

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2016/567

del 05/05/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 667

del 09/05/2016

**RISORSE DEL TERRITORIO
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTI DI COMODATO E CONCESSIONE RIVOLTI A REGOLARIZZARE IL COLLEGAMENTO FRA IL PALAZZO GERRA E LA RETROSTANTE PIAZZETTA CAVALLERIZZA CON SCAMBIO DI AREE TRA COMUNE E PRIVATO.

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 n. 69 del 26/04/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2016-2018 e i relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016;

Premesso altresì che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario dell'edificio denominato "albergo Cairoli" sito in piazza XXV Aprile donatogli dalla signora Anna Maria Ternelli in Gerra con lo scopo di creare un Centro di Cultura e Arte intestato al defunto marito e artista Marco Gerra (1925 – 2000);
- l'albergo è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che lo ha portato nel 2008 a diventare il nuovo Spazio Gerra, un edificio in vetro, preziosamente incastonato nel cuore della città grazie all'innovativo progetto dell'architetto Christian Gasparini che ha individuato lo sviluppo delle potenzialità urbane e architettoniche del luogo, visto come snodo tra due parti della città storica: la piazza retrostante il teatro Ariosto a Sud (piazza XXV Aprile) e lo spazio ribassato giustapposto al teatro Cavallerizza a Nord (via Allegri);
- oggi lo Spazio Gerra è diventato un Centro importante dell'attività culturale della città, dove vengono privilegiate le esposizioni di immagini contemporanee e di fotografia; vi si esprimono le realtà più innovative e sperimentali del territorio. Si tengono conferenze, workshop e occasioni formative che hanno sempre più coinvolto i giovani talenti creativi e le imprese attente all'innovazione;

Considerato che:

- l'accesso principale al Centro Culturale è da piazza XXV Aprile, dove si apre un'ampia porta vetrata che immette nell'atrio del centro. In fondo all'atrio è stata prevista un'altra apertura che serve da uscita di emergenza e da collegamento con la "piazzetta della Cavallerizza", luogo esterno realizzato come spazio relazionale estivo adatto anche all'allestimento di spettacoli e alla proiezioni di immagini. Il livello dell'atrio dello Spazio Gerra è ad una quota maggiore rispetto alla piazzetta e fra le due aree di proprietà comunale c'è uno spazio verde di proprietà del sig. Giorgio Zamboni sul quale si aprono due porte-finestre della sua galleria d'arte, edificio adiacente al Centro Culturale Gerra.
- il dislivello tra lo Spazio Gerra e la piazzetta venne superato temporaneamente con la costruzione di una scala in legno posta proprio sull'area privata del sig. Zamboni e necessaria a garantire sia l'uscita di emergenza del Centro che il collegamento pedonale tra spazio interno e piazza esterna. La realizzazione della scala ha purtroppo reso impossibile l'apertura delle porte-finestre della galleria d'arte Zamboni;

Dato atto che:

- la posa della scala in legno sulla proprietà Zamboni non è stata supportata da alcun titolo, ma il proprietario ha autorizzato l'uso pubblico della sua area per i soli sei mesi successivi all'inaugurazione dello Spazio Gerra nella speranza che si trovasse un'altra soluzione, per poi tollerare non di buon grado la sua permanenza negli anni successivi;
- con nota del 24/03/2014 PS n. 273 inviata al sig. Giorgio Zamboni, proprietario della Galleria d'arte Zamboni di via Allegri, il Comune di Reggio Emilia ha voluto avviare un percorso rivolto a legittimare il collegamento pedonale tra lo Spazio Gerra e la retrostante "piazzetta Cavallerizza" attraverso lo scambio di aree con carattere compensativo e di pari durata;
- il sig. Zamboni si è dichiarato disposto allo scambio delle aree a condizione che il Comune si impegnasse a rendergli nuovamente fruibili le porte-finestre della propria galleria d'arte;

Rilevato che:

- con determinazione dirigenziale n. 2015/1325 del 30/12/2015 il Servizio "Ingegneria edifici" ha approvato il progetto esecutivo su univo livello rivolto alla realizzazione di un collegamento permanente tra Spazio Gerra e "piazzetta della Cavallerizza" con la costruzione di una rampa inclinata, adatta sia all'evacuazione di emergenza che al transito di persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- il progetto prevede la realizzazione della rampa su area di proprietà del sig. Zamboni censita al catasto terreni sul foglio 133 e mappale 590 che dovrà essere acquisita nella disponibilità del Comune tramite contratto di comodato d'uso, e la realizzazione di fioriere divisorie tra la rampa e la galleria su area stralciata dalla piazzetta censita al catasto terreni sul foglio 133 mappale 32, come meglio illustrato nell'elaborato allegato al presente atto;
- il suddetto progetto è stato oggetto di condivisione con il sig. Zamboni, il quale si è dimostrato disposto a cedere in comodato l'area interessata dalla posa della rampa che non dovrà limitare la piena fruizione del suo edificio ottenendo in cambio un tratto della piazzetta Cavallerizza di circa mq. 25,25 in concessione d'uso gratuita;

Constatato che:

- lo scambio delle aree consente al Comune di Reggio Emilia di acquisire il diritto di regolarizzare il collegamento tra Spazio Gerra e "piazzetta della Cavallerizza" senza pagamento di alcun canone;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula dei contratti in oggetto ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo;

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;

D E T E R M I N A

1. di assumere, per le ragioni meglio indicate in premessa, in comodato d'uso dal sig. Giorgio Zamboni nato a Reggio Emilia il 11/09/1946, cod. fiscale ZMBGRG46P11H223R, un'area di superficie pari a mq. 21,20 censita al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 133 col mappale 590 (parte), al fine di realizzare il passaggio pedonale fra il Centro

Gerra e la retrostante piazzetta adiacente il teatro Cavallerizza, come meglio illustrato nell'allegata tavola unica di progetto;

2. di approvare il seguente contratto di comodato d'uso, all'uopo predisposto:

CONTRATTO DI COMODATO

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

Il Sig. **Zamboni Giorgio** (di seguito denominato Comodante), nato a Reggio Emilia il 11/09/1946, ed ivi residente in via Manenti n.10, Codice Fiscale ZMBGRG46P11H223R,

concede in comodato

al COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Comodatario), 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;

il seguente immobile:

area di superficie pari a mq. 21,20 censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 133 come porzione del mappale 590, meglio individuata nell'allegata tavola unica di progetto, che è parte integrante del contratto,
per uso passaggio pedonale di collegamento fra il Centro Gerra di piazza XXV Aprile n°2 e la retrostante piazzetta.

Il contratto di comodato è disciplinato dai seguenti patti e condizioni:

ART. 1 - DURATA DEL COMODATO

1. Il contratto di comodato avrà la durata di anni 9 (nove), con decorrenza dal 01/05/2016 e scadenza al 30/04/2025.
2. Il contratto è inteso rinnovabile alla scadenza per un analogo periodo, previa adozione di uno specifico atto da parte del Comune con esecuzione delle necessarie formalità.

ART. 2 - CONSEGNA E USO DELL'AREA

1. Il Comodatario potrà servirsi dell'area soltanto per l'uso determinato dal contratto, in caso contrario il Comodante potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno.
2. L'area è consegnata completamente libera, priva di qualsiasi installazione.
3. Il Comodatario è autorizzato a realizzare sull'area le modifiche che sono previste nel progetto edilizio concordato fra le parti (vedi elaborato in allegato), comprensivo delle seguenti opere e addizioni:
 - o costruzione di una nuova rampa per il passaggio pedonale, per consentire il superamento del dislivello che esiste fra il livello di campagna dell'area ed il pavimento del confinante Centro Gerra, comprensiva di corrimano in ferro sul lato ovest in uscita dall'edificio comunale;
 - o la rampa sarà posizionata su basamento in calcestruzzo, costituita da intelaiatura portante metallica debitamente ancorata, con pavimentazione in doghe di larice;
 - o posa di una fila ininterrotta di fioriere comprensive di schiena (altezza totale mt.1,80) in direzione longitudinale, che continueranno anche sull'area attigua di proprietà comunale, seguenti al predetto corrimano di protezione della rampa, per ottenere la separazione dalla residuale proprietà del Comodante, oltre a riempimento di terreno vegetale destinato ad alloggiamento di piante rampicanti;
 - o opere di completamento e rifinitura a discrezione del Comodante, fra cui il ricollocamento di palo d'illuminazione pubblica esistente.

ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Ai sensi dell'art. 1808 del C.C il Comodatario non ha diritto al rimborso delle spese di manutenzione ordinaria sostenute durante la conduzione dell'area, ma si impegna fin d'ora, così per tutta la durata del contratto, ad assicurarne l'esecuzione con la dovuta continuità.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e addizioni eseguite/apportate sull'area (rampa e fioriere) è ugualmente a carico del Comodatario, mentre a carico del Comodante resterà la posa e cura del verde da alloggiarsi nelle fioriere, compresa irrigazione con posa di eventuale impianto e spese di fornitura idrica.

ART. 4 - ONERI ACCESSORI

1. Il Comodatario non assume in carico alcuna spesa di tipo condominiale che fosse di pertinenza dell'area, ma si farà carico di eventuali tributi nella misura derivante dal possesso per il periodo contrattuale pattuito.
2. Sono, inoltre, a carico del Comodatario le seguenti prescrizioni:
 - espletare con la massima cura e con la dovuta continuità ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia dell'area;
 - segnalare senza indugio al Comodante ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione dell'area medesima.

ART. 5 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Il Comodatario è costituito custode dell'area e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati da lui stesso o da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente, con divieto di depositarvi materiali pericolosi di qualsiasi genere.
2. A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'area, il Comodatario dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, esonerando il Comodante da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 6 - SPESE CONTRATTUALI

1. Il Comodatario provvederà alla stesura, stipula e registrazione del contratto, le cui spese rimarranno a suo carico, ad eccezione delle spese di registro da suddividere al 50%.

ART. 7 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti contraenti si autorizzano reciprocamente al trattamento, comunicazione e diffusione dei dati personali, in relazione agli adempimenti connessi alla presente scrittura.

ART. 8 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, i soggetti contraenti eleggono il proprio domicilio a:
 - COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini n.1 – 42121 Reggio Emilia
 - ZAMBONI GIORGIO, via Manenti n.10 – 42123 Reggio Emilia.

ART. 9 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. In caso di controversia avente ad oggetto le clausole del presente contratto, le parti nominano d'intesa un arbitro e, in mancanza di accordo, questi verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia.

ART. 10 - FORO COMPETENTE

1. Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

ART. 11 - RINVIO

1. Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del C.C. e leggi vigenti in materia.

3. di dare atto che ai sensi del D.P.R. n. 131/1986, il suddetto contratto dovrà essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia entro e non oltre il **20 maggio 2016**;
4. di provvedere, pertanto, al versamento dell'imposta di registro ammontante ad **€ 200,00** 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**;

5. di concedere in concessione d'uso gratuita, per le ragioni meglio indicate in premessa, al sig. Giorgio Zamboni nato a Reggio Emilia il 11/09/1946, cod. fiscale ZMBGRG46P11H223R, un'area di superficie pari a mq. 25,25 censita al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 133 col mappale 32 (parte) da adibire ad uso giardino, 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

al Sig. **Zamboni Giorgio** (di seguito denominato Concessionario), nato a Reggio Emilia il 11/09/1946, ed ivi residente in via Manenti n.10, Codice Fiscale ZMBGRG46P11H223R,

il seguente immobile:

area di superficie pari a mq. 25,25 censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 133 come porzione del mappale 32, meglio individuata nell'allegata tavola unica di progetto, che è parte integrante del contratto", da adibire ad uso giardino.

La concessione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

ART. 1 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione avrà la durata di anni 9 (nove), con decorrenza dal 01/05/2016 e scadenza al 30/04/2025.
2. Il contratto è inteso rinnovabile alla scadenza per un analogo periodo, previa adozione di uno specifico atto da parte del Comune con esecuzione delle necessarie formalità.

ART. 2 - CONSEGNA E USO DELL'AREA

1. Il Concessionario potrà servirsi dell'area soltanto per l'uso determinato dal contratto, in caso contrario il Concedente potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno.
2. Prima della consegna, il Concedente provvederà alla posa sui lati esterni di una fila di fioriere comprensive di schiena (altezza totale mt.1,80) per ottenere la separazione dalla residuale proprietà del Comodante, oltre a riempimento di terreno vegetale destinato ad alloggiamento di piante rampicanti, come da progetto allegato;

ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Ai sensi dell'art. 1808 del C.C il Concessionario non ha diritto al rimborso delle spese di manutenzione ordinaria sostenute per la conduzione dell'area, ma si impegna fin da ora, così per tutta la durata del contratto, ad assicurarne l'esecuzione con dovuta continuità.
2. La manutenzione e/o sostituzione eventuale delle fioriere resta a carico del Concedente che ne è proprietario, mentre a carico del Concessionario sono poste la posa e cura del verde alloggiato, compresa irrigazione con posa di eventuale impianto e spese di fornitura idrica.
3. Poiché al piano interrato (sottostante l'area concessa) esistono autorimesse di altre proprietà, è fatto esplicito divieto al Concessionario di eseguire qualsiasi perforazione in sito, che potrebbe danneggiare lo strato impermeabilizzante della struttura.
4. In caso di violazioni accertate, il Concessionario sarà ritenuto responsabile dei danni eventualmente arrecati alle altrui proprietà sottostanti, con obbligo di risarcimento.

ART. 4 - ONERI ACCESSORI

1. Il Concessionario non assume in carico alcuna spesa di tipo condominiale che fosse di pertinenza dell'area, ma si farà carico di eventuali tributi (tassa rifiuti) nella misura derivante dal possesso per il periodo contrattuale pattuito.

2. Sono, inoltre, a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:
- espletare con la massima cura e con la dovuta continuità ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia dell'area;
 - segnalare senza indugio al Concedente ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione dell'area medesima.

ART. 5 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Il Concessionario é costituito custode dell'area e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati da lui stesso o da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente, con divieto di depositarvi materiali pericolosi di qualsiasi genere.
2. A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'area, il Concessionario dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, esonerando il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 6 - SPESE CONTRATTUALI

1. Il Concedente provvederà alla stesura e stipula del contratto.
Ai sensi dell'art. 5 del DPR 131/1986 e dell'art. 2 della Tariffa Parte Seconda allegata allo stesso DPR la presente scrittura privata non autenticata è soggetta a registrazione solo in caso d'uso essendo relativa ad una concessione di bene demaniale la cui imposta da pagare risulta inferiore ad € 200. Obbligato al pagamento dell'imposta sarà la parte contraente che richiederà la registrazione ai sensi dell'art. 57, comma 5 del DPR 131/86.

ART. 7 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Le parti contraenti si autorizzano reciprocamente al trattamento, comunicazione e diffusione dei dati personali, in relazione agli adempimenti connessi alla presente scrittura.

ART. 8 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, i soggetti contraenti eleggono il proprio domicilio a:
 - COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini n.1 – 42121 Reggio Emilia
 - ZAMBONI GIORGIO, via Manenti n.10 – 42123 Reggio Emilia.

ART. 9 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. In caso di controversia avente ad oggetto le clausole del presente contratto, le parti nominano d'intesa un arbitro e, in mancanza di accordo, questi verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia.

ART. 10 - FORO COMPETENTE

1. Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

ART. 11 - RINVIO

1. Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del C.C. e leggi vigenti in materia.

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

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

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