PROVINCIA
DI REGGIO EMILIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 442 DEL 20/06/2019

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN LABORATORIO CON CAMERA ANECOICA FACENTE PARTE DEL COMPLESSO SCOLASTICO I.T.I.S. "NOBILI" DI VIA MAKALLE' A REGGIO EMILIA E ACCERTAMENTO DI ENTRATA

copia informatica per consultazione

Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con decreto del Presidente n. 94 del 05/04/2019, successivamente modificato con decreto del Presidente n. 126 del 17/05/2019, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2019 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

- la Provincia è proprietaria di un laboratorio con camera anecoica, ubicato al piano terra e piano primo, in Reggio Emilia, Via Makallè, 10 - N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, F. 112, mapp. 57 (in parte), superficie commerciale di mq. 318;

- si tratta di beni per uso diverso da quello di civile abitazione (laboratorio), attualmente non occupati e non oggetto di contratti a favore di terzi, facenti parte del complesso scolastico I.T.I.S. “Nobili”;

- è stato dato avvio alle procedure per affidare in concessione il laboratorio in questione, al fine di formare tecnici specializzati nei settori attinenti l’uso della camera anecoica;

- nelle more della definizione della complessa procedura di cui sopra è nondimeno necessario provvedere ad un affidamento del locale in oggetto, al fine di mantenerlo in buono stato di conservazione;

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale n. 286 del 21.05.2018 è stato approvato l'avviso per manifestazione di interesse, finalizzato a locare l’immobile in questione per la durata di anni 1 (uno), previa selezione dei soggetti con cui avviare l'eventuale procedura di gara;

- nei termini previsti è pervenuta 1 sola manifestazione di interesse e che pertanto la Provincia ha avviato una trattativa diretta con la ditta interessata, Meta System S.p.a., di Reggio Emilia;

Visti:

- La Determinazione Dirigenziale 436 del 12.07.2018 di approvazione dello schema di contratto di affitto con la Ditta Meta System;

- il contratto di affitto con la Ditta Meta System firmato digitalmente il 12.07.2018;

Ritenuto di:

- rinnovare il contratto per anni 1 (uno), approvando lo schema di contratto, allegato al

copia informatica per consultazione

presente atto quale sua parte integrante;

- di dare atto che:
  - ✔ alla sottoscrizione del contratto provvederà il Dirigente competente, previa eventuale modifica dello schema di contratto nelle sue parti non essenziali;
  - ✔ costituiscono clausole essenziali del contratto:
    - – il corrispettivo della locazione (12.000,00 euro/anno)
    - – la durata (12 mesi);

Verificato che il canone annuo di cui sopra pari a € 12.000,00 è da corrispondersi in 2 rate semestrali eguali e posticipate di pari importo;

Ritenuto di:

- accertare l'entrata per locazione di € 6.000,00, relativa alla sola 1^ rata semestrale, al Titolo 3, Tipologia 100 e al corrispondente capitolo n. 350, Codice del Piano dei Conti 3010302002, del PEG 2019, con esigibilità anno 2019, dando atto che la 2^ rata sarà accertata nell'anno 2020, previo relativo atto;

Visto l'obiettivo di gestione R08G1OG1;

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

D E T E R M I N A

1. di approvare lo schema di contratto per la locazione di un laboratorio con camera anecoica, facente parte del complesso scolastico I.T.I.S. “Nobili” di via Makallè a Reggio Emilia, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che:
   - alla sottoscrizione del contratto provvederà il Dirigente competente, previa eventuale modifica dello schema di contratto nelle sue parti non essenziali;

   - costituiscono clausole essenziali del contratto:
     - ✔ il corrispettivo della locazione (12.000,00 euro/anno);
     - ✔ la durata (12 mesi);

   - il canone annuo di cui sopra pari a € 12.000,00 è da corrispondersi in 2 rate semestrali eguali e posticipate di pari importo;

3. di accertare l'entrata per locazione di € 6.000,00, relativa alla sola 1^ rata semestrale, al Titolo 3, Tipologia 100 e al corrispondente capitolo n. 350, Codice del Piano dei Conti 3010302002, del PEG 2019, con esigibilità anno 2019;

4. di dare, altresì, atto che la 2^ rata semestrale sarà accertata nell'anno 2020, previo relativo atto;

copia informatica per consultazione

5. di trasmettere il presente provvedimento al Servizio Affari Generali - U.O. Appalti e Contratti, per gli adempimenti di propria spettanza.

copia informatica per consultazione

Reggio Emilia, lì 20/06/2019

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilita' 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 .....

copia informatica per consultazione

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

In Reggio Emilia, questo giorno 03, del mese di Aprile, dell'anno duemiladiciannove, presso la sede della Provincia di Reggio Emilia, in Corso Garibaldi n. 59, a Reggio Emilia, tra:

- Ing. Valerio Bussei, Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità sostenibile, Patrimonio ed Edilizia, che interviene in legittima rappresentanza della Provincia di Reggio Emilia, (C.F. 00209290352), a ciò delegato dal Decreto del Presidente della Provincia n. 101/2014 – (proprietario);
- Sig. Wenhua Lu, nato a GUANGZHOU - CINA il 15.01.1968 residente in ROOM 81, STREET 9, CUISHAN NIANTIAN, HUANEN BIGUI GARDEN, PANYU, GUANGZHOU, REPUBBLICA POPOLARE CINESE legale rappresentante di META SYSTEM S.p.A., con sede in Via T. Galimberti, 5 a Reggio Emilia – P.IVA 00271730250 - (conduttore).

PREMESSO che:

- la Provincia di Reggio Emilia ha, agli effetti del presente atto, la proprietà dell'immobile iscritto al Catasto al Foglio 112, mapp. 57 (in parte), di superficie commerciale di mq. 318, sito in Reggio Emilia, in Via Makallè n. 10, composto da piano terra e primo piano;
- Meta System S.p.A. ha manifestato il proprio interesse a prendere in locazione l'immobile di cui sopra, per l'utilizzo della "Camera Anecoica", per l'esecuzione di test di compatibilità elettromagnetica finalizzati all'attività di ricerca e sviluppo nel settore dell'e-Mobility;
- Tra le parti è in essere un contratto di locazione avente ad oggetto il medesimo immobile con scadenza il 12.07.2019;

DICHIARANO, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1) La Provincia concede in locazione a META SYSTEM S.p.A. i locali censiti al Catasto al Foglio 112, mapp. 57 (in parte), di superficie commerciale di mq. 318, sito in Reggio Emilia, in Via Makallè n.10, composto da piano terra e primo piano.
2) Il contratto è stipulato per la durata di anni 1 (uno) dal 13.07.2019 al 12.07.2020, nelle more dell'espletamento di un bando di gara per far fronte all'erogazione di servizi a favore dell'istituzione scolastica, finalizzati a formare tecnici specializzati nei settori attinenti all'uso della "Camera Anecoica". Il contratto potrà pertanto essere rescisso anche prima della scadenza, a seguito dell'espletamento della suddetta gara e con un preavviso di almeno 60 gg., ma comunque non per i primi sei mesi di durata del contratto stesso. In caso di rescissione anticipata, il subentrante nel contratto di locazione è tenuto a corrispondere al conduttore le spese sostenute per gli interventi eseguiti sull'immobile ai sensi del successivo art. 6).
3) Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 12.000,00 (€ 1.000,00 mensili) da corrispondersi in n. 2 rate semestrali eguali e posticipate di pari importo. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione annuale ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
4) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario o al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione, nei limiti previsti dagli usi e costumi locali, dalle vigenti leggi e tenendo conto dei bisogni del conduttore. Il conduttore si impegna altresì – in accordo con il proprietario e con la Dirigenza dell'I.T.I.S. "Nobili" – a consentire l'accesso ai locali in oggetto ad un numero massimo di 20 studenti per un massimo di 10 ore settimanali, al fine di assistere ai test sui materiali e sulle apparecchiature. Il Proprietario dichiara che la destinazione d'uso dei locali locati è compatibile con le attività che saranno svolte dal conduttore.
5) Il conduttore dichiara di avere visitato i locali e li ritiene adatti all'uso convenuto e così di prenderli in consegna ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento custode dei medesimi. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente, così come si impegna ad

copia informatica per consultazione

osservare le deliberazioni della assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai fini dell'art. 1590 C.C., di quanto dichiarato nel presente contratto. Il conduttore provvederà a sgomberare l'immobile da tutto il materiale attualmente presente e che non sia interesse del proprietario trasferire in altra sede; il proprietario si impegna a manlevare il conduttore per ogni e qualunque pretesa avanzata da terzi in relazione allo sgombero dei locali.
6) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Le migliorie, le riparazioni, le modifiche e le addizioni eseguite dal conduttore restano gratuitamente acquisite al proprietario, e ciò ad espressa deroga degli articoli 1592 e 1593 C.C.. La mutata destinazione d'uso nei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C., né potrà essere invocata dal conduttore il silenzio o l'acquiescenza del proprietario al mutamento d'uso pattuito, ai lavori non autorizzati, alla cessione del contratto o alla sublocazione o al conferimento in comodato dell'immobile, silenzio od acquiescenza che resteranno pertanto a tutti gli effetti privi di qualsiasi valore a favore del conduttore. Il proprietario autorizza il conduttore al transito nell'area cortiliva con mezzi a motore fino a 35 q.li di massa, al fine di trasportare materiali e nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dei Regolamenti scolastici e delle comuni norme di prudenza. Il proprietario autorizza fin da ora il conduttore ad apportare le seguenti modifiche all'immobile:
- sistemazione chiusura porta d'ingresso, con eventuale accesso controllato tramite lettore di scheda magnetica o dispositivo simile (al proprietario deve essere fornito un recapito telefonico per eventuali esigenze di accesso all'immobile in condizioni di emergenza);
- adeguamenti impiantistici, installazione di contatori autonomi per la rilevazione dei consumi di tutte le utenze, a valle degli interruttori principali: il proprietario fornisce al conduttore lo schema impiantistico ed i certificati degli impianti; il conduttore – a modifiche effettuate – consegna al proprietario schema degli impianti e certificati di conformità;
- eventuale sistema di raffrescamento dei locali.
7) Il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto di terzi. o di dipendenti del proprietario medesimo. Il conduttore stipulerà apposita copertura per il rischio locativo specifico e ne trasmette copia al proprietario per un valore di € 180.000,00. Il conduttore adegua altresì il proprio piano della sicurezza e il DUVRI in base alle indicazioni ricevute dal Responsabile per la sicurezza dell'ente proprietario dell'immobile.
8) Gli oneri accessori sono interamente a carico del conduttore, nonchè le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine. La ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore viene effettuata in base alle misurazioni rilevate dai contatori autonomi o – in caso di impossibilità di rilevarle in tale modo – secondo gli usi. In particolare, il corrispettivo relativo all'uso dell'impianto di riscaldamento è stabilito in € 3,13/ora (al netto delle imposte), mentre per l'energia elettrica – il cui consumo verrà rilevato dal contatore installato dal conduttore – il corrispettivo è stabilito in € 0,24/KWh (al netto delle imposte).
9) Sono a carico della parte conduttrice tutti gli oneri derivanti da interventi di manutenzione ordinaria all'immobile oggetto del contratto.
10) La parte conduttrice è responsabile, anche verso i terzi, dei danni, delle fughe di gas, dei rumori e delle immissioni diverse che potessero verificarsi per qualsiasi causa, nell'immobile concesso in locazione, ovvero in relazione all'uso dello stesso, per fatti od omissioni del conduttore e suoi aventi causa.
11) Le spese di bollo e registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese dei bolli e delle quietanze dei pagamenti sono a carico del conduttore.

IL PROPRIETARIO
Provincia di Reggio Emilia
Il Dirigente del Servizio Infrastrutture,
Mobilità sostenibile, Patrimonio ed Edilizia
f.to Ing. Valerio Bussei

copia informatica per consultazione

IL CONDUTTORE
META SYSTEM S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Wenhua Lu

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi 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 .....”

copia informatica per consultazione

PROVINCIA
DI REGGIO EMILIA

Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 442 del 20/06/2019.

Reggio Emilia, lì 21/06/2019

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA

copia informatica per consultazione