

Proponente: 40.A
Proposta: 2020/1742

del 24/12/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1835

del 28/12/2020

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO A REGGIO EMILIA NEL PALAZZO "RENATA FONTE" IN VIA EMILIA SAN PIETRO 12, VIA ROMA N. 1-1/A-B, PIAZZA SCAPINELLI N.1/B: AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E LOCAZIONE 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 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 del Palazzo "Renata Fonte" (ex Tribunale), al cui piano terra ed interrato sono presenti spazi di ampia superficie con destinazione commerciale, che sono in locazione a soggetti privati dalla fine anni '50;
- l'allestimento originario risale precisamente al 1957, attribuibile al soggetto conduttore marchio STANDA, che si fece carico degli oneri di demolizione/ricostruzione parziale dell'edificio, compensati dalla proprietà nell'ambito dei rapporti patrimoniali instaurati, tramite contratto di locazione stipulato per lunga durata;
- poiché a seguito di recesso contrattuale operato dal soggetto ultimo conduttore tali spazi sono rientrati nella disponibilità dell'Ente, ritenuto che non siano d'interesse per progetti di logistica dei servizi ai fini istituzionali, è stata intenzione dell'Amministrazione riproporli sul mercato, per mantenere una funzione di reddito. Considerata la posizione centralissima dei locali, valutandone il potenziale che è di notevole interesse per nuove attività economiche e commerciali, si è proposta sul mercato una nuova locazione tramite procedimento di evidenza pubblica, il tutto secondo le direttive fornite dal Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera di C.C. I.D. n.110 del 29/10/2018 e s.m.i..

Considerato che:

- i locali a destinazione commerciale del Palazzo "Renata Fonte" sono disposti su due livelli e al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sono precisamente censiti sul Foglio 135 mappale 440 sub. 70 di categoria D/8 (fabbricati speciali costruiti o adattati per attività commerciali, grandi magazzini, supermercati, ecc.), classe 12, piano S1-T, rendita catastale di Euro 35.316,00;
- i due livelli (piano terra e piano interrato) sono complementari e comunicanti alimentati da impianti e reti tecnologiche unificate, così in derivazione del citato progetto originario di supermercato risalente a fine anni '50, seppur con tutti gli

adeguamenti successivi in base alle evolute esigenze delle attività commerciali insediate, nel rispetto delle normative tecniche di riferimento;

- l'immobile appartiene al patrimonio disponibile dell'Ente e non è stato ritenuto necessario per assolvere a fini istituzionali dell'Ente.

Dato atto che:

- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 398 del 17.03.2020 si è proceduto ad approvare, per le motivazioni espresse in narrativa del medesimo provvedimento ed integralmente approvate, l'Avviso pubblico per la locazione dei locali di proprietà comunale siti a Reggio Emilia al piano terra e interrato del Palazzo "Renata Fonte" come sopra identificati;
- l'Avviso pubblico, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia dal 18.03.2020 al 19.06.2020 e per la medesima durata sulla Home Page del Sito internet del Comune e sul sito internet Avvisi e bandi di gara – profilo committente prevedeva, quale termine di scadenza per l'inoltro delle domande ed offerte economiche, la data del 19 giugno 2020 ore 13;
- scaduto il termine utile per l'invio delle domande ed offerte con le modalità previste nel citato Avviso pubblico, in data 17 luglio 2020 si è riunita la Commissione nominata con atto dirigenziale n. 874 di R.U.A.D. del 10/07/2020, per la valutazione delle domande pervenute;
- sulla base delle risultanze del verbale di gara, che si approva e allega alla presente, con PEC del 23/07/2020 PG n. 120089 si provvedeva a comunicare alla ditta ASPIAG SERVICE s.r.l. con sede a Bolzano in via Bruno Buozzi n. 30, codice fiscale e partita iva 00882800212 l'aggiudicazione in via provvisoria;

Rilevato che:

- qualora si fosse accertata la non veridicità di quanto dichiarato in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, sarebbe stata dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria ed il conseguente incameramento (a titolo di penale) della cauzione;
- intervenuta l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario verrà invitato alla sottoscrizione del disciplinare; verranno osservate le modalità di comunicazione indicate dal medesimo in sede di offerta. Resta inteso che, ove nel termine stabilito dall'Amministrazione, l'aggiudicatario non provvederà alla sottoscrizione del contratto, come nel caso di rifiuto alla sottoscrizione o in ogni altra ipotesi di mancata sottoscrizione per fatto al medesimo addebitabile, questi sarà considerato decaduto e verrà incamerata (a titolo di penale) la cauzione prestata;

Dato atto che i controlli effettuati non hanno evidenziato alcun provvedimento in corso, penale, civile o amministrativo emesso nei confronti dei soci rappresentanti legali della ditta aggiudicataria, come attestato dai certificati del casellario giudiziale e Sezione Fallimentare acquisiti;

Considerato che a norma del paragrafo 1. dell'Avviso pubblico viene specificato:

Interventi manutentivi e edilizi sull'immobile

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà poi eseguire a sue spese tutte le modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali ed impianti che riterrà opportuni, compresi gli interventi di manutenzione e/o adeguamenti impiantistici, anche di carattere straordinario con deroga agli artt.1576 e 1609 C.C., in materia di sicurezza, prevenzione incendi, eliminazione barriere architettoniche, igienico-sanitaria ed eventuali interventi di analoga natura che si

renderanno necessari per la sua attività, previa redazione di appositi progetti nel rispetto della vigente normativa edilizia e urbanistica stabilita dal RUE.

Soltanto nel caso che si prevedano modifiche alle strutture portanti e principali dello stabile, oppure radicali modifiche della destinazione d'uso pattuita in contratto, dovrà essere inoltrata preventiva richiesta di autorizzazione al Locatore, che sarà condizionata al rispetto delle predette norme urbanistiche, unitamente al decoro e compatibilità col palazzo pubblico d'appartenenza.

A discrezione del Comune, si potranno valutare in corso di locazione eventuali contributi per opere di manutenzione straordinaria eseguiti dal Conduttore che fossero acquisite e ritenute particolarmente migliorative della qualità dell'immobile, nel caso da riconoscere tramite compensazione sul canone.

Disponibilità uffici (opzionale)

Il contratto di locazione precedente comprendeva anche uffici al primo piano, separatamente censiti col mappale 440 sub.77, aventi superficie di mq. 330,00,ora esclusi dal bando.

.... poiché non sono ammissibili condizioni di promiscuità con gli impianti degli attigui uffici tecnici comunali, il soggetto futuro conduttore dovrà provvedere ad eseguire la separazione degli accessi e degli impianti, mediante esecuzione di opere necessarie e sufficienti per rendere autonomi i sottostanti piani ad uso commerciale.

Constatato che:

- alla luce della sopra descritta possibilità offerta dal bando di gara di effettuare dei lavori di manutenzione per adeguare i locali alla specifica attività da svolgere, in data 14/10/2020 ns PG n. 162247, la società ASPIAG SERVICE s.r.l. trasmetteva il lay-out del negozio che intenderà sviluppare unitamente al cronoprogramma delle attività da eseguire al fine di poter addivenire ad una celere apertura del punto vendita e definire così, dopo vari adeguamenti, la stesura definitiva del disciplinare contrattuale;
- all'art. 7 del disciplinare contrattuale approvato con il presente atto (Allegato A) si è convenuto di riconoscere un contributo di complessivi € 80.000,00 tramite compensazione sul canone per le opere ritenute migliorative della qualità dell'immobile, previa ricezione di regolari fatture pagate, certificazioni di collaudo e conformità a norma di legge;

Visti:

- il R.D. n. 827/24 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello stato";
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- il Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

D E T E R M I N A

1. di aggiudicare in via definitiva la gara di cui all'Avviso Pubblico approvato con Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. 398 del 17.03.2020 ad oggetto la locazione di locali di proprietà comunale siti a Reggio Emilia al piano terra e interrato del palazzo "Renata Fonte" in via Emilia San Pietro 12, via Roma n. 1-1/a-b, piazza Scapinelli n.1/b identificati al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 135 mappale 440 sub. 70 di categoria D/8 (fabbricati speciali costruiti o adattati per attività commerciali, grandi magazzini, supermercati, ecc.), classe 12, piano S1-T, rendita catastale di Euro 35.316,00, alla ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. CON SEDE A BOLZANO IN VIA BRUNO BUOZZI N. 30 – C.F. /PI 00882800212;
2. di approvare la locazione a favore della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L., come sopra identificata, dei locali di proprietà comunale siti a Reggio Emilia di cui al precedente punto 1, ai patti e condizioni di cui all'ALLEGATO A parte integrante del presente atto;
3. di provvedere a dare comunicazione diretta dell'aggiudicazione definitiva (all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione), alla ditta aggiudicataria;
4. di dare atto che provvederemo alla registrazione per via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con contestuale pagamento on-line dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo e successiva regolarizzazione della partita sospesa sul capitolo 9245 del Peg 2020;
5. di stabilire che alla riscossione dei canoni di locazione e al recupero del 50% delle spese di cui al precedente punto 4. come disposto all'art. 20 del contratto approvato con il presente provvedimento, si procederà tramite il programma delle locazioni con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile degli avvisi di pagamento PAGOPA;
6. di rinviare, per quanto non espressamente disposto con il presente atto, agli atti di gara.

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

Il Dirigente del Servizio Amministrativo
lavori pubblici e gestione del patrimonio
(dott. A. Prampolini)