZIONE DI IMPEGNO, IN CONSEGUENZA A PROROGA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO ALL'IMMOBILE DI PIAZZA SCAPINELLI - VIA DELL'ABADESSA DI PROPRIETA' PRIVATA., IN CONDUZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AD USO LABORATORI DIDATTICI.

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;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 55/2023 del 07/03/2023 sono state apportate ulteriori modifiche alla macro-struttura organizzativa dell'Ente riguardanti l'Area Sviluppo Territoriale;
- in data 29/08/2023, con atto n. PG 2023/208434 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale alla Dr.ssa Monica Penserini 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 01/09/2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 20/12/2022 dichiarata immediatamente esecutiva, sono stati approvati il Bilancio di Previsione finanziario 2023 - 2025 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2023-2025 e relativi allegati;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n 178 del 27/11/2023, immediatamente esecutiva, è stata approvata l'ultima variazione di bilancio prevista per l'esercizio in corso;

Considerato:

- che con determinazione dirigenziale R.U.A.D. 915 del 03/07/2017, sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si è assunto in sub locazione dalla Ditta Tecton Soc. Coop 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 da adibire a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale;

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;

Dato atto:

- 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;
- che con decreto n. 357 del 07/10/2019 la società cooperativa "TECTON Soc. Coop.", con sede in Reggio Emilia, veniva posta in liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c.;
- che 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.;

Considerato:

- la necessità del Comune di Reggio Emilia di continuare a disporre dei locali di cui sopra, si è ritenuto necessario stipulare un **nuovo contratto di locazione tra LA GALLERIA s.r.l. e il COMUNE di Reggio Emilia;**
- **che pertanto con determinazione dirigenziale R.U.A.D. 1028 del 23/06/2021 si è provveduto ad assumere in locazione, dalla società La GALLERIA s.r.l.,**(a seguito di risoluzione del contratto di locazione tra la Galleria S.R.L. e Tecton Soc. Coop in L.C.A.) con sede in Castelnovo di Sotto (RE) via San Biagio n. 75, 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;
- che la durata del suddetto nuovo contratto è stata pattuita in continuità con il risolto contratto di sub-locazione, pertanto con **decorrenza 01/07/2021 e scadenza 30/09/2023;**
- che alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per ugual periodo di tempo, qualora da una delle parti non venga data disdetta 6 mesi prima della scadenza contrattuale, così come stabilito all'art. 3 del suddetto contratto;

Preso atto:

- che non essendo intervenuta disdetta da una delle parti entro i termini predetti, occorre prendere atto della **proroga del contratto di locazione stesso, dal 01/10/2023 al 30/09/2029**, secondo quanto stabilito dal disciplinare contrattuale, agli stessi patti e condizioni e precisamente al canone annuo pari a € 28.700,00 + iva;
- che il disciplinare contrattuale prevede che sia del proprietario l'onere della registrazione iniziale e quindi del pagamento dell'imposta di registro a titolo di proroga, richiedendo il pagamento della rivalsa del 50% all'Amministrazione Comunale;

Considerato che:

- essendosi rinnovato il contratto, si rende necessario provvedere ad **assumere impegno di spesa per l'importo di € 8.753,50 (iva compresa) , relativo al IV trimestre 2023**, al fine di provvedere a liquidare la fattura a titolo di canone di locazione periodo ottobre/dicembre 2023;
- che si provvederà ad assumere impegno di spesa per l'anno 2024 con successivo atto dirigenziale, sulla base degli impegni di spesa che verranno assunti con specifico atto a fronte delle "RATE PASSIVE su canone di concessione/locazione e oneri" in scadenza anno 2024 per contratti inerenti immobili di proprietà privata in conduzione dall'Amministrazione Comunale;

Visti:

- il D. Lgs, n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali";
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- il vigente Regolamento per le procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- il vigente Regolamento di contabilità del Comune;

D E T E R M I N A

- di prendere atto della **proroga, per il periodo 01/10/2023 – 30/09/2029**, del contratto di locazione già citato in premessa, in essere con la Società La GALLERIA s.r.l., con sede in Castelnovo di Sotto (RE) via San Biagio n. 75, per l'unità immobiliare sita in PIAZZA PIETRO SCAPINELLI n. SN piano: T-1, già adibito a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale;

- **di impegnare la spesa di € 8.753,50 (iva compresa)** riferito al canone relativo al IV trimestre 2023, con imputazione alla Missione Programma 04.06 - codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione ex art. 5 e 6 del D.Lgs 118/2011: 01.03.02.07.001 del Bilancio 2023-2025- Esercizio 2023;
- di imputare tale spesa al Capitolo **19300/1** del P.E.G. 2023 denominato “fitti reali per immobili adibiti a servizi e laboratori assistenza scolastica”, codice prodotto/progetto 2023_PD_3802, Centro di Costo 72, contabilità ambientale non rilevante, codice modalità di gestione conto annuale 001;
- di disporre il pagamento di detto canone, a fronte dell'apposita liquidazione dirigenziale del servizio proponente per la società sopra indicata, che svolge attività commerciale con emissione di fattura;
- **di dare atto che si provvederà ad assumere impegno di spesa per l'annualità 2024 con successivo atto dirigenziale**, sulla base degli impegni di spesa che verranno assunti con specifico atto a fronte delle “RATE PASSIVE su canone di concessione/locazione e oneri” in scadenza anno 2024, per contratti inerenti immobili di proprietà privata in conduzione dall'Amministrazione Comunale;
- di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma, 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.ssa Monica Penserini