

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/1744

del 28/10/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1764

del 29/10/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE
SITO IN PIAZZA PRAMPOLINI N. 1/F E VIA S. PIETRO MARTIRE N. 1/
B AL PIANO TERRA DEL PALAZZO MUNICIPALE.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/23 per macro obiettivi e allegati;
- con delibera di Giunta Comunale N. 133 del 13/07/2021, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2021-2023, il Piano Esecutivo di Gestione 2021 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati.

Dato atto 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, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 125, Mappale 324 sub. 10 di categoria C/1 (negozio), classe 12, rendita catastale Euro 5.503,78 e Mappale 346 sub. 12 di categoria C/1 (negozio), classe 10, rendita catastale Euro 2.600,77;
- i suddetti locali sono così composti:
 - U.I. individuata con sub. 10: ampio vano d'ingresso da 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 è di mq. 173,00.
 - U.I. individuata con sub. 12: vano d'ingresso da 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. 109,00;
- 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;

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 PG n. 34783 del 20/11/2013 è stata disposta la concessione dei suddetti locali a soggetto da individuare tramite asta pubblica ed è stato approvato il relativo bando di gara con scadenza presentazione offerte in data 10/01/2014;
- non essendo pervenuta alcuna offerta alla scadenza stabilita, con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 364 del 23/03/2015 è stata approvata una nuova procedura di gara per l'immobile in oggetto riducendo il canone annuo a base d'asta;
- con atto dirigenziale n. 1165 del 02/09/2015 si è provveduto ad aggiudicare in via definitiva la gara alla ditta "Caffè Europa Snc di Aguzzoli Raffaella & C.", partita IVA n. 01776950352, con sede in Piazza Prampolini, 1/G, 42121 Reggio Emilia;
- con Determinazione dirigenziale n. 1206 del 10/12/2015 si è stabilito, per motivi legati all'organizzazione logistica dell'Amministrazione Comunale che occupava i locali con propri uffici, di rinviare la sottoscrizione del contratto al nuovo anno;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 256 del 20/06/2019 si prendeva atto che la ditta "Caffè Europa Snc di Aguzzoli Raffaella & C.", partita IVA 01776950352, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1/G rinunciava all'aggiudicazione del bando di gara per l'affidamento in concessione dei locali comunali siti al piano terra del Palazzo Municipale;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1332 del 30/08/2019 si è proceduto a disporre una nuova asta pubblica approvando 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. 77 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 in questo caso 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. 77 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:

- a) 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;
- b) sia andata deserta per due volte la procedura aperta;

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:
 - o 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.
 - o 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.

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 Vistro 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;
- in data 06/11/2020 il Comune ha sottoscritto con il sig. Xia Shu un contratto preliminare, il cui schema è stato approvato con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1509 del 06/11/2020, con il quale le parti si sono impegnate reciprocamente a stipulare il contratto definitivo entro il 30/04/2021, ottenuta l'autorizzazione dalla Soprintendenza a realizzare il progetto di allestimento del ristorante;
- con lettera PG n. 118201 del 20/05/2021 il Comune di Reggio Emilia concedeva una proroga di sei mesi, espressamente disciplinata al punto 3) del suddetto preliminare, vista la mancata risposta della Soprintendenza all'istanza di autorizzazione ex art. 21 c. 4 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. inviata dal sig. Xia Shu il 13/11/2020;

Constatato che con PEC del 22/10/2021 la Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara rilasciava l'autorizzazione ad eseguire i lavori di adeguamento degli spazi da convertire a pubblico esercizio nel rispetto di alcune prescrizioni espressamente dettagliate;

Ritenuto, pertanto di provvedere ad approvare il contratto definitivo di concessione dell'immobile come sopra identificato a favore del sig. Xia Shu - ai patti e condizioni di cui all'ALLEGATO A parte integrante del presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Titolo II 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;

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.

DETERMINA

1. di approvare, ai patti e condizioni riportati nell'Allegato A, il contratto di Concessione a favore del sig. Xia Shu avente ad oggetto l'immobile comunale sito a Reggio Emilia nel blocco nord dello storico Palazzo Municipale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
 - **Unità Immobiliare A**, Foglio 125, Mappale 324 sub. 10 di categoria C/1 (negoziò), 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. 173,00.
 - **Unità Immobiliare B**, Foglio 125, Mappale 346 sub. 12 di categoria C/1 (negoziò), 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. 109,00;
2. di stabilire che si provvederà ad accertare i canoni annui tramite provvedimenti successivi;
3. di dare atto che ai sensi del D.P.R. n. 131/1986, al fine di provvedere alla registrazione del suddetto contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia si dovrà procedere tramite F24 online al pagamento dell'imposta di registro pari ad € 4.641,46 che troverà copertura sul capitolo 9245 denominato "Spese amministrative per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro" del PEG 2021 giusta impegno n. 21/3344, codice prodotto-progetto 2021_PD_3802;
4. di dare altresì atto che al recupero del 50% delle spese di cui al precedente punto 3, come disposto all'art. 15 del contratto approvato con il presente atto, si provvederà tramite la procedura informatizzata "Locazioni", analogamente alla riscossione dei canoni di concessione che avverrà con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile degli avvisi PagoPa;
5. di stabilire che stipulato il contratto definitivo si provvederà a restituire, con successivo atto, il deposito cauzionale pari ad € 4.050,00 versato alla stipula del contratto preliminare a garanzia degli impegni assunti e a corrispondere, come specificato al punto 4) del contratto preliminare, la provvigione di € 3.375,00 + IVA all'Agenzia Immobiliare Delisa srl (Partita Iva 02607760358) che ha svolto la funzione di intermediaria tra il Comune e sig. Xia Shu;

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

IL DIRIGENTE
Dr. Alberto Prampolini