

Proponente: 40.A
Proposta: 2020/1366

del 05/11/2020



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 1509

del 06/11/2020

AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA PRAMPOLINI N. 1/F E VIA S. PIETRO MARTIRE N. 1/B CONDIZIONATO AL BUON ESITO DELL'ITER PROGETTUALE DI CONVERSIONE DEI LOCALI.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31/3/2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 -2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16/04/2020 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2020/2022 risorse finanziarie per macro-obiettivi e che successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale n.123 del 21/07/2020, è stato approvato il Piano della performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati nei quali sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D. lgs. 267/00;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 20/2020 del 30/1/2020 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 1/2/2020;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 156/2020 del 22/10/2020 si è provveduto ad approvare delle modifiche alla macro-struttura dell'Ente, con decorrenza dal 1/11/2020;
- in data 29/10/2020, con atto n. 2020/174342 di PG, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al dr. Alberto Prampolini della responsabilità di direzione del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/11/2020;

Premesso altresì 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;

Dato atto 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 che 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 che contribuisca con le proprie iniziative alla rivitalizzazione del centro storico;

Rilevato che:

- il Comune di Reggio Emilia ha intentato tutte le procedure possibili al fine di garantire l'osservanza del principio di fruttuosità dei beni pubblici che impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1332 del 30/08/2019 è stato approvato il "Bando di gara con procedura aperta per la concessione di locali comunali siti al piano terra del Palazzo Municipale" con scadenza presentazione offerte al 15/10/2019;
- non essendo pervenuta alcuna offerta alla scadenza stabilita, con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1792 del 13/11/2019 è stata approvata una 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" del Comune di Reggio Emilia e con scadenza presentazione offerte al 30/12/2019;
- anche la suddetta procedura aperta, la 4° in ordine cronologico, è andata deserta;
- continuare a tenere vuoto l'immobile, oltre ad accelerare il rischio di depauperamento, lo espone anche ad atti di vandalismo con spese impreviste ed aggiuntive per l'Amministrazione;

Richiamato l'art. 84 comma 3, del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari" il quale prevede:

3. Si procede mediante affidamento diretto, nei casi in cui:

- una gara sia andata deserta, purché i pertinenti atti di approvazione lo prevedano esplicitamente; l'affidamento diretto potrà avvenire entro un termine massimo di 12 mesi dalla conclusione della procedura andata deserta, salvo il caso in cui le condizioni di mercato abbiano subito significative modificazioni, a favore di soggetti aventi i requisiti ed alle condizioni di base previste nel relativo bando;
- sia andata deserta per due volte la procedura aperta;

Considerato che:

- con PEC del 11 febbraio 2020, acquisita agli atti con PG n. 35714, il sig. Xia Shu, per il tramite dell'Agenzia Immobiliare Delisa s.r.l. di De Vietro Giovanni, ha avanzato il proprio interesse ad acquisire in concessione, alle condizioni previste nel contratto allegato all'ultimo bando approvato con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1792 del 13/11/2019, l'immobile sopra descritto al fine di adibirlo a ristorante;
- a seguito dell'intervenuta emergenza legata al Covid 19, nell'esigenza di evitare, il più possibile, il propagarsi del contagio mediante adeguate e stringenti misure per consentire un rigoroso distanziamento sociale, l'ufficio preposto ha dovuto ridurre drasticamente i contatti con l'esterno, rendendo pressoché impossibile soddisfare le richieste di incontri e di sopralluoghi del sig. Shu;
- l'emergenza legata al Covid 19 ha determinato delle oggettive difficoltà gestionali e dei rallentamenti procedurali, pertanto il sig. Xia Shu con PEC del 19 giugno 2020, acquisita agli atti con PG n. 35714, ha rinnovato il proprio interesse ad acquisire in concessione l'immobile sito al piano terra del Palazzo Municipale

Dato atto che:

- con provvedimenti n. 3094 e n. 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.

Constatato che:

- l'Amministrazione comunale si rende disponibile alla stipula di un contratto con il sig. Xia Shu secondo lo schema allegato all'ultimo bando di gara approvato;
- la possibilità di addivenire alla stipula del contratto è del tutto condizionata all'approvazione del progetto architettonico, mediante SCIA con cambio della destinazione d'uso dei locali necessari per poter allestire il ristorante, da redigersi a cura e spese del promittente concessionario, nel rispetto del dovuto iter edilizio, compresa la necessaria autorizzazione da parte della competente Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali;

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene opportuno approvare il contratto preliminare, secondo lo schema allegato al presente atto (Allegato A), con il quale le parti promettono reciprocamente l'impegno a stipulare il contratto definitivo, secondo i patti e le condizioni contenuti nello schema allegato all'ultimo bando pubblicato, se e quando sarà approvato il progetto architettonico di conversione dei locali di Piazza Prampolini n. 1/F.

Visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;

- l'art. 14 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente 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 accettare, per le motivazioni riportate nelle premesse del presente atto, la manifestazione d'interesse pervenuta dal sig. Xia Shu, per il tramite dell'Agenzia Immobiliare Delisa s.r.l. di De Vietro Giovanni, per i 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 (negoziato), 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 (negoziato), 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 approvare il contratto preliminare secondo lo schema allegato al presente atto (Allegato A), sottoscrivendo il quale le parti si promettono reciprocamente impegno a stipulare il contratto definitivo (Allegato B), secondo i patti e le condizioni contenuti nello schema allegato all'ultimo bando pubblicato, se e quando sarà approvato il progetto architettonico di allestimento del ristorante da adibire nei locali sopra descritti;
3. di dare atto che il sig. Xia Shu, a garanzia degli impegni assunti con la scrittura approvata con il presente atto ha provveduto a versare un deposito cauzionale pari ad € 4.050,00 che verrà restituito alla stipula del contratto definitivo;

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

IL DIRIGENTE
Dr. Alberto Prampolini