

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/621

del 12/04/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 669

del 20/04/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO 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. RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE
PROVVISORIO

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 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 - 2024 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

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 intentato tutte le procedure di gara 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, senza risultati positivi;
- continuare a tenere vuoto l'immobile, oltre ad accelerare il rischio di depauperamento, lo avrebbe esposto 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:
 - 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:

- con PEC del 11 febbraio 2020, acquisita agli atti con PG n. 35714, il sig. Xia Shu 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 sottoscrive 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 impegnano reciprocamente a stipulare il contratto definitivo entro il 30/04/2021, ottenuta l'autorizzazione dalla Soprintendenza a realizzare il progetto di allestimento del ristorante;
- a garanzia degli impegni assunti con la scrittura approvata con il provvedimento sopra indicato il sig. Xia Shu ha provveduto a versare un deposito cauzionale pari ad € 4.050,00 da restituire alla stipula del contratto definitivo;
- 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;

Rilevato 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;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1764 del 29/10/2021 si è proceduto ad approvare il contratto di concessione dell'immobile sopra identificato a favore del signor Xia Shu, stipulato il 29/10/2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al n. 5250 serie 3, prevedendo all'art. 5 dello stesso contratto la sua cessione alla costituenda società Eastern Fusion Srl, con legale rappresentante il signor. Xia Shu;
- al punto 5) del dispositivo del sopra menzionato provvedimento si stabiliva che stipulato il contratto definitivo si sarebbe provveduto a restituire, con successivo atto, il deposito cauzionale pari ad € 4.050,00 versato alla stipula del contratto preliminare a garanzia degli impegni assunti;

Si rende pertanto necessario procedere alla restituzione del deposito cauzionale provvisorio pari ad euro € 4.050,00 versato alla stipula del contratto preliminare a garanzia dell'impegno di pervenire alla stipula del contratto definitivo;

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 riconoscere, come già previsto dall'art. 5) del contratto stesso, l'avvenuta cessione del contratto approvato con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 1764 del 29/10/2021 alla società Eastern Fusion Srl, con sede legale in Milano, via Pellegrino Rossi n. 42, codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese 12090840963, formalizzata con scrittura privata stipulata in data 18/01/2022 e registrata all'Agenzia delle Entrate di Regio Emilia al n.386 serie 3 del 02/02/2022;
2. di disporre la restituzione del deposito cauzionale provvisorio pari ad **euro € 4.050,00** versato dal sig. Xia Shu al momento della stipula del contratto preliminare a garanzia dell'impegno di pervenire al contratto definitivo effettivamente sottoscritto il 29/10/2021, **impegnato sul capitolo 59400/4** del PEG 2020 denominato "Depositi cauzionali per titoli diversi=vegg. Cap.14400/4 E=", giusta impegno n. 20/6799, secondo quanto indicato nell'allegato A;
3. di disporre l'invio del presente provvedimento al Servizio Finanziario per i provvedimenti conseguenti;

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

IL DIRIGENTE
Dr. Alberto Prampolini