

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 573 DEL 24/08/2020**

OGGETTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA CON L'ISTITUTO REGIONALE "G.GARIBALDI" PER I CIECHI, PROPRIETARIA DEI LOCALI DENOMINATI "AULA MAGNA" DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA FRANCHETTI 3/5, DA PORRE A DISPOSIZIONE DEL LICEO ARIOSTO SPALLANZANI.

Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con decreto del Presidente n. 1 del 09/01/2020, successivamente modificato con Decreti del Presidente n. 105 del 28/05/2020 e n. 135 del 28/07/2020, e stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2020 ed e stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilita l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;
- con il referto prot n. 6475 del 12/03/2020 con il quale si richiedeva di procedere alla disdetta a far tempo dalla fine dell'a.s. 2019/2020 del contratto di locazione passiva Ordine n. 13/2018, stipulato con ANMIG Associazione Nazionale Mutilati e Invalidi di Guerra per i locali ad uso scolastico siti in via Reverberi a Reggio Emilia quali sede succursale del liceo Ariosto-Spallanzani in quanto i suddetti locali risultavano del tutto insufficienti a fare fronte all'aumento previsto di 6 classi per l'a.s. 2020/2021 in esito alle iscrizioni, tale da comportare la necessita di un più ampio intervento di riorganizzazione degli edifici ad uso scolastico di proprietà della Provincia;
- la Dirigente scolastica prof.ssa Rossella Crisafi, nel corso di due incontri in call conference del 20/05/2020 e del 60/07/2020:
 - ha segnalato la necessita di ulteriori 6 locali ad uso didattico per la ripartenza in sicurezza di settembre, cui si farà fronte in massima parte con numerosi interventi di edilizia leggera;
 - ha richiesto altresì l'utilizzo quotidiano come spazio didattico dell'aula magna dell'Istituto Ciechi sita al piano terra dell'edificio di via Franchetti, adiacente ai locali già utilizzati dal liceo Ariosto-Spallanzani quale sede scolastica e comodamente accessibile dall'atrio della scuola;
- la Provincia visionato il locale e gli arredi, ha richiesto di poter utilizzare nelle ore della mattina, dalle ore 7.45 alle 13.30, l'Aula Magna-sala riunioni della sede dell'Istituto Ciechi per poterla utilizzare quale aula per l'attività didattica, mentre nelle ore del pomeriggio, dalle 14.00 alle 18.00, sarà a disposizione per le attività dell'Istituto Ciechi;
- il locale ubicato al piano terra, nel corpo di fabbrica tra i due chiostri interni nel palazzo, è dotato di un accesso dalla sede dell'Istituto Ciechi e di un secondo dall'ingresso del Liceo su via Franchetti 3/5. Il locale di mq. 123,88 individuato catastalmente al FG. 123 Mapp. 23 sub. 2 (in parte), Categoria Catastale B5, rendita catastale presunta di €. 903,73, è arredato con tavolo per conferenze su pedana, sedie con ribaltina, n° 90 circa, dotato di videoproiettore e di attrezzature informatiche;

Vista la richiesta della Dirigente ad Interim del Servizio Programmazione Scolastica e Diritto allo Studio del 16 luglio 2020, dalla quale si evince la necessita di procedere alla sottoscrizione di contratto di locazione con l'Istituto Regionale per Ciechi "G.Garibaldi" per l'anno scolastico 2020/2021.

Ritenuto di dover stipulare un atto aggiuntivo al contratto di locazione Ordine 20/2015 del 06.07.2015 registrato a Reggio Emilia il 09.07.2015 al n. 4044 Serie 3, per il periodo dal 01.09.2020 al 31.08.2021, le cui condizioni principali sono:

- canone di locazione annuo di Euro 4.800,00, da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate, che può ritenersi congruo in considerazione delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato dell'immobile;
- recesso del conduttore con preavviso di mesi 3 (tre) naturali e consecutivi;
- rimborso forfettario delle spese di utenza pari a €. 1.400,00 da corrispondere in una unica soluzione con il pagamento della prima rata semestrale del canone:

Ritenuto di:

- impegnare la somma di Euro 2.400,00 relativa alla prima rata semestrale anticipata, da liquidare a favore dell'Istituto Regionale per Chiechi "G.Garibaldi", da imputare alla Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2020-2022, anno 2020, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2020, esigibilità anno 2020, obiettivo PEG Gestione del Patrimonio Immobiliare R08G1OG1;
- impegnare la somma di Euro 1.400,00, quale spesa forfetaria per consumi gas ed energia elettrica, da liquidare a favore dell'Istituto Regionale per Chiechi "G.Garibaldi", secondo quanto previsto dal contratto di locazione, imputandola alla Missione 4, Programma 2, al capitolo 739 del Bilancio di Previsione 2020 -2022, anno 2020, del PEG 2020:

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

Su proposta del Responsabile del Procedimento Geom. Luca Casanova;

D E T E R M I N A

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare l'atto aggiuntivo al contratto di locazione Ordine 20/2015 del 06.07.2015 registrato a Reggio Emilia il 09.07.2015 al n. 4044 Serie 3, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale unitamente alla planimetria (allegato A), da stipularsi con l'Istituto Regionale per Chiechi "G.Garibaldi" per i locali ad uso scolastico – individuati catastalmente al FG. 123 Mapp. 23 sub. 2 (in parte), Categoria Catastale B5, rendita catastale presunta di €. 903,73, per il periodo dal 01.09.2020 al 31.08.2021 per un importo di locazione di €. 4.800,00;
- impegnare la somma di Euro 2.400,00 relativa alla prima rata semestrale anticipata, da liquidare a favore dell'Istituto Regionale per Chiechi "G.Garibaldi", da imputare alla Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2020-2022, anno 2020, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2020, esigibilità anno 2020, obiettivo PEG Gestione del Patrimonio Immobiliare R08G1OG1;
- impegnare la somma di Euro 1.400,00, quale spesa forfetaria per consumi gas ed energia elettrica, da liquidare a favore dell'Istituto Regionale per Chiechi "G.Garibaldi", secondo quanto previsto dal contratto di locazione, imputandola alla

Missione 4, Programma 2, al capitolo 739 del Bilancio di Previsione 2020 -2022, anno 2020, del PEG 2020:

- di dare atto che:
 - ✓ il canone di locazione annuo di Euro 4.800,00, da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate, che può ritenersi congruo in considerazione delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato dell'immobile;
 - ✓ il recesso del conduttore con preavviso di mesi 3 (tre) naturali e consecutivi;
 - ✓ il rimborso forfettario delle spese di utenza pari a €. 1.400,00 da corrispondere in una unica soluzione con il pagamento della prima rata semestrale del canone;
 - ✓ in sede di sottoscrizione del contratto potranno essere apportate eventuali modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie;
- di trasmettere il presente atto all'U.O. Appalti e Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

Reggio Emilia, lì 24/08/2020

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma

ALLEGATO A



PIANO TERRA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
ATTO AGGIUNTIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, il LOCATORE ISTITUTO REGIONALE "G. GARIBALDI" per i CIECHI di REGGIO EMILIA con sede legale in Reggio Emilia via Franchetti, 7, c.f. e part. IVA: n°00453080350, qui legalmente rappresentato dal Pre sidente pro-tempore Signor dott. GOVI SERGIO, (cod.fisc.GVOSRG38B27H223), nato a Reggio Emilia il 27/02/1938, ed ivi residente in via Rivoluzione d'Ottobre, 19, e presso la sede dell'Ente per la carica ricoperta a quanto segue autorizzato;

CONCEDE IN LOCAZIONE

al CONDUTTORE PROVINCIA DI REGGIO EMILIA, con sede in Corso Garibaldi 59, R.E.,c.f. e part. IVA: n°00209290352, rapprese ntato in persona dal Signor dott Ing. VALERIO BUSSEI, nato a Reggio Emilia il 4/07/1962, domiciliato per la carica a Reggio Emilia. C.so Garibaldi n° 26, il quale nel la sua qualità di Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia della PROVINCIA di Reggio Emilia, dichiara di agire in legittima rappresentanza della Provincia di Reggio Emilia in forza in forza del Decreto della Presidente n.76 del 22/10/2010, della Deliberazione di Giunta n.130 del 18/06/2014, del Decreto del Presidente della Provincia n. 94 del 5/04/2019, n. 126 del 17/05/2019 e s.m.i., dello Statuto e del Regolamento per la disciplina dei contratti dell'Ente, dichiara inoltre di non aver avuto rapporti di natura privatistica con i firmatari della Società nel biennio precedente alla presente stipula (art.14 d.p.r. 62/2013), ed in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Provincia medesima;

Premesso che:

- tra le Parti è in essere un regolare contratto di locazione per parte dei locali ricompresi nel complesso edilizio ad uso scolastico, secondo le percentuali di riparto delle superfici, allegato al contratto, sito a Reggio Emilia, in Via Franchetti 3-5, per la sede del Liceo Scientifico "L. Spallanzani". Il contratto è stato rinnovato per il periodo dal 1.06.2013 al 31.05.2019 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia in data 8/07/2013 al n°32, serie 2, (identificativo telematico TG213Q00032000KB), successivamente rinnovato per il periodo 1/06/2019 al 31/05/2025 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia per le annualità successive, ed in data 18/06/2020 relativamente all'annualità 2020-2021, con prot. 20061810214661458-000001;

- il canone annuo è stato determinato in €
334.137,00 annui

(eurotrecentotrentaquattrocentotrentasette/00), che viene pagato in n° 2 (due) rate semestrali anticipate entro i primi 30 giorni di ogni semestre. Il versamento del canone avverrà secondo le indicazioni e le modalità indicate dal Locatore.

Considerato che:

- a seguito delle nuove norme dell'edilizia scolastica per l'emergenza covid-19 la Provincia è alla ricerca di nuovi locali per gli istituti scolastici per il nuovo anno scolastico 2020-2021;

- su richiesta dell'Istituto Ariosto-Spallanzani la Provincia visionato il locale e gli arredi, Ha richiesto di poter utilizzare nelle ore della mattina, dalle ore 7.45 alle 13.30, l'Aula Magna-sala riunioni della sede dell'Istituto Ciechi per poterla utilizzare quale aula per l'attività didattica, mentre nelle ore del pomeriggio, dalle 14.00 alle 18.00, sarà a disposizione per le attività dell'Istituto Ciechi;

- il locale ubicato al piano terra, nel corpo di fabbrica tra i due chiostrini interni nel

palazzo, è dotato di un accesso dalla sede dell'Istituto Ciechi e di un secondo dall'ingresso del Liceo su via Franchetti. Il locale di mq. 123,88 è arredato con tavolo per conferenze su pedana, sedie con ribaltina, n° 90 circa, dotato di videoproiettore e di attrezzature informatiche;

- la Provincia ha proposto di corrispondere un canone determinato prendendo a riferimento il corrispettivo al mq. corrisposto per la sede del Liceo Scientifico, nella misura del 50%, pari a $(\text{€ } 334.137,00 : 4340 \text{ mq.} : 2) = \text{€}/\text{mq. } 38,50$, pertanto il canone annuo risulta di $(\text{€}/\text{mq. } 38,50 \times 123,88 \text{ mq.}) = \text{€ } 4.769,38$ arrotondati a € 4.800,00 (euroquattromilaottocento/00) pari a € 2.400,00 per ogni rata semestrale anticipata, oltre a corrispondere il costo delle utenze quali energia elettrica e per il riscaldamento. Rilevato che il periodo di utilizzo del locale nelle ore della mattina è superiore delle ore pomeridiane, il corrispettivo per il rimborso delle utenze terrà conto dell'orario di utilizzo e sarà determinato in via forfettaria. Prendendo a riferimento la media delle spese sostenute negli ultimi anni per il riscaldamento e di quelle per i consumi dell'energia elettrica, considerato che il locale non veniva utilizzato quotidianamente dalle 7.45 alle 18.00, risulta pari a € 1.400,00 (euomillequattrocento/00) da corrispondere in una unica soluzione con il pagamento della prima rata anticipata del canone, per fare fronte ai costi dei consumi che risultano maggiori nel periodo autunno-inverno. Trattandosi di uso promiscuo tra il Liceo e l'Istituto Ciechi, al termine dell'utilizzo nelle ore della mattina il Liceo provvederà a sanificare il locale e gli arredi entro le ore 14,00, analogamente l'Istituto Ciechi provvederà a sanificare al termine dell'utilizzo delle ore pomeridiane;

- nella seduta di Presidenza dell'Istituto Ciechi ha esaminato la richiesta ed ha definito di accoglierla limitatamente al solo anno scolastico 2020-2021, a

decorrere dal 1/09/2020 al 31/08/2021, senza modificare il contratto per gli anni successivi.

Ciò premesso e considerato le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Non sono apportate innovazioni al contratto di locazione in essere per quanto attiene alle normative in esso contenute, alla scadenza che rimane al 31/05/2025, mentre sono parte integrante del presente atto aggiuntivo al contratto di locazione l'aumento del canone di locazione, in via transitoria dal 1/09/2020 al 31/08/2021, di € 4.400,00 (euroquattromilaquattrocento/00) da corrispondere in due rate semestrali anticipate, oltre a € 1.400,00 (euomillequattrocento/00) quale rimborso forfettario delle spese di riscaldamento ed energia elettrica da corrispondere in una unica soluzione con il pagamento della prima rata semestrale del canone. Il canone rimane invariato per gli anni seguenti, salvo gli adeguamenti alle variazioni ISTAT.

ART. 2

Il Conduttore si impegna ad utilizzare con cura il locale, gli arredi e le attrezzature installate, a sostenere i costi per ogni eventuale riparazione, danno arrecato, non sono consentite modifiche agli arredi, se non per ridurre il numero delle sedute tenuto conto delle nuove disposizioni per il distanziamento, ne di dotare il locale di banchi o tavoli.

ART. 3

Il Conduttore provvederà a comunicare all'Agenzia delle Entrate la variazione del canone di locazione per il periodo 1/09/2020 al 31/08/2021, al versamento annuale dell'imposta di registro e a chiedere il rimborso al Proprietario della sua parte di spettanza previa consegna di copia dell'avvenuto pagamento.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto in

Reggio Emilia, li 03/08/2020

IL LOCATORE: Istituto Regionale "G.Garibaldi" per i Ciechi di R.E.

Il Presidente (Dott. Sergio Govi) _____

IL CONDUTTORE: Provincia di Reggio Emilia

Il Dirigente Dott. Ing. Valerio Bussei _____

A norma degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti dichiarano di approvare
specificatamente le clausole contenute negli art. 1-2-3

IL LOCATORE: Istituto Regionale "G.Garibaldi" per i Ciechi di R.E.

Il Presidente (Dott. Sergio Govi) _____

IL CONDUTTORE: Provincia di Reggio Emilia

Il Dirigente Dott. Ing. Valerio Bussei _____



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 573 del 24/08/2020.

Reggio Emilia, li 25/08/2020

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA