

Proponente: 38.B
Proposta: 2019/2026

del 13/11/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1787

del 13/11/2019

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER
LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN
VIA BORSELLINO 20

**OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER
LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN
VIA BORSELLINO 20**

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario del seguente immobile, sito a Reggio Emilia:
 - unità immobiliare composta da n.6 locali ad uso ufficio, con doppio servizio igienico e corridoio di disimpegno sita Via Borsellino 20
- i locali sono così composti e individuati in Catasto:
 - Via Borsellino, 20. Sito al piano terra di un edificio a prevalenza terziaria/direzionale, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da n.6 locali ad uso ufficio, con doppio servizio igienico e corridoio di disimpegno. Essa si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato condominiale. Già adibito ad uso uffici pubblici, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 111 col mappale 486 sub.42 di categoria A/10, superficie catastale mq. 186,00 rendita catastale Euro 2.546,13.
- dal punto di vista urbanistico i locali sopraelencati hanno tutti la stessa destinazione, Il R.U.E. vigente li classifica infatti all'interno del territorio urbanizzato, negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, *auc1 – tessuti omogenei frutto di piani attuativi unitari*, di cui al capo 4.2 delle Norme di attuazione;
- compatibilmente con le specifiche caratteristiche e dotazioni dei locali, che andranno valutate a cura dei soggetti partecipanti al bando, se ed in quanto adattabili in funzione dei propri progetti di attività, risulta teoricamente ammissibile una pluralità di usi, fra cui si ricordano i seguenti:
 - *b1 Esercizi commerciali di vicinato*
 - *b3 Studi professionali e uffici in genere*
 - *b4 Attività culturali, attività ricreative*
 - *b5 Artigianato di servizio e produzione*
- in linea generale, le norme del RUE ammettono il cambio di destinazione d'uso, tuttavia condizionato alla presentazione di un progetto edilizio presso i competenti servizi comunali ed alla necessaria verifica, presso l'Amministratore di condominio, circa la sussistenza di divieti previsti dal pertinente regolamento condominiale;
- tutti gli immobili appartengono al patrimonio disponibile dell'Ente, sono attualmente liberi e non ritenuti necessari per i fini istituzionali dell'Ente. Saranno pertanto assegnati mediante stipula di contratti di locazione.

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 84, "Procedimento per la scelta del contraente", comma 1, del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari:

“Le concessioni dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile e le locazioni dei beni patrimoniali disponibili del Comune, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida.”

- ai sensi dell'art. 88 “Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e direzionale a titolo oneroso” del citato Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari:

“1. Le assegnazioni di beni immobili di qualunque natura ad uso commerciale, aziendale o

direzionale privato sono gestite esclusivamente dal Servizio Patrimonio.

2. Gli assegnatari dei locali ad uso commerciale, aziendale o direzionale privato vengono scelti di norma mediante asta pubblica con pubblicazione di un avviso approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio che indichi requisiti, criteri, durata e punteggi corrispondenti.

3. L' avviso va pubblicato all'Albo pretorio on line dell'ente e sul suo sito internet in apposita sezione del Profilo del Committente in “Amministrazione Trasparente” - sezione “Bandi di gara e contratti”. Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta.

4. L'Avviso deve essere pubblicato per almeno 30 gg, salvo motivate esigenze di urgenza o di espletamento di asta pubblica andata deserta nel qual caso la pubblicazione può avvenire per non meno di 15 giorni.

5. La facoltà di rinnovo della concessione va prevista espressamente *ab origine* nel bando di gara o nella lettera d'invito, può essere esercitata una sola volta e per una durata massima pari a quella del contratto originario.”

- per i beni classificati nel patrimonio disponibile, il rinnovo della locazione è previsto in conformità alla legislazione e disciplina privatistica di tempo in tempo vigente, in materia di locazioni per uso diverso dall'abitazione.

Considerato che:

- con relazioni nn. P.S. 31, 30 e 28 del 01/02/2016 e 464/2015, redatte ai sensi dell'art. 10 del Regolamento sopra citato, il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha stimato i rispettivi il canone annui di locazione da porre a base d'asta in € 14.350,00;
- l'asta che si è svolta in data 14/03/2016 è andata deserta relativamente all'immobile in oggetto, con conseguente analoga valutazione circa l'opportunità di una nuova procedura di gara.
- Il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha così nuovamente stimato il canone annuo di locazione da porre a base d'asta con relazione del 21/1/2019, P.G./2019/0012196:
 - **Immobile D - Via Borsellino, 20: Euro 12.900,00.**
- con provvedimento dirigenziale n. 1433 del 18.9.2019 è stato approvato il bando il bando per la locazione di 4 immobili comunali tra cui quello in oggetto;
- l'asta che si è svolta in data 24.10.2019 è andata deserta relativamente all'immobile in oggetto, con conseguente analoga valutazione circa l'opportunità di una nuova procedura di gara.

Dato atto, inoltre, che:

- con deliberazione della G.C. n. 65 del 09/04/2015 e successiva Determinazione Dirigenziale n. 721 del 29/05/2015 è stata approvata la nuova struttura organizzativa di secondo e terzo livello dell'Ente, operativa dal 01/06/2015;
- con atto del Sindaco P.G. n. 135704 del 10.7.2018 veniva incaricato il Dr. Roberto Montagnani in qualità di Dirigente ad interim del Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare e Sport;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 5/2/2019 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019 -2021 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 7/2/2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019_2021 – risorse finanziarie e che successivamente con deliberazione di Giunta comunale del 9/5/2019 n. 94 è stato approvato il Piano della performance 2019-2021, il Piano Esecutivo di Gestione 2019 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati nei quali sono stati fissati i requisiti art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 29/07/2019, immediatamente esecutiva, è stata approvata la verifica di salvaguardia degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 193 del D.lgs 267/2000. Variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario triennio 2019-2021 e relativi allegati;

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- gli artt. 107 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 14 del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Titolo III Concessioni , locazioni, Capo II Concessioni e locazioni a titolo oneroso del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018;

DETERMINA

1. di dare in locazione il sotto descritto immobile sito a Reggio Emilia e così censito al Catasto Fabbricati:
 - Immobile Via Borsellino, 20. Sito al piano terra di un edificio a prevalenza terziaria/direzionale, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da n.6 locali ad uso ufficio, con doppio servizio igienico e corridoio di disimpegno. Essa si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato condominiale. Già adibito ad uso uffici pubblici, è censito al Catasto

Fabbricati sul Foglio 111 col mappale 486 sub.42 di categoria A/10, superficie catastale mq. 186,00 rendita catastale Euro 2.546,13.

2. di individuare il locatario degli immobili mediante asta pubblica, con il metodo di cui all'art. 73 lett. C) del R.D. 827/24 secondo le modalità ed ai patti e condizioni meglio evidenziati nel testo del bando che qui integralmente si approva e che costituisce l'**All. A** del presente atto, comprensivo dei moduli Istanza di partecipazione - autodichiarazione requisiti **All. 1**) Offerta economica **All. 2**, nonché dello schema di contratto **All. 3**, della planimetria dei locali – stato di fatto **All. 4** e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di apportare modifiche non sostanziali allo schema contrattuale per gli adempimenti necessari alla sua stipula;
 3. di provvedere alla pubblicazione del bando di gara sul sito internet dell'Amministrazione comunale nelle seguenti sezioni: Albo pretorio on line dell'Ente: <https://openapps.comune.re.it/jalbopretorio/> e Amministrazione trasparente – Sezione Bandi di gara e contratti: <http://www.comune.re.it/gare> dal 14/11/2019 al 30/12/2019;
- Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta.
4. di dare atto che si provvederà con successivo provvedimento a nominare la Commissione giudicatrice che provvederà a valutare e selezionare le offerte pervenute.

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dr. Roberto Montagnani