

**Proponente: 38.B**  
**Proposta: 2019/2032**

**del 13/11/2019**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1792**

**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 CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI SITI AL PIANO TERRA DEL PALAZZO MUNICIPALE.

**OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI SITI AL PIANO TERRA DEL PALAZZO MUNICIPALE.**

**IL DIRIGENTE**

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario dello storico Palazzo Municipale, al cui piano terra sono presenti i seguenti spazi attualmente non necessari a fini istituzionali, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  1. **Unità Immobiliare A**, Foglio 125, Mappale 324 sub. 10 di categoria C/1 (negozi), classe 12, rendita catastale di Euro 5.503,78,
  2. **Unità Immobiliare B**, Foglio 125, Mappale 346 sub. 12 di categoria C/1 (negozi), classe 10, rendita catastale di Euro 2.600,77;
- i suddetti locali sono così composti:

U.I. A: ampio vano d'ingresso dalla piazza Prampolini 1/F privo di barriere architettoniche, n. 2 locali con esposizione sul retrostante vicolo delle Rose, n. 1 locale illuminato da cavedio interno (di esclusiva pertinenza), servizio igienico doppio e ripostiglio. La superficie dell'unità immobiliare mq. 175,00.

U.I. B: vano d'ingresso dalla via S. Pietro Martire 1/B, n. 2 locali con esposizione sulla stessa via e sull'attiguo vicolo delle Rose, oltre a ripostiglio. La superficie dell'u.i. è di mq. 110,00;
- la loro classificazione urbanistica, ai sensi del RUE adottato ed approvato con delibere di C.C. n. 5840/92 del 16/04/09 e n. 5167/70 del 05/04/11, è quella dell'edificio d'appartenenza (Palazzo Municipale), che è in parte in Categoria N2 - "*Altre Tipologie*" e parte in categoria N1 - "*Edifici a schiera d'angolo*", mentre la loro categoria catastale, C/1, li destina a pubblici esercizi e/o esercizi commerciali di vicinato;
- il Palazzo Municipale è stato dichiarato di interesse storico-artistico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/04, con Decreto del 29/06/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna e pertanto si configura come bene demaniale;

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia ha avviato un percorso finalizzato alla promozione e valorizzazione del centro storico cittadino, attraverso la riqualificazione dei luoghi sotto il profilo sociale e culturale;
- fra gli interventi atti a realizzare tale percorso di rinnovamento vi è il potenziamento dell'ambito commerciale attraverso incentivi all'avvio di attività imprenditoriali innovative e di qualità in grado di migliorare il livello di frequentazione del centro cittadino;
- in sintonia con tali azioni, già messe in atto da altri servizi comunali, si ritiene pertanto che la finalità del bando per l'assegnazione dei locali già descritti debba essere non

solo quella di ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione adeguato, ma anche contribuire alla rivitalizzazione del centro storico, con proposte che prevedano aperture serali e festive, e/o l'abbinamento di attività diverse, come la somministrazione di alimenti e bevande o di ristorazione insieme alla vendita di prodotti diversi e/o ad attività di tipo culturale;

- a tal fine appare più opportuno procedere all'assegnazione della concessione in argomento con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e i., per quanto applicabile, che consentirà di valutare le proposte nel loro complesso, considerando sia l'offerta economica che il progetto di gestione concepito secondo le indicazioni contenute nel bando;
- sono inoltre applicabili le vigenti disposizioni del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari" per la disciplina dei contratti" del Comune di Reggio Emilia;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 87 del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari" per la disciplina dei contratti" del Comune di Reggio Emilia, il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, in data 21/08/2019 P.G. n. 2019/155037, allegata al presente provvedimento, ha redatto una relazione con la quale ha stimato il canone annuo di concessione, da porre a base d'asta, in euro 45.000,00 utilizzando il metodo della comparazione diretta sulla base delle attuali quotazioni di mercato;
- con provvedimento dirigenziale n. 1332 del 30.08.2019 venne approvato il Bando di gara per la procedura aperta per la concessione dei locali in oggetto;
- il Bando suddetto venne pubblicato 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 30/08/2019 al 15/10/2019;
- entro il termine di presentazione delle offerte fissato per il giorno 15/10/2019 alle ore 13.000 non pervenne nessuna offerta;

Ritenuto, pertanto di procedere a nuova procedura di gara per l'immobile in oggetto riducendo il canone annuo a base d'asta del 10% ai sensi dell'art. 84 co. 2 del vigente "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari" per la disciplina dei contratti" del Comune di Reggio Emilia, fissando pertanto il canone annuo a base d'asta in € 40.500,00;

Considerato che

- con provvedimenti nn. 3094 e 3095 del 26/08/2013 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., la concessione in uso dei locali in oggetto alle seguenti condizioni da riportare nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sarà sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004.
2. L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Dato atto inoltre che:

- 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;
- con atto del Sindaco P.G. n. 135704 del 10.7.2019 veniva incaricato il Dr. Roberto Montagnani in qualità di Dirigente ad interim del Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare e Sport;

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene opportuno disporre la concessione dei locali mediante asta pubblica da assegnare con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

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 concedere, alle condizioni già riportate nelle premesse del presente atto di cui ai provvedimenti nn. 3094 e 3095 del 26/08/2013 della Direzione Regionale per i Beni Paesaggistici dell'Emilia Romagna, i sottodescritti locali siti a Reggio Emilia nello storico Palazzo Municipale, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  - **Unità Immobiliare A**, Foglio 125, Mappale 324 sub. 10 di categoria C/1 (negozi), classe 12, rendita catastale di Euro 5.503,78, composto da ampio vano d'ingresso dalla piazza Prampolini 1/F privo di barriere architettoniche, n. 2 locali con esposizione sul retrostante vicolo delle Rose, n. 1 locale illuminato da cavedio interno (di esclusiva pertinenza), servizio igienico doppio e ripostiglio, della superficie di mq. 175,00.
  - **Unità Immobiliare B**, Foglio 125, Mappale 346 sub. 12 di categoria C/1 (negozi), classe 10, rendita catastale di Euro 2.600,77, composto da vano d'ingresso dalla via S. Pietro Martire 1/B, n. 2 locali con esposizione sulla stessa via e sull'attiguo vicolo delle Rose, oltre a ripostiglio, della superficie di mq. 110,00.
2. di dare atto che, la destinazione d'uso ultima attribuita ai locali riguardava le attività istituzionali di comunicazione ed esposizione dell'Ente e che, in conformità alle norme di attuazione del RUE vigente ed alle prescrizioni formulate dalla Direzione Regionale per i Beni Paesaggistici dell'Emilia Romagna, nei locali messi all'asta sono ammessi i seguenti usi:
  - Pubblici Esercizi;
  - Esercizi commerciali di vicinato (limitatamente alle porzioni ammesse);
  - Attività culturali, attività ricreative prive di significativi elementi di disturbo sul contesto urbano.
3. di individuare il concessionario dell'immobile mediante asta pubblica, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e i., per quanto applicabile. Sono inoltre applicabili le vigenti disposizioni del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari" per la disciplina dei contratti" del Comune di Reggio Emilia., 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 e Autodichiarazione requisiti **All. 1)**, Offerta economica **All. 2)** nonché schema di contratto **All. 3)** e della planimetria dei locali **All. 4)** e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di apportare modifiche non sostanziali allo schema contrattuale per gli adempimenti necessari alla sua stipula;
4. 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 **14/10/2019 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.
5. 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

Dr. Roberto Montagnani