

**Settore: RT**  
**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2016/905**

**del 29/07/2016**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1082**

**del 29/07/2016**

**RISORSE DEL TERRITORIO  
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** CESSIONE IN COMODATO D'USO DI UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA SITA IN VIA BORSELLINO N. 26 DA ADIBIRE AD USO UFFICIO PER LE ATTIVITÀ SVOLTE DA ER.GO A FAVORE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI DELLA SEDE DI REGGIO EMILIA. 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;

Premesso altresì che:

- con lettera del 20/05/2016 n. 0048639 ER.GO, l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna, richiedeva al Comune di Reggio Emilia la temporanea disponibilità a titolo gratuito di spazi da adibire ad ufficio per l'espletamento delle proprie attività a favore degli studenti universitari della sede di Reggio Emilia, in particolare per le attività di accoglienza, informazione ed orientamento, anche per i neolaureati;
- la suddetta richiesta scaturiva dalla necessità di impiantare sul territorio locale un ufficio rivolto all'utenza universitaria nelle more del completamento dell'intervento di ristrutturazione e recupero del padiglione "Villa Marchi" che si sta eseguendo all'interno del Campus universitario S. Lazzaro, dove gli uffici di ER.GO sono stati stabilmente previsti da progetto;
- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di una porzione immobiliare posta in Via Borsellino n. 26, all'interno del complesso direzionale "Centro Uffici Torre D", nella zona a nord della città storica, nei pressi degli uffici giudiziari, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111, mappale 486, sub. 40, superficie catastale mq. 75, attualmente non utilizzata dall'amministrazione per propri fini istituzionali e pertanto rientrante nel proprio patrimonio disponibile;

Dato atto che:

- il Comune di Reggio Emilia ha intentato tutte le procedure possibili al fine di garantire l'osservanza del principio di fruttuosità dei beni pubblici che impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile;
- le procedure attuate (asta pubblica di vendita e bando pubblico di locazione) non hanno sortito gli esiti sperati e l'immobile in oggetto è rimasto vuoto ed inutilizzato da diversi anni;

- continuare a tenere vuoto l'immobile, oltre ad accelerare il rischio di depauperamento, lo espone anche ad atti di vandalismo, d'altra parte già intentati più volte, con spese impreviste ed aggiuntive per l'Amministrazione;

Rilevato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 2016/142 del 28/07/2016 immediatamente esecutiva si è stabilito di concedere in comodato d'uso a ER.GO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori con sede a Bologna in via S. Maria Maggiore n. 4, Codice fiscale 02786551206, legalmente rappresentata dal Direttore dott.ssa Patrizia Mondin, nata a Bologna il 29/07/1962, gli uffici siti in Via Borsellino n. 26, all'interno del complesso direzionale "Centro Uffici Torre D" censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111, mappale 486, parte del sub. 40, al fine di adibirli ad ufficio di informazione ed orientamento per studenti universitari e neolaureati;
- con la sopra menzionata deliberazione si dava mandato al Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare di procedere alla stipula del contratto di comodato d'uso a favore di ER.GO;

Constatato che il presente comodato d'uso gratuito è da considerarsi quale attribuzione di vantaggio economico ai sensi dell'art. 12 della L. 241/1990;

Vista la relazione di stima n. PS 464 del 14/08/2015, redatta dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare che ha stimato il canone annuo della locazione da porre a base d'asta in **Euro 6.950,00**;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla stipula del contratto di comodato 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, in particolare l'art. 9 comma 3;
- Le deliberazioni delle Sezioni Regionali della Corte dei Conti in premessa indicate;

**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**

1. di concedere, per le ragioni meglio indicate in premessa, in comodato d'uso a ER.GO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori con sede a Bologna in via S. Maria Maggiore n. 4, Codice fiscale 02786551206, legalmente rappresentata dal Direttore dott.ssa Patrizia Mondin, nata a Bologna il 29/07/1962, gli uffici siti in Via Borsellino n. 26, all'interno del complesso direzionale "Centro Uffici Torre D" censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111, mappale 486, parte del sub. 40, al fine di adibirli ad ufficio di informazione ed orientamento per studenti universitari e neolaureati;
2. di approvare il seguente contratto di comodato d'uso, all'uopo predisposto:

### **CONTRATTO DI COMODATO D'USO**

#### **PREMESSE**

- Il Comune di Reggio Emilia, tramite la propria società partecipata "Campus srl", è parte attiva nel progetto condiviso con ER.GO (Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori) per il recupero del padiglione Vittorio Marchi, all'interno del Campus universitario S.Lazzaro.
- Il progetto edilizio attualmente allo studio prevede tra l'altro anche la realizzazione di nuovi uffici per ospitare la sede di Reggio Emilia di ER.GO per i servizi d'informazione ed orientamento a favore dell'utenza universitaria ed è riconosciuto di pubblico interesse.
- Il Comune è proprietario di alcuni locali per uso ufficio in via Borsellino n. 26, al momento liberi e disponibili in quanto oggetto di ripetuti bandi di gara, sia per la vendita che per la locazione, ad oggi conclusi senza assegnazione.
- In attesa del completamento dei nuovi uffici universitari presso il Campus S.Lazzaro, a fronte di una specifica richiesta formulata da ER.GO per poter mantenere il suddetto servizio sul territorio reggiano, l'Amministrazione Comunale ha proposto la temporanea cessione dei locali di via Borsellino in forma di comodato, nell'ambito delle linee generali d'indirizzo riconducibili al "principio di collaborazione fra le Amministrazioni Pubbliche" per la riduzione dei costi di locazione passiva.
- L'assegnazione dei predetti locali sarà dichiaratamente temporanea, con riserva di chiederne la riconsegna anticipata qualora l'immobile fosse interessato dai prossimi programmi di dismissione e/o valorizzazione patrimoniale dell'Ente.

Considerate le premesse come parte integrante, con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,

**II COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Comodante o Comune)**, 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 comodato**

ad **ER.GO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori** (di seguito denominata Comodatario) con sede a Bologna in via S.Maria Maggiore n.4, Codice Fiscale n.02786551206, legalmente rappresentata dal Direttore Dr.ssa Patrizia Mondin, nata a Bologna il 29/07/1962,

**per uso “ufficio di informazione ed orientamento per studenti universitari e neolaureati”.**

#### **Oggetto del comodato**

Unità immobiliare sita in via Borsellino n.26, al piano terra del Condominio “Centro Uffici Torre D”, composta da n.2 locali comunicanti, con annesso servizio igienico, come da planimetria allegata con la lettera “A”.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia risulta censita sul Foglio 111 col mappale 486 sub. 40 di categoria A/10, intendendosi escluso il locale per uso archivio al piano interrato.

**Il contratto è disciplinato dai seguenti patti e condizioni:**

#### **ART. 1 - DURATA DEL COMODATO**

1. Il contratto di comodato avrà la durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/08/2016 e scadenza al 31/07/2020.
2. Il Comodatario è obbligato alla restituzione dell'immobile oggetto del presente contratto alla scadenza indicata, fatta salva la possibilità di rinnovo del contratto con apposito provvedimento, a discrezione del Comune.
3. Il Comodante si riserva la facoltà di chiedere la riconsegna anticipata dei locali, con preavviso di tre mesi, qualora ciò si rendesse necessario in attuazione ai propri programmi di dismissione e/o valorizzazione patrimoniale.
4. Il Comodatario potrà recedere anticipatamente, con preavviso di tre mesi, nel caso di trasferimento del proprio servizio entro la nuova sede.
5. Il comodato è concesso esclusivamente per ospitare il predetto ufficio a servizio di utenza universitaria, pertanto non potrà essere ceduto a soggetti terzi per nessun motivo. Il Comodatario potrà servirsi dei locali solo per l'uso determinato dal contratto, in caso contrario il Comodante potrà richiedere l'immediata restituzione degli stessi, oltre al risarcimento del danno.

#### **ART. 2 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

1. Il Comodatario dichiara di conoscere le caratteristiche dei locali e di ritenerli idonei all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli nelle medesime attuali condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

2. I locali sono dotati di impianto elettrico, rete telefonica e rete dati, teleriscaldamento e raffrescamento, inoltre sono comprensivi di servizio igienico con antibagno provvisti di sanitari, rete idrica e boiler elettrico per fornitura di acqua calda sanitaria.
3. Il rinnovo del tinteggio interno è posto a carico del Comodatario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.
4. Per quanto riguarda la consistenza e stato manutentivo dell'immobile, farà fede il contenuto del verbale redatto al momento della consegna.
5. Il Comodante consegna l'attestato di prestazione energetica dei locali n. 06765-110784-2015 ai sensi del D. Lgs n. 192/2005 e s.m.i..

#### ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Il Comodatario provvederà ad eseguire nell'immobile la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni in genere, come tali identificate sulla base dei criteri tecnici contenuti nell'Accordo Territoriale stipulato a Reggio Emilia fra A.S.P.P.I., A.P.E., S.I.C.E.T., S.U.N.I.A., U.N.I.A.T. in data 06/10/1999, per la conduzione in locazione di immobili urbani.
2. Ai sensi dell'art. 1808 del Codice Civile il Comodatario non ha diritto al rimborso delle spese ordinarie sostenute durante la conduzione dell'immobile e si impegna altresì, fin da ora e per tutta la durata del contratto, ad assicurarne la regolare e continua manutenzione ordinaria.
3. Il Comodatario è inoltre tenuto a segnalare prontamente eventuali esigenze per interventi manutentivi di carattere straordinario, che si rendessero necessari per evitare degrado alle strutture e consentire la buona conservazione dell'immobile.

#### ART. 4 - ONERI ACCESSORI

1. Il Comodatario si fa carico di tutti gli oneri accessori di conduzione dell'immobile, inerenti ai consumi di acqua potabile, energia elettrica, riscaldamento, telefono, tariffa di smaltimento rifiuti ed ogni altra spesa di esercizio per l'attività svolta in sito.
2. L'importo di dette spese verrà pagato, ove possibile, mediante contratti di utenza direttamente intestati al Comodatario (energia elettrica, smaltimento rifiuti, ecc.), in alternativa sarà pagato alla competente Amministrazione Condominiale, sulla base dei criteri di riparto vigenti e delle quote millesimali di pertinenza dei locali in oggetto.
3. 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 ed igiene dei locali;
  - segnalare senza indugio al Comodante ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione e conservazione dell'immobile.

#### ART 5 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE

1. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Comodatario, fatta salva la richiesta di indennizzo. Il silenzio o l'acquiescenza del

Comodante al mutamento d'uso pattuito e a lavori non autorizzati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Comodatario.

#### ART. 6 – MODALITÀ DI ESECUZIONE LAVORI

1. Eventuali modifiche che si rendessero necessarie all'interno dei locali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comodante in forma scritta, indi saranno eseguite dal Comodatario a sua cura e spese, a mezzo di personale qualificato.
2. Nel caso di modifiche agli impianti esistenti, saranno consegnate le relative attestazioni di conformità rilasciate dalle ditte artigiane esecutrici.
3. Nell'esecuzione di eventuali lavori autorizzati, il Comodatario si obbliga fin d'ora ad osservare tutte le modalità e/o prescrizioni che potranno essere imposte dal Comodante a salvaguardia dell'immobile concesso in comodato, con facoltà di ispezionare il sito in qualsiasi momento a mezzo di proprio personale tecnico, per verifiche e quant'altro.
4. A tal fine, il Comodatario dovrà preventivamente comunicare la data prevista d'inizio dei lavori.
5. In ogni caso, il Comodatario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie eseguite, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione non autorizzata posta in essere durante la concessione.

#### ART. 7 - SOPRALLUOGHI E ISPEZIONI

1. Il Comodante si riserva la facoltà di accesso e controllo ai locali, con obbligo di preavviso. Indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati in qualsiasi momento, tramite il personale incaricato del Comune o per mezzo di ditte incaricate.

#### ART. 8 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Il Comodatario é costituito custode dell'immobile 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 abbia immesso, anche solo temporaneamente.
2. A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'immobile, il Comodatario dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, esonerando il Comodante da ogni responsabilità al riguardo.

#### ART. 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

1. 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;
2. espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;

3. segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
4. osservare e fare osservare le norme condominiali e 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 a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

#### ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto, compresa la tassa di registrazione, sono a carico del Comodatario.

#### ART. 11 - 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 contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:
  - Comune di Reggio Emilia, a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1
  - ER.GO, a Bologna in via S. Maria Maggiore n°4.

#### ART. 12 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

#### ART. 13 - 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. 14 - RINVIO

1. Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile e leggi vigenti in materia.
3. di dare atto che il presente comodato dovrà essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia **entro il 20 agosto 2016**. Di provvedere, pertanto, al versamento dell'imposta di registro ammontante complessivamente ad **€ 200,00** 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**;
4. di dare altresì atto che al recupero dell'intero importo delle spese di cui al precedente punto 3, come disposto all'art. 10 del disciplinare approvato con il presente atto, si provvederà tramite la procedura informatizzata "locazioni";

5. di provvedere, con successivo atto, a regolarizzare contabilmente il vantaggio economico riconosciuto all'Ente Regionale ER.GO per il periodo luglio-dicembre 2016 corrispondente al canone figurativo di € 3.475,00, come risultante da stima del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare n. PS 464 del 14/08/15.
6. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, comma 7 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