

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/698
del 31/07/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1388
del 31/07/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: MODIFICA DELL'ART. 3 DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO D'USO SULL'IMMOBILE SITO IN VIA RINALDI 40/A IN FAVORE DELLA PARROCCHIA OGNISSANTI DI VILLA CAVAZZOLI SEDE DELLA SCUOLA E NIDO D'INFANZIA "MARIA VERGINE MADRE"

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con atto PG 2025/37822 il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al Segretario Generale Avv. Donato Salvatore Marengo della responsabilità di direzione del Servizio "Patrimonio e Logistica", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 06/02/2025 sino al 30/06/2025;
- con successivo atto PG n. 2025/170479 del 30/06/2025 il Sindaco ha provveduto alla proroga di attribuzione dell'incarico dirigenziale al Segretario Generale Avv. Donato Salvatore Marengo della responsabilità di direzione del Servizio "Patrimonio e Logistica" fino al 31/08/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- con delibera n. 133 del 26/06/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare il 1^ aggiornamento al Piano Esecutivo di Gestione 2025 e al Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezioni 2.2 "Performance" e 2.3 "Anticorruzione";
- con delibera n. 165 del 21/07/2025 il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare la "Variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati - Verifica degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 193 D. Lgs 267/2000";

Rilevato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 25976/438 del 27/12/2004 è stato approvato il progetto preliminare per la realizzazione di una nuova struttura destinata a nido e scuola dell'infanzia in località Cavazzoli nei pressi della Chiesa di Ognissanti, su area di proprietà della Parrocchia stessa;
- il suddetto intervento è stato inserito nel Piano triennale dei lavori pubblici 2005/2007 ed in particolare nell'elenco annuale dei lavori riferiti all'anno 2005 approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 268/13 del 21/01/2005 come allegati, ai sensi dell'art. 172 del d. lgs. 267/2000, al Bilancio di Previsione per l'esercizio 2005;
- con determinazione dirigenziale PG n. 7554 del 08/04/2009 è stato approvato un atto di accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, tra la Parrocchia di Ognissanti e il Comune di Reggio Emilia per la costituzione di un diritto di superficie a favore del Comune, per la durata di anni 99 (novantanove), dell'area di proprietà della Parrocchia contraddistinta catastalmente nel foglio 77 mappale 86 (mq 2.821), mappale 785 (mq 653), mappale 796 (mq 2.285), al fine di realizzarvi una scuola dell'infanzia;

- in tale accordo, stipulato per atto pubblico a ministero Notaio Zanichelli, in data 26/10/2009, n. rep./racc. 104597/25933, è stata riconosciuta la facoltà del Comune di Reggio Emilia di affidare all'Istituzione Nidi e Scuole per l'Infanzia, con la quale il Comune ha in corso un contratto di servizio regolamentato con deliberazione di Giunta Comunale n. 26030/346 del 13/12/2007, sia la modifica del progetto preliminare, sia la progettazione definitiva ed esecutiva per la realizzazione della struttura;
- l'art. 9, titolo II, dell'Accordo di cui sopra prevede che, completata l'esecuzione dei lavori e accertata l'agibilità dell'opera, il Comune si obbliga a concedere alla Parrocchia di Ognissanti il diritto d'uso della struttura e della relativa area pertinenziale per la durata di anni 33 (trentatré) affinché la medesima Parrocchia possa adempiere alla obbligazione di allestimento e gestione del nido e scuola dell'infanzia;
- l'operazione in argomento è stata inserita nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali per l'esercizio finanziario 2009 approvato con deliberazione di Giunta Comunale PG. n. 403/25 del 21/01/2009 e con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 1361/27 del 03/02/2009 di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2009, della relazione previsionale e programmatica del bilancio pluriennale 2009-2011 e degli allegati al bilancio;
- con determina dirigenziale PG n. 25463 del 11/11/2009 è stata assegnata all'Istituzione Nidi e Scuole dell'Infanzia l'area già concessa in diritto di superficie al Comune dalla Parrocchia, affinché, in ottemperanza all'accordo di cui alla D.D. 7554/2009 ed alla Delibera di Giunta PG 26030/346 del 13/12/2007, provvedesse alla progettazione e realizzazione della struttura;
- con atto Presidenziale protocollo n. 112/AC del 28/03/2012 l'Istituzione ha approvato il progetto definitivo-esecutivo dei lavori di costruzione del nido scuola in località Cavazzoli il cui certificato di collaudo tecnico-amministrativo è stato emesso il 05/08/2015;

Dato atto che:

- ai sensi del già citato art. 9, Titolo II dell'Accordo stipulato il 26/10/2009, con provvedimento dirigenziale RUAD n. 1633 del 03/12/2015 è stato approvato il disciplinare contrattuale della concessione del diritto d'uso sull'immobile sito in via Rinaldi n. 40/A, individuato catastalmente al foglio 77, mappale 980, cat. B/5, Classe 2, a favore della Parrocchia di Ognissanti di Villa Cavazzoli;
- il contratto di concessione è stato stipulato in data 18/07/2016 per atto pubblico a ministero Notaio Luigi Zanichelli, n. rep./racc. 116232/34582;
- ai sensi degli art. 2 e 3 del suddetto contratto la struttura è stata concessa alla Parrocchia per essere esclusivamente adibita a nido/scuola dell'infanzia e gestita integralmente a propria cura e spese per l'intera durata della concessione fissata in anni 33 (trentatré) con divieto di sub-concessione;

Considerato che, con lettera del 04/07/2024, la Parrocchia di Ognissanti di Villa Cavazzoli comunicava:

- che con atto a rogito notaio Cecilia Casasole del 06/12/2023 n. Rep. 39446- Racc. 16220, la stessa Parrocchia di Cavazzoli, unitamente ad altre 4 Parrocchie delle Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla, aveva costituito la Fondazione EducaRE ETS allo scopo di ottimizzare, dal punto di vista economico, gestionale e qualitativo, i servizi educativi offerti alle famiglie tramite le rispettive scuole dell'infanzia di cui sono

gestori, conferendo una maggiore efficienza ed efficacia all'attività educativa nel lungo periodo;

- la necessità di cedere ed affidare l'attività di gestione della scuola "Maria Vergine Madre" alla neo costituita Fondazione tramite apposito atto notarile di cessione di azienda per continuare a gestire l'attività di nido e di scuola infanzia non più singolarmente ma attraverso la Fondazione EducaRE, di cui la stessa è soggetto fondatore e membro del Consiglio di Indirizzo insieme alle altre 4 Parrocchie;
- l'esigenza di sub concedere alla Fondazione Educare l'immobile sede della scuola e nido di Cavazzoli di proprietà del Comune di Reggio Emilia, chiedendo a tal fine la modifica dell'art. 3 del contratto di concessione del diritto d'uso della scuola tra il Comune e la Parrocchia di Ognissanti;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale ID n. 170 del 29/08/2024 con la quale l'Amministrazione:

- nella necessità di trovare una soluzione contrattuale in breve tempo per consentire l'avvio della scuola dal 1° settembre 2024, rilasciava alla Parrocchia di Ognissanti l'autorizzazione a concedere in comodato alla Fondazione EducaRE l'utilizzo della struttura in cui è ubicata la scuola e nido d'infanzia "Maria Vergine Madre" per la durata di mesi 10 (dieci), pur mantenendo in capo alla Parrocchia di Ognissanti la responsabilità di tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di concessione del diritto d'uso della struttura che resta pienamente in vigore;
- dava mandato al dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica di valutare la fattibilità di modificare l'art. 3 del contratto di diritto d'uso come richiesto dalla stessa Parrocchia con la sopra citata lettera del 4 luglio 2024;

Constatato che il terzo capoverso dell'art. 3 di tale contratto di concessione stabilisce che: *"le parti si riservano la facoltà di modificare di comune accordo la presente concessione, anche prima della scadenza dei 33 anni, al fine di adeguarla ad eventuali sopravvenute esigenze"*

Tutto ciò premesso, si ritiene opportuno:

- accogliere la richiesta della Parrocchia di Ognissanti sopra riportata condividendone le motivazioni riformulando esclusivamente il suddetto art. 3 secondo il seguente testo:

3. DURATA

La presente concessione avrà la durata di 33 anni decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto. Non sono ammessi rinnovi automatici né è consentita la sub concessione dell'immobile oggetto del presente provvedimento ad eccezione di quanto infra specificato.

Al termine dei 33 anni il Comune valuterà, anche sulla base dei risultati di gestione sino a quel momento raggiunti, la persistenza dell'interesse pubblico ad un eventuale rinnovo della concessione.

Le parti si riservano inoltre la facoltà di modificare di comune accordo la presente concessione, anche prima della scadenza dei 33 anni, al fine di adeguarla ad eventuali sopravvenute esigenze.

Si autorizza la Parrocchia di Ognissanti in Cavazzoli a sub concedere alla Fondazione EducaRE ETS, Codice Fiscale e Partita Iva 03037100355, iscritta al registro unico Regionale del Terzo Settore.

- di consentire alla Parrocchia, che eroga un efficiente ed indispensabile servizio per l'infanzia alle famiglie della zona di Villa Cavazzoli, al solo fine di evitare una interruzione di tale importante servizio, di continuare a concedere in comodato alla Fondazione EducaRE ETS l'utilizzo della struttura in cui è ubicata la scuola e nido

d'infanzia "Maria Vergine Madre" nelle more della regolarizzazione degli adempimenti necessari per addivenire alla sub concessione;

Rilevato che tutti i restanti patti e condizioni contenuti nel contratto di concessione stipulato in data 18/07/2016 per atto pubblico a ministero Notaio Luigi Zanichelli, n. rep./racc. 116232/34582, rimarranno invariati ed efficaci fino alla scadenza del contratto stesso fissata in 33 anni dalla sua stipula;

Tutto ciò premesso e considerato, 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;

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 modificare, per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate ed approvate, l'art. 3 del contratto di concessione del diritto d'uso sull'immobile sito in via Rinaldi n. 40/A a favore della Parrocchia di Ognissanti di Villa Cavazzoli stipulato in data 18/07/2016 per atto pubblico a ministero Notaio Luigi Zanichelli, n. rep./racc. 116232/34582, che viene così riformulato:

3. DURATA

La presente concessione avrà la durata di 33 anni decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto. Non sono ammessi rinnovi automatici né è consentita la sub concessione dell'immobile oggetto del presente provvedimento ad eccezione di quanto infra specificato.

Al termine dei 33 anni il Comune valuterà, anche sulla base dei risultati di gestione sino a quel momento raggiunti, la persistenza dell'interesse pubblico ad un eventuale rinnovo della concessione.

Le parti si riservano inoltre la facoltà di modificare di comune accordo la presente concessione, anche prima della scadenza dei 33 anni, al fine di adeguarla ad eventuali sopravvenute esigenze.

Si autorizza la Parrocchia di Ognissanti in Cavazzoli a sub concedere alla Fondazione EducaRE ETS, Codice Fiscale e Partita Iva 03037100355, iscritta al registro unico Regionale del Terzo Settore.

2. di impegnarsi a procedere a stipulare gli eventuali atti inerenti e conseguenti al presente provvedimento;
3. di dare atto che il contenuto del contratto di concessione del diritto d'uso resta pienamente in vigore in tutte le sue altre parti le quali rimarranno invariate ed efficaci fino alla scadenza del contratto stesso fissata in 33 anni dalla sua stipula avvenuta in data 18/07/2016 e pertanto la Parrocchia rimarrà garante e responsabile di tutti gli obblighi che ha assunto con la sua sottoscrizione;
4. di ricordare alla Parrocchia Ognissanti di Cavazzoli di imporre e farsi garante in capo alla Fondazione EducaRE ETS il rispetto di tutti gli obblighi ed adempimenti contrattuali derivanti dalla concessione;

5. di stabilire che tutte le spese derivanti dal presente provvedimento saranno a carico della Parrocchia Ognissanti di Cavazzoli e nessun onere economico-finanziario potrà ricadere sul Comune, a qualsiasi titolo, dalla presente modifica contrattuale;
6. di consentire alla Parrocchia, al solo fine di evitare una interruzione dell'indispensabile ed efficiente servizio per l'infanzia erogato a partire dal 1° settembre a favore delle famiglie della zona di Villa Cavazzoli, di continuare a concedere in comodato alla Fondazione EducaRE ETS l'utilizzo della struttura in cui è ubicata la scuola e nido d'infanzia "Maria Vergine Madre" nel periodo occorrente per attuare tutti gli adempimenti necessari per regolarizzare la sub concessione, in considerazione dei rallentamenti conseguenti al periodo estivo;

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

Il Dirigente del Servizio
Dott. Donato Salvatore Marengo