



DELIBERAZIONE N. 2025 - 60

OGGETTO: 6 CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL`IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANZOLA DELL`EMILIA ADIBITO A CASERMA DEI CARABINIERI: AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE

Reggio Emilia, questo giorno 22 (ventidue) del mese di dicembre dell'anno 2025 nella sede dell'Azienda in Via Pietro Marani 9/1 Reggio Emilia

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

nominato con deliberazione dell'Assemblea dei Soci dell' ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" n. 2021/5 del 25/02/2021, si è riunito alle ore 9,00 a seguito invito del Signor Presidente, con l'intervento dei Signori:

N.	Componenti	Carica	Presenti	Assenti
14	MARIELLA MARTINI	Presidente	X	
15	SIMONE CAPRARO	VicePresidente	X	
16	GIULIA NOTARI	Consigliere		X
			2	1

Assistono alla seduta il Direttore dell'Azienda: Nadia Manni

e il segretario verbalizzante: Anna Maria Lacala

Il Presidente MARIELLA MARTINI assume la presidenza e, riscontrato legale il numero dei presenti per deliberare validamente, dichiara aperta la seduta.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
ADIBITO A CASERMA DEI CARABINIERI: AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB RETE - Reggio Emilia Terza Età n. 2007/57 del 15/11/2007 si approvava l'alienazione alla Società CREA dell'immobile ubicato a Reggio Emilia in Via Emilia Ospizio n. 91 ex Leoncino con contestuale acquisizione di un immobile ad Anzola dell'Emilia in Via X settembre 1943 censito al catasto dei fabbricati di detto Comune al Foglio 49 particella 656, adibito a Caserma dei Carabinieri;
- il trasferimento di proprietà dei sopracitati immobili si perfezionava in data 27/12/2007 con atti pubblici a ministero notaio Elena Covri. Rep.n. 21454 e Rep. N.21445 rettificato in data 14/4/2008;
- con scrittura privata sottoscritta in pari data, prot. n. 4981 del 27/12/2007, essendo in corso di perfezionamento un contratto di locazione del medesimo alla Prefettura di Bologna al canone annuo di € 121.890,00, CREA si obbligava a corrispondere a RETE Reggio Emilia Terza Età fino al perfezionamento del contratto di locazione con la Prefettura di Bologna una indennità di importo pari ai canoni di locazione non percepiti per il periodo di comodato gratuito antecedente la sottoscrizione del contratto;
- RETE Reggio Emilia Terza Età, per converso, rinunciava al rimborso delle opere di difesa passiva e di ogni eventuale indennizzo che il Comune di Anzola dell'Emilia o altri Enti/Istituzioni competenti avrebbero riconosciute al proprietario della Caserma per ricompensare direttamente in denaro o in natura condizioni meno vantaggiose del contratto di locazione ovvero la perdita di tre annualità del canone di locazione come richiesto dalla prefettura di Bologna quale condizione per la stipula del contratto di locazione;
- la corresponsione della indennità veniva condizionata alla obbligatoria partecipazione di CREA alle trattative da condurre con le Autorità competenti in merito alle condizioni del contratto di locazione fino alla definizione del riconoscimento di quanto dovuto al proprietario della Caserma a titolo di rimborso delle opere di difesa passiva e quale indennizzo per la perdita di tre annualità di canone di locazione alle condizioni stabilite dalla Prefettura di Bologna;
- a tal fine CREA avrebbe dovuto autorizzare per iscritto la conclusione del contratto di locazione;

DATO ATTO CHE :

- con deliberazione n. 2008/18 del 08/05/2008 si approvava l'atto di impegno a locare la caserma al termine del periodo di comodato gratuito;
- con contratto Rep. n. 9862 dell'11 febbraio 2009 la Caserma veniva concessa in comodato d'uso gratuito alla Prefettura di Bologna così come autorizzato, fermo restando le obbligazioni assunte da CREA con la citata scrittura privata del 27/12/2007;
- tale contratto contemplava, alla naturale scadenza del 15.02.2012, l'obbligo per la Prefettura di Bologna di stipulare un contratto di locazione ad un canone pari ad euro 121.890,00 annui allora ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio;
- non avendo potuto dare corso alla stipula del contratto di locazione entro i termini previsti per cause addebitabili alla Prefettura, ASP RETE decideva di adire le vie legali presso il Tribunale di Bologna per il riconoscimento delle somme maturate a far data del 16.04.2012 a titolo di occupazione extracontrattuale;
- con deliberazione n. 2013/18 del 22/04/2013 veniva conferito specifico mandato professionale per la difesa;
- Il Tribunale Civile di Bologna, con Sentenza n.1121/2016 pubblicata in data 30.05.2016, condannava la Prefettura al pagamento di una indennità risarcitoria nonché alla restituzione dell'immobile in uso entro il termine del 05.05.2017;
- Con nota in atti P.G. 6632 del 16/07/2016 la Prefettura proponeva la sottoscrizione di un accordo transattivo i cui termini non venivano ritenuti satisfattivi, pertanto con nota prot. 6950 del 29.07.2016 ASP comunicava alla Prefettura di non essere interessata alla proposta di transazione avanzata, bensì alla sottoscrizione di un contratto di locazione;
- il Ministero dell'Interno, con nota n. 600/C/CC/013/11/0004820/16 del 10.10.2016 autorizzava la Prefettura al prosieguo delle trattative a condizione del rilascio, da parte della competente Agenzia del Demanio di Bologna, del prescritto Nulla Osta alla Stipula;
- con deliberazione n. 2016/71 del 10/11/2016 l'Azienda affidava un incarico stragiudiziale di assistenza nelle suddette trattative;

RICORDATO CHE :

- con nota in atti al n. 4053 del 28/03/2019 la Prefettura di Bologna comunicava l'avvenuto rilascio da parte dell'Agenzia del Demanio di Bologna del "Nulla osta alla stipula" per la locazione dell'immobile al canone annuo pari ad € 100.300,00, importo determinato (ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 comma 10 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni nella L.135 del 2012) a seguito dell'abbattimento del 15% del canone di locazione pari ad euro 118.000,00 ritenuto congruo dal Nucleo Tecnico di Congruità dell'Agenzia del Demanio e trasmetteva proposta di contratto di locazione

- il Consiglio di Amministrazione di ASP con Deliberazione n. 2019/21 del 03.04.2019 ritenuto legittimo l'abbattimento del canone e soddisfacente la proposta economica pervenuta, autorizzava il Dirigente competente a sottoporre alla Prefettura la modifica del contratto di locazione alle condizioni più favorevoli di quelle proposte con la previsione delle spese di manutenzione ordinaria a carico del locatario, del pagamento del canone mediante rate semestrali anticipate, e dell'adeguamento del canone alla variazione degli indici ISTAT secondo la normativa tempo per tempo vigente
- il Dirigente competente con nota in atti ASP al Prot. Gen. 7567 del 31.05.2019 sottoponeva alla Prefettura le corrispondenti richieste
- la Prefettura di Bologna con nota in atti ASP al Prot. Gen. 9996 del 25.07.2019 riferiva che per il Ministero dell'Interno lo schema contrattuale non era suscettibile di modifiche
- il Consiglio di Amministrazione di ASP con Deliberazione n. 2019/40 del 1.8.2019, valutato di aver compiutamente esperito tutti i tentativi di proporre condizioni migliorative e valutato l'interesse preminente dell'ASP alla stipula del contratto di Locazione di un immobile che era stato acquisito nel 2007 a tale scopo, autorizzava il Dirigente competente a sottoscrivere l'atto di impegno a locare ed il relativo contratto di locazione in nome e per conto di ASP con le modifiche di carattere non sostanziale che fossero state apportate in sede di approvazione da parte del Ministero dell'Interno e sottponendo preventivamente la deliberazione a CREA, per gli obblighi contenuti nella scrittura privata prot. n. 4981 del 27/12/2007
- con nota in atti ASP al Prot. Gen. 10627 del 08.08.2019 il Dirigente competente richiedeva a C.RE.A. S.r.L., in persona del Curatore fallimentare, di esprimere per iscritto autorizzazione alla conclusione del contratto di locazione entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, precisando che, decorso inutilmente tale termine, l'autorizzazione si sarebbe intesa comunque acquisita nelle forme previste dalla scrittura privata sottoscritta in data 27/12/2007 da RETE Reggio Emilia Terza Età (ora ASP) e C.RE.A. S.r.L. , in atti al P.G. n. 4981 del 27/12/2007;
- decorso inutilmente il termine assegnato a C.RE.A. S.r.l con nota in atti ASP al Prot. Gen. 12278 del 26.09.2019 si comunicava alla Prefettura la disponibilità alla sottoscrizione del contratto;
- la Prefettura, con nota in atti al PG 13547 del 25.10.2019 richiedeva inserimento, all'interno del Contratto, di specifica clausola inerente la vulnerabilità sismica
- il Consiglio di Amministrazione di ASP con Deliberazione n. 2019/56 del 25.10.2019, considerato che ASP aveva già provveduto ad analizzare la vulnerabilità sismica in edifici strategici o rilevanti a i sensi del DPCM 12.10.2007 e che stralcio della relazione di calcolo

strutturale era stata trasmessa alla Prefettura con nota in atti al PG 5201 del 10.05.2017, fra i documenti propedeutici alla stipula del contratto di locazione, su cui l’Agenzia del Demanio di Bologna aveva rilasciato il “Nulla osta alla stipula” , approvava l’integrazione proposta dalla Prefettura e autorizzava il Dirigente competente alla sottoscrizione dell’Atto di impegno a locare e successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione

ATTESO che:

- il contratto di locazione fu sottoscritto in data 15.01.2020
- ad avvenuta sottoscrizione, la Prefettura di Bologna, su indicazione del Ministero dell’Interno, richiese di modificare ulteriormente l’art. 3 del contratto Rep. n. 9904 del 15.01.2020 prevedendo che la proprietà si impegnasse, entro un anno dalla stipula, all’esecuzione di interventi che consentissero di portare il livello di resistenza al sisma dell’immobile a raggiungere la classe d’uso IV e alla produzione entro il medesimo termine temporale delle certificazioni o dichiarazioni dalle quali risultasse il raggiungimento di tale classe, pena la risoluzione del contratto in caso di inadempimento
- il Consiglio di Amministrazione ritenendo tale comportamento contrario a buona fede, con Deliberazione n. 2020/43 del 21.09.2020 affidò ulteriore incarico legale per la rappresentanza dell’ASP nella controversia insorta

PRESO ATTO che :

- successivamente, con nota in atti ASP al PG 5931 del 19.05.2022, la Prefettura informava che la normativa sulla vulnerabilità sismica aveva di recente subito una interpretazione più ampia da parte del Comando Generale dell’Arma dei Carabinieri a seguito della quale il Ministero dell’Interno aveva comunicato che il contratto di locazione avrebbe dovuto essere nuovamente stipulato “ *...con particolare rivisitazione dell’art. 3 relativamente all’esecuzione dei lavori di adeguamento della struttura*”,
- ASP confermava l’attualità dell’interesse a pervenire alla sottoscrizione di un contratto di locazione per la caserma di Anzola e avviava una nuova lunga fase istruttoria comprensiva della trasmissione della documentazione originaria, della nuova produzione di documenti e certificazioni la cui validità era nel frattempo scaduta, di integrazioni di nuova documentazione, di periodiche richieste di informazioni sullo stato di avanzamento dell’istruttoria
- Infine con nota in atti al PG 15293 del 17.12.2025 con la quale la Prefettura di Bologna comunica che il Ministero dell’Interno ha autorizzato la sottoscrizione del Contratto di locazione per l’immobile di Anzola Emilia, allega lo schema di contratto e richiede di prendere contatti per concordare la prima data utile per la sottoscrizione

VALUTATO che:

- È interesse di ASP addivenire alla sottoscrizione di un contratto di locazione per l’immobile sito in Anzola dell’Emilia in Via X settembre 1943 censito al catasto dei fabbricati di detto Comune al Foglio 49 particella 656, adibito a Caserma dei Carabinieri, poiché l’immobile fu acquisito nel 2007 allo scopo di essere locato e non è suscettibile di altro utilizzo
- È interesse di ASP addivenire alla sottoscrizione di un contratto di locazione che consente di regolarizzare l’occupazione dell’immobile e garantire la certezza pluriennale dei proventi derivanti da tale locazione

VALUTATO inoltre che:

- La durata del contratto è stabilita in anni 6 e il medesimo sarà rinnovato tacitamente per un ulteriore sessennio
- il canone annuo previsto è di € 100.300,00 (centomila trecento/00) importo determinato ai sensi dell’art. 16 sexies, comma 2 del D.L. 146/2021, convertito il Legge 215/2021, ritenuto congruo dalla suddetta Agenzia, ai sensi di quanto previsto dall’art. 3 comma 4 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni nella L.135 del 2012, condizione già approvata da ASP con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2019/40 del 1.8.2019;
- Ai sensi dell’art. 1576 c.c. sono a carico del locatore tutte le riparazioni necessarie, fatta esclusione degli interventi di piccola manutenzione di cui all’art. 1609 c.c., che sono a carico del conduttore/beneficiario dell’immobile, condizione già approvata da ASP con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2019/40 del 1.8.2019;
- Le spese del contratto sono a carico del locatore ai sensi del combinato disposto dell’art. 16-bis del R.D. n. 2440/1923 integrato dall’art. 1 della L. n. 790/1975 e dell’art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni, condizione già approvata da ASP con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2019/40 del 1.8.2019;
- tali clausole, qualificanti la proposta, sono sovrapponibili a quelle già approvata da ASP con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2019/40 del 1.8.2019
- in ordine alle medesime risulta conseguentemente già acquisita autorizzazione di C.RE.A. S.r.L., giusto decorso del termine assegnato con nota in atti al PG 10627 del 08.08.2019;

VALUTATO infine che

- non è previsto, a carico di ASP obbligo di realizzare interventi strutturali o di produrre ulteriori certificazioni in ordine alla vulnerabilità sismica
- tale ultima previsione, qualificante la proposta, supera la richiesta di ulteriore modifica dell’art. 3 avanzata dalla Prefettura successivamente alla sottoscrizione del Contratto di locazione Rep. n. 9904 del 15.01.2020 che aveva condotto il Consiglio di Amministrazione ad avviare un contenzioso con Deliberazione n. 2020/43 del 21.09.2020

RITENUTO pertanto di autorizzare la Dirigente Area Patrimonio Dott.ssa Alessandra Sazzi a sottoscrivere il contratto di locazione in nome e per conto di ASP REGGIO EMILIA CITTA DELLE PERSONE sulla base dello schema trasmesso dalla Prefettura che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto anche se materialmente non allegato, che comprende un canone annuo pari ad € 100.300,00 (centomilatrecento/00), con le modifiche di carattere non sostanziale che potranno essere apportate in sede di stipula

DATO ATTO CHE il responsabile del procedimento del presente atto è la Dirigente dell'Area Patrimonio, Dott.ssa Alessandra Sazzi;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica amministrativa della Dirigente dell'Area Patrimonio

ATTESO che i costi di stipula del contratto, nella misura di legge che sarà comunicata dalla Prefettura, saranno imputati ai Conti Economici 40.14.02.03 “Imposta di registro” e 40.14.02.04 “Imposta di bollo” afferenti lo Schema di Conto economico di cui all’Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”

ACQUISITO il parere di regolarità contabile del Dirigente dell'Area Risorse umane e finanziarie

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dal Direttore, ai sensi dell’art. 28 comma 6 dello Statuto aziendale;

Si procede alla votazione in forma palese della presente deliberazione e il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate

- 1) di autorizzare la Dirigente Area Patrimonio Dott.ssa Alessandra Sazzi alla sottoscrizione del contratto di locazione riferito ad immobile sito ad Anzola dell’Emilia in Via X settembre 1943 censito al catasto dei fabbricati di detto Comune al Foglio 49 particella 656, adibito a Caserma dei Carabinieri in nome e per conto di ASP REGGIO EMILIA CITTA DELLE PERSONE sulla base dello schema trasmesso dalla Prefettura di Bologna con nota in atti al PG 15293 del 17.12.2025 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto anche se materialmente non allegato, e che prevede un canone annuo pari ad € 100.300,00 (centomilatrecento/00), con le modifiche di carattere non sostanziale che potranno essere apportate in sede di stipula
- 2) di dare atto che in ordine al testo contrattuale risulta già acquisita autorizzazione di C.R.E.A. S.r.L., giusto decorso del termine assegnato con nota in atti al PG 10627 del 08.08.2019;

- 3) di dare atto che i costi di stipula del contratto, nella misura di legge che sarà comunicata dalla Prefettura, saranno imputati ai Conti Economici 40.14.02.03 “Imposta di registro” e 40.14.02.04 “Imposta di bollo” afferenti lo Schema di Conto economico di cui all’Allegato 4 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 279 “Approvazione di uno schema tipo di regolamento di contabilità per le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui all’art. 25 della L.R. n. 2 del 12.03.2003”
- 4) di dichiarare la presente deliberazione urgente e quindi immediatamente eseguibile;
- 5) di pubblicare la presente deliberazione all’Albo Pretorio on line dell’Azienda per la durata di 10 giorni consecutivi;
- 6) di dare comunicazione del presente atto alla Prefettura di Bologna a cura del Responsabile del Procedimento

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

Il Direttore
