

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1726

del 28/08/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 985

del 29/08/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: RINNOVO DI LOCAZIONE PASSIVA DI LOCALI AD USO MAGAZZINO E DEPOSITO A REGGIO EMILIA IN VIA LAZZARETTI N.7 DALLA SOCIETÀ OLIVI GROUP SRL PER MANTENERVI IL DEPOSITO LIBRARIO UNICO AL SERVIZIO DEL SISTEMA BIBLIOTECARIO PROVINCIALE.

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 è stata approvata una prima modifica 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. 2023/208434 di PG. 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;
- in data 21/06/2024, con atto PG n. 2024/171204, il Sindaco ha provveduto alla proroga di attribuzione dell'incarico dirigenziale alla dr.ssa Monica Penserini della responsabilità di direzione del Servizio "Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio" con decorrenza dal 21/06/2024 al 18/10/2024;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2 D. Lgs. 267/2000;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2024 è stato Approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026 ed aggiornato il Piano Esecutivo di Gestione 2024, precedentemente approvato con GC 2024/3 del 11/1/2024;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 25/03/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata approvata la variazione al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16/05/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, avente ad oggetto "1^ aggiornamento al Piano Esecutivo di Gestione 2024 e del Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026 approvato con deliberazione G.C. 2024/12 del 30/1/2024 alle sezioni 2.2 "Performance" e 3.3 "Piano triennale dei fabbisogni" e altri allegati. Approvazione linee guida sul rispetto dei tempi di pagamento";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 29/07/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata approvata la variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati e la verifica degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 193 d. lgs. 267/2000;

Dato atto che:

- al fine di adempiere alle disposizioni contenute nella nota n. 1472 del 30/01/2020 agli atti al PG 2020/23925 ricevuta da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Reggio Emilia – Ufficio Prevenzione incendi, si è reso necessario provvedere a ridurre lo stoccaggio di materiale presente nei capannoni A e B dei magazzini comunali di via Mazzacurati rimuovendo immediatamente le eccedenze rispetto ai valori di sicurezza;
- nello stesso anno, contestualmente all'esigenza di reperire locali dove stoccare il materiale in eccesso presente nei capannoni di via Mazzacurati per adeguarli alla normativa antincendio, si presentava la necessità di acquisire la disponibilità di locali da adibire a magazzino al fine di depositarvi gli arredi scolastici in eccesso per consentire la riapertura delle scuole nel rispetto della normativa Covid-19 in materia di distanziamento sociale;

Constatata l'impossibilità di utilizzare i magazzini comunali di via Mazzacurati per il deposito degli arredi scolastici al fine di dare attuazione al piano di emergenza predisposto per l'avvio degli anni scolastici 2020-2021 e 2021-2022 in quanto già gli stessi eccessivamente stipati e parzialmente da svuotare, il Comune di Reggio Emilia:

- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 1127 del 27 agosto 2020 e successiva determinazione dirigenziale R.U.D. n. 797 del 21/09/2020 assumeva in locazione per esigenza di natura transitoria, espressamente dichiarata ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 392/78, 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 di proprietà della Società Braglia S.p.A con sede a Reggio Emilia in via Pizzetti n. 2, codice fiscale 00962020350, per la durata di anni 2 (due), così dal 01/09/2020 al 31/08/2022;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 312 del 23 febbraio 2021 approvava un atto aggiuntivo al sopra indicato contratto di locazione rivolto a prorogare la conduzione dell'immobile di ulteriori due anni, così fino al 31/08/2024;

Considerato che:

- con atto di compravendita a rogito notaio dott. Giovanni Aricò del 15/02/2023 Rep. n. 61743 Racc. 15330 la società Braglia S.p.A, in scioglimento e liquidazione, con sede in Reggio Emilia, via Pizzetti n. 2, codice fiscale e partita iva 00962020350 vendeva alla società Olivi Group S.r.l. con sede in Reggio Emilia , via F.lli Cervi n. 80, codice fiscale e partita iva 00962020350 l'immobile industriale concesso in locazione al Comune di Reggio Emilia con contratto stipulato in data 1° settembre 2020 registrato l'11 settembre 2020 al n. 8467 serie 3T con scadenza al 31/08/2024;
- con PEC del 07/03/2023, agli atti al PG n. 2023/67913 la società Olivi Group S.r.l. comunicava il suo subentro nel contratto di locazione sopra specificato;

Rilevato che:

- in fase emergenziale, 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, temporaneamente stoccandolo senza possibilità di consultazione nel poco spazio lasciato libero dagli arredi;
- 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 dell'intero sistema bibliotecario provinciale;

- a seguito dell'allestimento delle scaffalature ed attrezzature richieste, oggi la superficie utile del magazzino di via Lazzaretti risulta quasi interamente occupato dal nuovo Deposito librario della Biblioteca Panizzi e dall'Archivio librario provinciale, tanto da rendere impensabile l'interruzione del rapporto contrattuale al 31/08/2024;

Considerata la necessità, per le motivazioni sopra illustrate, di rinnovare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile industriale di mq 3.000 ubicato a Reggio Emilia, in Via Lazzaretti n. 7, attualmente censito, a seguito di riordino catastale eseguito dalla proprietà, al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 72, mappale 290, subalterno 5, categ. D/7, rendita catastale € 27.530,94;

Rilevato che in virtù di incontri svolti alla presenza del rappresentante legale della società Olivi Group S.r.l. e dei suoi consulenti, nonché a successiva cospicua corrispondenza volta ad una attenta e minuziosa negoziazione sul contenuto del contratto, le Parti sono pervenute ad un definitivo accordo, sottoscrivendo un preliminare contrattuale, agli atti al PG. n. 2024/207117 prevedendo una decorrenza del nuovo contratto al 01/09/2024, 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 € 130.000,00 + Iva;

Richiamato il parere di congruità redatto dalla geom. Concetta Helga Tinelli Sifosì, agli atti al PG 2024/218995, che giudica congruo il canone annuo proposto dal proprietario, corrispondente ad € 130.000,00 + IVA, per la locazione del capannone ubicato in Via Lazzaretti 7, censito al Foglio catastale 72, mappale 290, sub. 5, della superficie netta di mq 3.000 circa;

Atteso che la dott.ssa Monica Penserini, Dirigente del Servizio Amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, rivestirà il ruolo di responsabile del procedimento;

Considerato che il suddetto canone di locazione annuo di € 130.000,00 + Iva, così per un totale di € 158.600,00, troverà copertura sul **capitolo 10400/1 denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE FITTI REALI"**;

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 di locazione è stato attribuito il **Codice Identificativo di Gara (C.I.G.): B2DA7B1E94**;

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;
- La legge n. 392/1978 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 dell'Autorità nazionale Anticorruzione "linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari";

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 richiamare le premesse a fare parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di assumere in locazione dalla società Olivi Group s.r.l., con sede legale in Reggio Emilia, via F.lli Cervi n. 80, codice fiscale e partita iva 02321300358, un immobile industriale sito in Reggio Emilia, via Lazzaretti n. 7, identificato al catasto fabbricati del comune di Reggio Emilia sul foglio 72, mapp. 290 sub. 5 cat. D/7, di mq 3.000 circa da adibire a magazzino/deposito comunale;
3. di approvare il contratto di locazione ai patti e condizioni riportati nell'allegato A, riconoscendo 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) tutte le eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire aspetti del negozio stesso al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, con facoltà di provvedere altresì alla rettifica di eventuali errori nella descrizione degli obblighi previsti in contratto, nella individuazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni, integrazioni o rettifiche;
4. di **impegnare** nel modo seguente l'importo relativo al canone di locazione:

ANNUALITÀ 2024 (per il periodo dal 01/09/2024 al 31/12/2024)

- **€ 52.866,67**, con imputazione alla Missione/Programma 01.05 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio 2024-2026, **sul capitolo 10400/1 del PEG 2024 denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE FITTI REALI"**, centro di costo 0113, codice prodotto-progetto 2024_PD_3802, codice CIG B2DA7B1E94, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante;

ANNUALITÀ 2025

- **€ 158.600,00**, con imputazione alla Missione/Programma 01.05 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio 2024-2026, **sul capitolo 10400/1 del PEG 2025 denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER IMMOBILI ADIBITI A UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE FITTI REALI"**, centro di costo 0113, codice prodotto-progetto 2025_PD_3802, codice CIG B2DA7B1E94, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante;

ANNUALITÀ 2026

- **€ 158.600,00**, con imputazione alla Missione/Programma 01.05 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del Bilancio 2024-2026, **sul capitolo 10400/1 del PEG 2026 denominato "FITTI REALI E SPESE CONDOMINIALI PER**

IMMOBILI ADIBITI A UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE GENERALE FITTI REALI",
centro di costo 0113, codice prodotto-progetto 2026_PD_3802, codice CIG
B2DA7B1E94, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità
ambientale non rilevante;

5. di stabilire che si provvederà con successive determinazioni dirigenziali ad impegnare gli importi dei canoni riferiti agli anni successivi al 2026;
6. 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 2024;
7. di dare mandato al Servizio 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. ssa Monica Penserini