

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/1816
del 10/11/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1233
del 16/11/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

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

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 (negoziato), classe 12, rendita catastale di Euro 5.503,78 e Mappale 346 sub. 12 di categoria C/1 (negoziato), classe 10, rendita catastale di Euro 2.600,77;
- i suddetti locali sono così composti:
 - U.I. individuata con sub. 10: 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. 173,00.
 - U.I. individuata con sub. 12: 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. 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 avviato 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 10/01/20214;
- 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 dei propri uffici, di rinviare la sottoscrizione del contratto al nuovo anno;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 256 del 20/06/20219 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 di locali comunali siti al piano terra del Palazzo Municipale (ex Km 129);
- 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;

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:

- 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.
- 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:

- successivamente alla scadenza dell'ultima gara indetta, l'Agenzia Immobiliare Delisa s.r.l. , Partita Iva 02607760358, nella persona del sig. Claudio Ligabue, ha più volte telefonato al Servizio Gestione del Patrimonio chiedendo informazioni sull'immobile del Comune denominato "ex Km 129" in quanto lo aveva indicato ad alcuni suoi clienti intenzionati ad aprire un ristorante in centro storico;
- il Comune di Reggio Emilia, valutando che continuare a tenere vuoto l'immobile, oltre ad accelerare il rischio di depauperamento, lo avrebbe sicuramente anche esposto ad atti di vandalismo con spese impreviste ed aggiuntive per l'Amministrazione, autorizzava l'Agenzia Immobiliare a fornire le informazioni agli interessati e a metterli eventualmente in contatto con il Servizio Gestione del Patrimonio del Comune per i dettagli;
- con PEC del 11 febbraio 2020, acquisita agli atti con PG n. 35714, l'Agenzia Immobiliare Delisa s.r.l. avanzava, per conto del suo cliente, sig. Xia Shu, 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 l'Agenzia Immobiliare Delisa s.r.l. con PEC del 19 giugno 2020, acquisita agli atti con PG n. 35714, ha rinnovato l'interesse del sig. Xia Shu ad acquisire in concessione l'immobile sito al piano terra del Palazzo Municipale;
- in data 06/11/2020 il Comune sottoscriveva 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 impegnavano reciprocamente a stipulare il contratto definitivo entro il 30/04/2021, ottenuta l'autorizzazione dalla Soprintendenza a realizzare il progetto di allestimento del ristorante;

Evidenziato che il vigente regolamento comunale dei contratti non disciplina specificamente il ricorso ad un mediatore immobiliare per le locazioni/concessioni attive e quindi ritenuto di procedere per analogia alla disciplina prevista per le alienazioni immobiliari, per le quali ex art. 68 c. 4 è previsto che per le alienazioni di immobili comunali effettuate

mediante procedura negoziata è facoltà dell'Amministrazione comunale avvalersi di mediatori immobiliari;

Dato atto dell'indiscutibile ruolo svolto dall'Agenzia Delisa s.r.l nel facilitare il processo di affitto dell'immobile del Comune mettendo in contatto le Parti interessate e fornendo un servizio decisivo per la conclusione dell'accordo, essendo pervenuta l'offerta del sig. Xia Shu per il tramite dell'Agenzia al di fuori di procedure a evidenza pubblica;

Constatato che al punto 4) del contratto preliminare le parti si impegnavano a corrispondere una provvigione, pari ad una mensilità del canone di concessione, di € 3.375,00 + IVA all'Agenzia Immobiliare Delisa srl (con sede in viale Isonzo n. 50 e partita iva 02607760358) al momento della stipula del contratto definitivo, riconoscendo inevitabilmente l'attività di mediazione svolta dall'agente immobiliare e considerandola determinante per l'incontro delle parti;

Dato atto che:

- 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;
- 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;
- in data 29/10/2021 veniva stipulato il contratto definitivo di concessione tra il Comune di Reggio Emilia e il sig. Xia Shu relativo all'immobile comunale sito nel blocco nord del Palazzo Comunale con ingresso in via S. Pietro Martire n. 1/B e piazza Prampolini n. 1/F;

Considerato il consistente beneficio che l'Amministrazione comunale ha ottenuto dal servizio di intermediazione immobiliare svolto dall'Agenzia Immobiliare Delisa srl, con sede in viale Isonzo n. 50 e Codice fiscale/partita iva 02607760358, che ha consentito di addivenire alla stipula del contratto di concessione dell'immobile in oggetto dopo che l'esperimento di diverse procedure di gare non erano andate a buon fine, si ritiene necessario corrispondere l'importo previsto di € 3.375,00 + IVA che trova copertura finanziaria sul **capitolo 9240/5** del P.E.G. 2021 denominato "Prestazione di Servizi per il Servizio Patrimonio";

Rilevato che la suddetta spesa è volta ad assicurare il normale funzionamento del Servizio e che il programma dei pagamenti conseguenti al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica;

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 richiamare la premessa a costituire parte integrante del presente dispositivo;
2. di riconoscere il consistente beneficio che l'Amministrazione comunale ha ottenuto dal servizio di mediatore immobiliare svolto dall'Agenzia Immobiliare Delisa srl, con sede in viale Isonzo n. 50 e Codice Fiscale/Partita Iva 02607760358, che ha consentito di addivenire alla stipula del contratto di concessione dell'immobile in oggetto dopo il fallimento di diverse procedure di gare, svolgendo un ruolo determinante nella conclusione dell'accordo, corrispondendole come corrispettivo l'importo pari ad una mensilità del canone annuo, € 3.375,00 + IVA, per un totale di € 4.117,50;
3. di impegnare la spesa complessiva di **€ 4.117,50** con imputazione alla Missione 01 Programma 05 codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione elementare ex artt. 5 e 6 del D. Lgs. 118/2011 come modificato dal D. Lgs. 126/2014: 1.03.02.13.999 del Bilancio Pluriennale 2021-2023 - Annualità 2021 - al **capitolo 9240/5 del P.E.G. 2021** denominato "Prestazione di Servizi per il Servizio Patrimonio", codice prodotto-progetto 2021_PD_3802, centro di costo 0120, codice Modalità di gestione Conto annuale 001;
4. di disporre che il pagamento avverrà a seguito di presentazione di fattura debitamente controllata in ordine alla regolarità e rispondenza formale e fiscale e ottemperando a quanto disposto dalla normativa relativa all'obbligo della fatturazione elettronica;
5. di disporre l'invio al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'art. 183, 7° comma, del D. Lgs. 267/2000;

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

IL DIRIGENTE

Dr. Alberto Prampolini