

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/2402
del 03/12/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1510
del 09/12/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: RINNOVO DI LOCAZIONE PASSIVA DALLA SOCIETÀ NOTARIE SRL
DI LOCALI SITI A REGGIO EMILIA IN VIA PALAZZOLO N. 2 ADIBITI
AD UFFICI COMUNALI ADIACENTI AL PALAZZO MUNICIPALE.

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;
- con successivi atti PG n. 2024/171204 del 21/06/2024 e PG n. 2024/0258789 del 17/10/2024 il Sindaco ha provveduto alla proroga di attribuzione dell'incarico dirigenziale alla dott.ssa Monica Penserini della responsabilità di direzione del Servizio "Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio" fino al 31/01/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2023/189 del 19/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 29/07/2024 si è provveduto alla verifica degli equilibri di bilancio e conseguenti variazioni al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2024-2026 assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 comma 1 e 2 d.lgs 267/2000 e relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2024/26 e contestuale aggiornamento del Piano esecutivo di Gestione approvato con delibera di GC 3 del 11/01/2024;
- con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16/05/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il 1^a 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;

Dato atto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale PG n. 20223 del 22/08/1987 il Comune di Reggio Emilia assumeva in locazione dalla società Istituto Immobiliare Italiano del

Nord S.p.A. con sede a Reggio Emilia, codice fiscale e registro imprese n. 01513360154, partita iva 00749570354, le unità immobiliari ad uso ufficio poste in Reggio Emilia, via Palazzolo n. 2, ai piani secondo, terzo, quarto e quinto adiacenti al Palazzo Municipale;

- il relativo contratto veniva sottoscritto in data 22 dicembre 1987, registrato a Reggio Emilia il 02.02.1988 al n. 1419 per la durata di anni sei dal 01/01/1987 al 31/12/1992 rinnovabile di sei anni in sei anni ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 392 del 27 luglio 1978, così fino al 31/12/2024;
- per effetto della stipula di contratto di affitto d'azienda, in data 27/06/2018 a ministero Notaio Gian Marco Bertacchini e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Emilia in data 5 luglio 2018 al n. 10054- serie 1T, tra Istituto Immobiliare Italiano Del Nord S.p.A. e Notarie S.r.l., quest'ultima, quale affittuaria, è subentrata in qualità di Locatrice nel contratto di locazione in essere;
- a seguito di atto di fusione per incorporazione, in data 9 Novembre 2018 a ministero Notaio Gian Marco Bertacchini rep. 41541/13447 registrato a Reggio Emilia il 23 novembre 2018 al n. 17317 Serie 1T, Istituto Immobiliare Italiano Del Nord S.p.A. è stata incorporata in Unity R.E. S.p.A.;

Considerato che:

- la collocazione del Palazzo di proprietà di Unity R.E. S.p.A. è di indubbio prestigio, con prospetto principale sulla centralissima P.zza Prampolini, oltretutto attiguo al Palazzo Civico di cui costituisce il naturale completamento;
- gli spazi dati in locazione risultano essere in buono stato di efficienza in quanto fatti oggetto (a cura e spese della proprietà) di un intervento di ristrutturazione, comprensivo di adeguamento e messa a norma degli impianti tecnologici;
- i locali oggetto di locazione sono stati collegati, ad opera del Comune, al Palazzo Civico adiacente, sia mediante apertura di varchi di collegamento, sia sotto il profilo impiantistico, mediante realizzazione delle reti e degli allacciamenti degli impianti elettrici, di riscaldamento/raffrescamento ed idrico, alle condutture della limitrofa proprietà Comunale;

Rilevato che:

- essendo ormai decorsi oltre 30 anni dalla stipula del contratto n. 1419 del 02/02/1988 e richiamato l'art. 1573 del Codice Civile, il quale prevede che salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni, le Parti per mutuo consenso hanno deciso di risolvere il contratto in essere al 31/12/2024 e contestualmente stipulare, senza soluzione di continuità, un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto le medesime unità immobiliari del risolvendo contratto;
- permane in capo al Comune di Reggio Emilia l'indiscussa necessità di continuare a disporre degli uffici ubicati in via Palazzolo n. 2 ormai inglobati nel Palazzo Civico;

Considerata la necessità, per le motivazioni sopra illustrate, di rinnovare il contratto di locazione avente ad oggetto le unità immobiliari ubicate in Reggio Emilia, Via Palazzolo n. 2, censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 125, mappale 408, sub. 3, 4 e 5 tutte di Cat. A/10, Classe 4, come meglio precisato nelle planimetrie allegate al contratto, con le lettere "A", "B" e "C" per una durata contrattuale di anni 6 rinnovabile di sei

anni in sei anni ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78, qualora non intervenga disdetta da una delle parti, ed un canone annuo di € 60.000,00 + Iva, ai patti e condizioni riportati nell'Allegato "1";

Constatato che il canone annuo richiesto di € 60.000 + iva è ritenuto congruo in quanto in linea con quello corrisposto fino al 31/12/2024;

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 € 60.000,00 + Iva, così per un totale di € 73.200,00, 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.): B499CFC128**;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula del contratto in oggetto per dare continuità alla locazione in scadenza al 31/12/2024;

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

per le motivazioni meglio precisate nelle premesse e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di provvedere alla risoluzione al 31/12/2024 del contratto stipulato il 22/12/1987 e registrato il 02/02/1988 al n.1419 e contestualmente procedere a stipulare, senza soluzione di continuità, con la società Notarie S.r.l. (codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02805590359) un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto le unità immobiliari ad uso ufficio poste in Reggio Emilia, Via Palazzolo n. 2, ai piani secondo, terzo, quarto e quinto adiacenti al Palazzo Municipale, censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 125,

mappale 408, sub. 3, 4 e 5 tutte di Cat. A/10, Classe 4, come meglio identificate nelle planimetrie allegata al contratto, per una durata contrattuale di anni 6 rinnovabile di sei anni in sei anni;

2. di approvare il contratto di locazione ai patti e condizioni riportati nell'allegato 1, 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;
3. di **impegnare** nel modo seguente l'importo relativo al canone di locazione:

ANNUALITÀ 2025

- **€ 73.200,00**, 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", codice prodotto-progetto 2025_PD_3802, codice CIG **B499CFC128**, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante, centro di costo così suddiviso:
 - 0103 € 24.400,00
 - 0164 € 24.400,00
 - 0181 € 24.400,00

ANNUALITÀ 2026

- **€ 73.200,00**, 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", codice prodotto-progetto 2026_PD_3802, codice CIG **B499CFC128**, codice Modalità di gestione Conto annuale 001, contabilità ambientale non rilevante, centro di costo così suddiviso:
 - 0103 € 24.400,00
 - 0164 € 24.400,00
 - 0181 € 24.400,00
4. di stabilire che si provvederà con successive determinazioni dirigenziali ad impegnare gli importi dei canoni riferiti agli anni successivi al 2026;
 5. di dare atto che il presente contratto verrà registrato dal Locatore il quale richiederà, ai sensi dell'art. 17 dello stesso contratto, il rimborso del 50% delle imposte di registro e di bollo che verrà successivamente regolarizzato sul capitolo 9245 del PEG 2024;
 6. 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.
 7. 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