

**Settore: RT**  
**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2016/350**

**del 08/03/2016**

Classifica:



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 339**

**del 09/03/2016**

**RISORSE DEL TERRITORIO  
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** CONTRATTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A REGGIO EMILIA AL PIANO TERRA DEL PALAZZO DI GIUSTIZIA ADIBITO A SPORTELLO BANCARIO A FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

**OGGETTO: CONTRATTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A REGGIO EMILIA AL PIANO TERRA DEL PALAZZO DI GIUSTIZIA ADIBITO A SPORTELLO BANCARIO A FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 09.04.2015 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/06/2015;
- con atto del 23/05/2015 P.G. n. 21333 il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale *ad interim* all'arch. Alessandro Meggiato della responsabilità di direzione del "Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare" sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/06/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale del 27/04/2015 n. 78 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2015-2017 e i relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2016-2018 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016;
- è stato differito al 31/3/2016 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2016-2018 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014.

Considerato che:

- con contratto registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Reggio Emilia in data 17/05/2011 con n. 5563 serie 3 per la durata di anni 6, così dal 01/07/2007 al 30/06/2013, il Comune di Reggio Emilia concedeva alla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, con sede legale a Roma in via Vittorio Veneto n.119 – P.IVA 00920451002 – dei locali posti al piano terra del Palazzo di Giustizia, sito a Reggio Emilia in via Paterlini, da adibire a sportello bancario e censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111 col mappale 143 (parte);
- sulla base di indicazione espressa da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Amministrazione Comunale, equiparando i contratti di concessione amministrativa (aventi ad oggetto l'attribuzione a privati di beni demaniali da destinare ad attività commerciali) alla fattispecie delle locazioni, ha ritenuto di potere provvedere, alla scadenza contrattuale del 30/06/2013, alla proroga del contratto di concessione n. 5563 serie 3 per ulteriori 6 anni, così dal 01/07/2013 al 30/06/2019, come da provvedimento dirigenziale PG n. 21057 del 09/07/2013;

Rilevato che:

- a seguito di approfondimenti sull'argomento presso l'Agenzia delle Entrate e dopo avere presentato in data 23 maggio 2014 una richiesta formale all'Agenzia stessa di modifica della natura contrattuale degli atti qualificati come concessione, ma soggetti a disciplina sostanziale equiparata alla locazione in considerazione della natura commerciale dell'attività svolta, la stessa Agenzia con nota del 17/12/2014 Prot. 74735 (acquisita agli atti con PS 1089 del 31/12/2014) comunicava all'Amministrazione Comunale l'impossibilità di potere accogliere quanto richiesto;

- l'Agenzia delle Entrate, alla luce di quanto detto sopra, ci chiede di formalizzare la registrazione del contratto di concessione con la società Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale e Direzione Generale in Roma, via Vittorio Veneto n. 119 codice fiscale 09339391006, rappresentata dai signori Edoardo Caliendo e Tullio D'Alessio, di locali posti al piano terra del Palazzo di Giustizia di Reggio Emilia, sito in via Paterlini, da adibire a sportello bancario e censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111 col mappale 143 (parte), in quanto presso i loro registri non risulta la proroga fino al 30/06/2019 del contratto n. 5563 serie 3 del 17/05/2011;

Ritenuto, pertanto, opportuno approvare il contratto in oggetto ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo e che lasciano invariate le condizioni del precedente contratto trattandosi di pura formalità;

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;
- Il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare;

Visti altresì per la gestione dell'esercizio provvisorio:

- Gli artt. 163 e 183 c. 6 del D.Lgs. 267/2000;
- Il principio applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato 4/1 D.Lgs. 118/2011);
- Il principio applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato 4/2 D.Lgs. 118/2011);

## **D E T E R M I N A**

1. di approvare la concessione a favore della società Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale e Direzione Generale in Roma, via Vittorio Veneto n. 119 codice fiscale 09339391006, rappresentata dai signori Edoardo Caliendo e Tullio D'Alessio, di locali posti al piano terra del Palazzo di Giustizia di Reggio Emilia, sito in via Paterlini, da adibire a sportello bancario e censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111 col mappale 143 (parte), ai patti e condizioni di seguito riportati:

### **CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,

**Il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Concedente)**, con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dall'arch. Alessandro Meggiato, nato a Dolo (VE) il 25/08/1970 (Codice Fiscale MGGLSN70M25D325U), in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 21333 del 23/05/2015, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 56 dello Statuto comunale e 48 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

#### **concede in uso**

**a BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede legale e Direzione Generale in Roma - Via Vittorio Veneto n. 119, codice fiscale n. 09339391006, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. 1156071, al presente atto rappresentata dai Sigg. Edoardo Caliendo,

nato a Benevento il 31/07/1966 e Tullio D'alessio nato a Perugia il 15/09/1973 rispettivamente Dirigente e Quadro Direttivo della Direzione Immobiliare della Banca stessa.

**l'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:** locale con annessi servizi igienici di superficie commerciale complessiva mq. 40,00 circa, posto al piano terra del nuovo Palazzo di Giustizia, sito a Reggio Emilia in via Paterlini, censito al Catasto Urbano del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111 mappale 143 (parte) di categ. B/4.

**DESTINAZIONE D'USO CONCORDATA:** sportello bancario.

- 1) La presente scrittura ha per oggetto la conduzione di locali per attività di sportello bancario posti all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia, già in possesso del medesimo Soggetto Concessionario in forza del cessato contratto rep. n.53652/2001.
- 2) La concessione avrà decorrenza dal 01.01.2016 e scadenza al 30.06.2019. È escluso il rinnovo tacito alla scadenza, pertanto l'eventuale prosecuzione del rapporto avverrà esclusivamente a seguito della stipula di nuova scrittura in accordo tra le parti.  
Qualora i locali così concessi si rendessero in futuro necessari per fini di pubblica utilità, attinenti alla specifica destinazione dell'edificio d'appartenenza, il Concedente si riserva la facoltà di revoca anticipata del presente provvedimento, da inviarsi con preavviso di sei mesi, impegnandosi ad individuare una collocazione alternativa entro spazi di pari consistenza ed uguali caratteristiche, all'interno del medesimo complesso del Palazzo di Giustizia.
- 3) Il canone annuo di concessione è fissato in Euro 35.400,19, da versare in quattro rate trimestrali anticipate di Euro 8.850,05 ciascuna al 01/01, 01/04, 1/07 e 1/10 di ogni anno, tramite bonifico bancario. A decorrere dal 2° anno il corrispettivo sarà poi aggiornato annualmente, in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT al 100% nell'anno precedente.  
Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del concedente.
- 4) Sono espressamente vietati sia la sub-concessione che il cambio di destinazione d'uso dei locali, in ogni forma e per qualsiasi motivo.
- 5) Il Concessionario dichiara di ben conoscere sia le caratteristiche che lo stato manutentivo dei locali, ritenendoli con ciò perfettamente idonei per l'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli nelle medesime condizioni, salvo il deterioramento dovuto al naturale uso.  
Egli assume in carico l'ordinaria manutenzione e le spese per piccole riparazioni in genere, così come definiti dall'art. 1609 C.C., impegnandosi ad eseguire tempestivamente gli interventi posti a suo carico e/o a segnalare prontamente al Concedente l'eventuale esigenza di opere di sua spettanza, rendendosi responsabile per eventuali danni all'immobile che risultassero imputabili a tardiva segnalazione.  
Il Concessionario garantisce il diligente utilizzo dei locali affidatigli, avendo cura che gli utenti dello sportello bancario assumano sempre un contegno corretto e civile, osservando orari di apertura e chiusura compatibili con le altre attività presenti all'interno del Palazzo di Giustizia.  
Ogni intervento di modifica, variazione e/o eventuale miglioramento ai locali così concessi dovrà essere preventivamente segnalato al Concedente.  
In difetto il Concedente avrà facoltà di revocare la concessione, rimanendo salvo ed impregiudicato il diritto al risarcimento dei danni e/o alla riduzione in pristino del bene.  
Di contro il Concessionario, ove il Concedente decidesse di non avvalersi delle facoltà predette, non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate.
- 6) Sono poste a carico del Concessionario, oltre al pagamento del canone di concessione, anche le spese per consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile ed oneri accessori in genere.  
Per le spese relative alle forniture e relativi contratti d'utenza di cui risulta essere intestatario il Concedente (acqua potabile e dep. fognatura, riscaldamento, energia elettrica), il Concessionario verserà a titolo di rimborso spese, unitamente alle rate del canone della concessione, la somma annua forfettaria di Euro 848,00 al netto di imposte, rivalutabile periodicamente in funzione degli aumenti delle rispettive tariffe. Il Concessionario dichiara

di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici ai sensi del d. lgs n. 192/2005 e s.m.i..

Le spese telefoniche e quelle di smaltimento rifiuti solidi saranno invece sostenute e liquidate ad utenza diretta.

- 7) Il Concessionario avrà l'onere della pulizia dei locali assegnatigli e delle aree circostanti, inoltre compatibilmente alle attività di sorveglianza che nel Nuovo Tribunale vengono eseguite da apposite organizzazioni di polizia ex lege, egli dovrà provvedere alla vigilanza ed alla custodia degli spazi in suo possesso.

Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi.

- 8) Il Concessionario è costituito custode dei locali assegnatigli, pertanto si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura del rischio e r.c. relativa alla gestione dei medesimi, esonerando il Concedente dalla responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi momento e modo derivare dalla gestione dello sportello bancario.

- 9) Il Concessionario si impegna al rispetto degli orari, norme di gestione e consuetudini che disciplinano le attività all'interno del Palazzo di Giustizia, in accordo col Presidente del Tribunale e con gli uffici preposti.

- 10) Le spese di registrazione della presente scrittura saranno divise al 50% fra le parti. Il Comune provvederà alla registrazione della scrittura e al pagamento (in unica soluzione) dell'imposta di registro, di cui chiederà successivamente il rimborso nella misura sopra indicata. Nel caso di cessazione anticipata della concessione per qualsiasi causa la Ditta Concessionaria avrà diritto a rimborsi solo nella misura in cui gli importi versati all'Agenzia delle Entrate potranno essere recuperate da parte dell'Ente Concedente.

In ipotesi di recesso e/o revoca della concessione le spese di registro sono a carico della parte al cui comportamento è imputabile e/o attribuibile la relativa causa.

- 11) In caso di controversia avente ad oggetto le precedenti clausole contrattuali, le parti nominano d'intesa un arbitro e, in ulteriore mancanza di accordo, questi verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia.

- 12) Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla presente scrittura siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

2. di provvedere, pertanto, al versamento dell'**imposta di registro ammontante ad € 2.776,00** tramite il modello F23 già compilato ed allegato al presente provvedimento, dando atto che tale importo trova imputazione sul **capitolo 9245** del P.E.G. 2016 denominato "Spese Amministrative per gestione contratti patrimonio Imposte e Spese Registro", codice prodotto-progetto 2016\_PD\_3802, centro di costo 0120, contabilità ambientale non rilevante, **giusta impegno n. 16/416**;

3. di dare atto che al recupero del 50% delle spese di registro e della totalità delle sanzioni per ritardo nella registrazione di cui al precedente punto 2, come disposto all'art. 10 del disciplinare approvato con il presente atto, si provvederà tramite la procedura informatizzata "locazioni", analogamente alla riscossione dei canoni di locazione e degli oneri accessori, che avverrà con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile dei MAV;

4. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 151, comma 4 del D. lgs. 267/2000.

Il Dirigente del Servizio  
Gestione del Patrimonio Immobiliare  
Arch. Alessandro Meggiato