

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2016/835

del 14/07/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1012

del 18/07/2016

**RISORSE DEL TERRITORIO
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA EMILIA SANTO STEFANO N. 39/H-I ALL'AZIENDA LOCALE PER LA MOBILITÀ ED IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE SRL. APPROVAZIONE CONTRATTO.

IL DIRIGENTE

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 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2016 -2018 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- ☐ con deliberazione di Giunta Comunale del 14/06/2016, n. 121, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;

Dato atto che:

- ☐ il Comune di Reggio Emilia è proprietario di un locale sito a Reggio Emilia in via Emilia S. Stefano n. 39/h-i al piano terra di un condominio, di superficie catastale pari a mq. 132 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 134, Mappale 15, sub 9 di categoria C/1;
- ☐ con determinazione dirigenziale PG n. 6227 del 31/03/2005 il Comune di Reggio Emilia rilasciava in concessione al CRAL dell'Azienda Consorziale Trasporti di Reggio Emilia, con sede legale in viale Trento Trieste n. 11, cod. fiscale n. 01794170355, i locali siti a Reggio Emilia in via Emilia S. Stefano n. 39/h-i, come sopra identificati, da adibire a centro di ritrovo e ristoro del personale dell'Azienda trasporti, per il periodo dal 01/01/2005 al 31/12/2010, Rep. n. 55072/2005;
- ☐ alla data del 01/01/2011 veniva rinnovata la concessione suddetta per ulteriori sei anni, così dal 01/01/2011 al 31/12/2016;

Considerato che:

- ☐ con lettera del 23/10/2015, nostro protocollo n. 2015/589 del 28/10/2015, il CRAL dell'Azienda Consorziale Trasporti di Reggio Emilia comunicava di rinunciare fin da subito ai locali siti in via Emilia S. Stefano e quindi di non volere rinnovare il contratto di concessione ormai prossimo a scadenza al 31/12/2016;
- ☐ con verbale del 31/12/2015 PS n. 698 il Comune di Reggio Emilia riprendeva in consegna l'immobile sito in via Emilia S. Stefano dismesso dal CRAL A.C.T.;
- ☐ l'Agenzia locale per la Mobilità e il trasporto pubblico locale s.r.l. svolge oggi le funzioni di cui agli artt. 19 e 28 della L.R. n.30/98, che prima erano in capo all'A.C.T., pertanto è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo a quest'ultima, destinati a soddisfare le esigenze dei servizi del Trasporto Pubblico Locale sul territorio di Reggio Emilia.
- ☐ il locale in oggetto si trova in un punto di importante snodo per il servizio di trasporto pubblico ed è quindi funzionale all'attività svolta dagli addetti al trasporto pubblico;

Rilevato che:

- ☐ fra il Comune di Reggio Emilia e l'Agenzia per la Mobilità s.r.l. si è concordata, in via transitoria, la consegna anticipata dei predetti locali ex CRAL a far tempo dal 01/01/2016, al fine di mantenere attivi senza interruzioni i servizi per il personale viaggiante del gestore del Trasporto Pubblico Locale nel bacino reggiano, in attesa di definire i pertinenti rapporti mediante stipula di un nuovo contratto;
- ☐ a seguito di fitta corrispondenza mail in data 23 giugno 2016 si è pervenuti ad un accordo sui contenuti del contratto;

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

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.

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;

DETERMINA

1. di approvare il contratto di concessione, nella forma della scrittura privata non autenticata, a favore dell'Agenzia locale per la Mobilità e il trasporto pubblico locale s.r.l., con sede legale a Reggio Emilia in via Fratelli Manfredi n. 2/a, Codice fiscale e partita Iva 02558190357, rappresentata dal dott. Michele Vernaci nato a Novellara il 29/07/1958 in qualità di Amministratore unico, dell'immobile sito a Reggio Emilia in via Emilia S. Stefano n. 39/h-i, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 133, mappale 15, sub 9 cat. C/1, 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

All' Agenzia Locale per la Mobilità ed il Trasporto Pubblico Locale s.r.l., (di seguito denominata Concessionario), con sede legale in Reggio Emilia, via Fratelli Manfredi n.2/a, Codice Fiscale e P.IVA 02558190357, rappresentata dal dott. Michele Vernaci, nato a Novellara in data 29/07/1958, nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede aziendale.

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

PREMESSE

In data 31/12/2015 è cessato il contratto di concessione rep. 55072/2005, stipulato fra il Comune di Reggio Emilia ed il CRAL dell'Azienda Consorziale Trasporti di Reggio Emilia, riguardante i locali di proprietà comunale ubicati in via Emilia Santo Stefano n. 39/h-i, di caratteristiche e per l'uso meglio descritti nel contratto medesimo, comprensivo di spazi funzionali alle attività di servizio del personale viaggiante addetto ai servizi di trasporto pubblico locale.

L'Agenzia per la Mobilità s.r.l. svolge oggi le funzioni di cui agli artt. 19 e 28 della L.R. n.30/98, che prima erano in capo all'A.C.T., pertanto è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo a quest'ultima, destinati a soddisfare le esigenze dei servizi di T.P.L. sul territorio.

Fra il Comune di Reggio Emilia e l'Agenzia per la Mobilità s.r.l. si è concordata, in via transitoria, la consegna anticipata dei predetti locali ex CRAL a far tempo dal 31/12/2015, al fine di mantenere attivi senza interruzioni i servizi per il personale viaggiante del gestore di servizi di T.P.L. nel bacino reggiano, in attesa di definire i pertinenti rapporti mediante stipula di un nuovo contratto, ai patti e condizioni di seguito illustrati.

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto l'immobile di proprietà comunale sito a Reggio Emilia in via Emilia Santo Stefano n.39/h-i, piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, l'unità immobiliare figura censita sul Foglio 133, col mappale 15 sub. 9 di categ. C/1, classe 10, superficie catastale mq.132,00.

Si allega la planimetria catastale dell'immobile a piano terra, conforme allo stato di fatto.

2) FINALITÀ

L'immobile sopradescritto viene assegnato con la destinazione d'uso a servizi per il personale viaggiante e servizi istituzionali in genere del gestore di Trasporti Pubblici Locali operante sul territorio.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 01/07/2016 e con scadenza al 30/06/2022, rinnovabile per un uguale periodo alle stesse condizioni (previa redazione di nuova scrittura), fatta salva la positiva verifica da parte del Comune sull'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti dal Concessionario.

Il Concessionario ha la facoltà di recedere dal contratto di concessione in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, dandone avviso al Comune concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC (posta elettronica certificata), almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza dover corrispondere al Concedente alcunché a titolo di penale, danno o a qualsiasi altro titolo.

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, è stabilito in Euro 12.000,00 annui, da versare in rate semestrali anticipate al 1/01 e 1/07 di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Concedente).

A decorrere dal 2° anno il corrispettivo sarà poi aggiornato annualmente, in base al 100% delle variazioni massime accertate dall'ISTAT, indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie ed impiegati generale (FOI) al netto dei tabacchi.

La variazione percentuale sarà applicata solo in aumento, registrata rispetto all'anno precedente, riferita al mese antecedente quello di stipula del contratto.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

5) CORRISPETTIVO PER OCCUPAZIONE PREGRESSA

Per il periodo di pregressa occupazione dei locali, decorso dalla data di consegna del 01/01/2016 al 30/06/2016, il Concessionario provvederà a versare il corrispettivo di Euro 6.000,00 su richiesta del Concedente.

6) SUB-CONCESSIONE

Fatto salvo il rispetto della destinazione pattuita in contratto, è consentita la facoltà di sub-concessione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, previa informazione in forma scritta al Concedente, compresa l'intestazione di tutti i contratti d'utenza necessari al sub-concessionario.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è invece tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà autorizzare il subentro di un nuovo Soggetto nella conduzione dei locali.

Di norma, il Concedente si impegna a rilasciare il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi che dovranno essere comunicati e motivati.

7) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Concessionario è già immesso nella disponibilità dell'immobile in forza di consegna anticipata richiamata in premessa, pertanto dichiara di conoscere le attuali condizioni e stato manutentivo, con ciò ritenendolo idoneo all'uso pattuito.

I locali gli verranno pertanto confermati in disponibilità nello stato di fatto in cui si trovano, dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienici completi di sanitari, il tutto verificato e riconosciuto funzionante.

Eventuali modifiche e/o integrazioni sugli impianti esistenti, che si rendessero necessarie in funzione delle proprie esigenze di servizio, saranno a carico del Concessionario, nel caso soggette a certificazione di conformità rilasciate a cura delle ditte esecutrici, con obbligo di depositarne una copia presso i competenti Uffici comunali. Il rinnovo eventuale del tinteaggio degli interni rimane a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali dovranno essere riconsegnati nelle medesime condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Concessionario si impegna a rifondere i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio, documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito dal concedente alla cessazione della concessione, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento del maggior danno prodotto. Il presente contratto riguarda il solo immobile.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare prontamente i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili.

Per le eventuali migliorie ed innovazioni si rinvia al successivo art. 9).

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concessionario dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. 06340-055796-2016, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio ai sensi del D. Lgs n. 192/2005 e s.m.i.. Lo stesso provvederà all'aggiornamento del medesimo qualora si rendesse necessario in funzione delle opere eseguite.

9) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

L'edificio d'appartenenza è di vecchia costruzione, pertanto sottoposto in via preventiva alle disposizioni del vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004).

Anche in virtù di tale contesto architettonico, il Concessionario non potrà apportare ai locali modifiche di alcun genere senza il preventivo consenso della proprietà, che potrà autorizzarle previa esecuzione delle dovute verifiche di legge.

In linea generale, tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali anche se autorizzate, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico catastali che si rendessero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Concessionario.

L'eventuale silenzio del Concedente non produrrà alcun effetto d'approvazione per automatismo a favore del Concessionario.

In ogni caso, il Concessionario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

10) PRESENZA APPARATI DI PROPRIETÀ COMUNALE

All'interno dei locali sono presenti impianti tecnologici inclusi nel sistema di videosorveglianza cittadina, che il Comune ha l'obbligo di mantenere e gestire in collaborazione con le forze dell'ordine, con capacità d'intervento in tempi ridotti da parte del personale tecnico addetto.

Nel corso del 2016 verranno aggiornati sia il sistema che gli apparati (server, switch e media converter).

Di ciò si è tenuto conto in sede di definizione del canone pattuito al punto 4).

11) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Col presente contratto il Comune delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Concessionario senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Concedente resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

12) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Concessionario le spese per i consumi di riscaldamento, energia elettrica, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono e connessioni varie, pulizia, oneri smaltimento rifiuti, più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

L'importo di dette spese sarà pagato (ove possibile) mediante contratti d'utenza diretti, pertanto sarà premura del Concessionario provvedere anche alla risoluzione dei medesimi al termine della concessione, prima della riconsegna dei locali.

Le pertinenti spese tipo condominiale saranno invece pagate tramite la competente amministrazione del Condominio "Monte Pasubio", sulla base dei criteri di riparto approvati.

Il Concessionario si farà carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale, in caso di inadempienza o tardivo intervento, il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Per quanto riguarda le reciproche competenze in materia di interventi manutentivi e spese per oneri accessori, le parti si impegnano più in generale a rispettare l'Accordo Territoriale stipulato a Reggio Emilia in data 06.11.1999 fra A.S.P.P.I., S.U.N.I.A., A.P.E., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., organizzazioni sindacali rappresentanti la proprietà edilizia e i conduttori di immobili. Restano a carico del Concessionario anche gli oneri, spese e competenze relativi a verifica periodica di funzionamento degli impianti, presidi di sicurezza e reti tecnologiche, compresi gli adeguamenti in conformità all'evoluzione di legge, nei limiti e per quanto attiene alla propria attività svolta all'interno dei locali.

13) INTERVENTI SULLE FACCIATE

Il Concessionario prende atto che il Condominio d'appartenenza dei locali potrà in futuro eseguire, qualora ritenuti opportuni e/o necessari, interventi di abbellimento e restauro della facciata esterna dell'immobile, che è di vecchia costruzione.

Nel caso, il Concessionario non pretenderà alcuna forma di indennizzo, anche nell'ipotesi in cui tali lavori dovessero eccedere la durata di 20 giorni, fatta salva la richiesta di riduzione (eventuale) del canone proporzionata ad intervenuti limiti di godimento dei locali.

14) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

- ☐ munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita in contratto;
- ☐ espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- ☐ segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- ☐ osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

15) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune (Concedente) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni per le attività di conduzione sopra descritti, il Concessionario (o eventuale sub-concessionario ai sensi dell'art. 6) si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

16) GARANZIE

Stante la natura giuridica dei rapporti fra le parti contraenti, non sono richieste forme finanziarie di garanzia per il mantenimento degli obblighi contrattuali.

17) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Fatto salvo quanto riportato al precedente art.10), Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

18) SPESE

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto b) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Concessionario. Il Concedente provvederà al pagamento dell'imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte. In ipotesi di decadenza dalla concessione per fatto imputabile al Concessionario, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

19) FORO

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

20) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale.

21) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata in forma scritta.

2. di dare atto che la presente concessione dovrà essere registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia **entro il 20 luglio 2016**. Di provvedere, pertanto, al versamento dell'imposta di registro ammontante complessivamente ad **€ 1.560,00** tramite il modello F23 già compilato ed allegato al presente provvedimento, imputando tale spesa al capitolo **9245 del P.E.G. 2016**, denominato "spese amm.ve per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", codice prodotto-progetto 2016_PD_3802, centro di costo 0120, contabilità ambientale non rilevante, **giusto impegno n. 2016/416**;
3. di dare altresì atto che al recupero del 50 % delle spese di cui al precedente punto 2, come disposto all'art. 18 del disciplinare approvato con il presente atto, si provvederà tramite la procedura informatizzata "locazioni", analogamente alla riscossione dei canoni 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. 183, comma 7 del D.lgs 267/2000.

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

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

