

Proponente: 29.B
Proposta: 2022/774

del 28/12/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2277

del 28/12/2022

POLITICHE DI PARTECIPAZIONE

Dirigente: LEVI dott.ssa Nicoletta

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DESTINATI AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO AI SENSI E PER LE FINALITA' DEL CODICE DEL TERZO SETTORE. APPROVAZIONE CONTESTUALE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

OOGGETTO: ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DESTINATI AD ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO AI SENSI E PER LE FINALITA' DEL CODICE DEL TERZO SETTORE.

APPROVAZIONE CONTESTUALE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

IL Dirigente del Servizio Politiche di Partecipazione

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale dell'8/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021-2023, e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e gli altri allegati, ai sensi degli artt. 170 e 172 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 16/4/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023 – Risorse finanziarie per macro obiettivi;

- con provvedimento P.G. n. 45088 del 25/02/2020, il Sindaco ha conferito alla Dott.ssa Nicoletta Levi l'incarico di Dirigente del Servizio Politiche di Partecipazione, ai sensi dell'art. 13 Sez. A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli uffici e Servizi;

Dato atto che:

- Il Comune dispone di un immobile sito in Via F.lli Manfredi n.57 le cui caratteristiche sono, come da relazione del Dirigente al Patrimonio acquisita agli atti in data 20.07.2022 e allegato al presente atto (Allegato B) di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

Descrizione e stato patrimoniale

1) L'Area di superficie territoriale mq. 3.228,00 con soprastante fabbricato, identificata al Catasto Terreni sul Foglio 92 col mappale 215, concessa dal Comune in diritto di superficie alla Società Colombofila Tricolore per la durata di anni 30, mediante atto del notaio Giandomenico Serri rep. n°9914/7414 del 07/07/1992, per la costruzione di un capannone da adibirsi a mostra e magazzino.

Il capannone di nuovo impianto è stato costruito dalla Società Colombofila a seguito di autorizzazione edilizia in atti con P.G. n°1992/9678, domanda abitabilità P.G. n°1994/10275. Con successivo atto del notaio Luigi Govoni rep. n°141427/30123 del 27/03/1999, il titolo superficario è stato ceduto alla Società Ornitologica Reggiana e Gruppo Colombofila Tricolore.

Il capannone risulta oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. come segue:

- mappale 215 sub.1, di categoria C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi, senza fini di lucro), classe 1, superficie mq. 361,00 e rendita catastale euro 1.643,37;

- mappale 215 sub. 2, di categoria C/4 (come sopra), classe 1, superficie mq. 615,00 e rendita catastale euro 2.376,22.

L'avvenuta scadenza del diritto reale costituito, ha determinato l'acquisizione completa dell'immobile da parte del proprietario del fondo, ovvero da parte del Comune.

Preso atto che, dalla relazione del Servizio Patrimonio (allegato B del presente atto) si evidenzia quanto segue:

1) sul lotto di terreno del mappale 215, è oggi presente anche una struttura definita come "Tunnel provvisorio retrattile" addossata al lato est del capannone, la quale fu oggetto di

autorizzazione edilizia in atti con P.G. n°2010/9477 comprensiva di opere interne, rilasciata alla Società Ornitologica Reggiana, con fine lavori in data 18/10/2010.

Tale costruzione non è presente sulla mappa catastale e non è censita nella sezione fabbricati.

Il fatto è ritenuto discutibile, considerate la vetustà e la mole stessa della struttura, per cui si valutano necessari approfondimenti e regolarizzazioni eventuali, da porsi in carico ai soggetti titolati responsabili e del competente servizio comunale.

2) l'Area di superficie mq. 3.092,00 censita al Catasto Terreni sul Foglio 92 col mappale 197, di qualità "seminativo irriguo arborato", era stata assegnata dal Comune in concessione al Gruppo Colombofilo Tricolore con scrittura privata, in esecuzione a Determinazione Dirigenziale R.U.A.D 417 del 20/03/2014, per attività di allevamento e addestramento colombi.

La concessione fu rilasciata a titolo oneroso ed è ugualmente giunta a scadenza, in data 22.07.32022;

3) è da rilevare poi che sul terreno così concesso sono posizionate numerose strutture prefabbricate, utilizzate dal Gruppo Colombofilo per le proprie attività di allevamento/addestramento dei volatili.

La cessata concessione conferiva infatti al soggetto, per soli i fini patrimoniali, la facoltà di mantenere in sito tali strutture precarie utili per i propri fini statuari (collocate in precedenza, quando il terreno apparteneva ad altro Ente), purchè si facesse carico dei necessari adempimenti in materia edilizia/catastale.

Ad oggi non risulta agli atti comunali alcun provvedimento di tipo autorizzativo edilizio, neppure sono assolti gli adempimenti di censimento delle strutture ai fini catastali.

Preso atto ancora che:

la classificazione urbanistica dei predetti beni immobili era in zona per attrezzature produttive "Asp3-ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali", da cui l'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Dismissioni (vedi paragrafo finale "Annotazioni").

Il PUG adottato con Delibera CC I.D. 79 del 23-05-2022 ne ha tuttavia modificato la classificazione in "Attrezzature e Spazi collettivi di livello comunale - verde pubblico e attrezzature sportive", di cui bisogna oggi tener conto in regime di salvaguardia.

Dato atto inoltre che:

1) ai fini della stima del canone, sempre nell'ambito della citata relazione, il Servizio Patrimonio ha tenuto conto delle effettive caratteristiche tipologiche e destinazione d'uso del costruito, per cui si riportano di seguito i parametri di raffronto per canoni di locazione di immobili della tipologia "capannoni a prevalente destinazione produttiva", riferiti alla zona d'appartenenza territoriale.

Nel merito, si considera soltanto il caso del capannone costruito nel 1992, in assenza di certezze per quanto riguarda la permanenza dell'attigua struttura che fu definita provvisoria in fase di autorizzazione edilizia.

Per le possibili valutazioni economiche, si riporta quanto segue.

2) l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 2° semestre 2021, per la zona geografica d'appartenenza degli immobili in esame, definita C3_Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA, MERIDIANA, ANNONARIA, S.PROSPERO, TRIBUNALE, riferita alla destinazione produttiva, riporta i seguenti prezzi praticati di locazione:

- capannoni industriali, canone min. euro 21,60 e max euro 27,60 al mq/anno
- capannoni tipici, canone min. euro 28,80 e max euro 49,20 al mq/anno.

Per il caso principale in esame, che è rappresentato da area con soprastante capannone di superficie media (inferiore a mq.1000), si considera appropriato il raffronto con i cosiddetti capannoni tipici, su valori di locazione assunti leggermente superiori al minimo di categoria.

Il canone di concessione è pertanto stimato come segue:

euro 30,00 al mq/anno x mq (361,00+615,00) = euro 29.280,00 annui

Per l'area di superficie mq. 3.092,00 che fu oggetto di cessata concessione amministrativa, identificata col mappale 197, avente prevista classificazione urbanistica per verde e attrezzature sportive (ex classificazione produttiva), si considera un valore venale di euro 35,00/mq, con riferimento alle tabelle per valori di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di R.E., redatte a cura del Servizio Entrate – Gestione Tributi Comunali, pubblicate in allegato alla Delibera GC I.D.n.70 del 16/04/2021.

Stimando una potenziale redditività del 3% su base annua, si ricava un canone di concessione determinato come segue:

euro 35,00 x mq. 3.092,00 x 0,03 = 3.246,60 arrotondata ad euro 3.200,00 annui.

considerato che:

a) in data 13/7/2022 è pervenuta all'amministrazione Comunale una proposta di gestione dell'immobile da parte delle seguenti società del Terzo Settore (nostro prot. 298111 del 31/07/2022)

1) Società Ornitologica Reggiana APS con sede in via F.lli n. 57/3 – 42124 Reggio Emilia – cf 80030390357

2) Gruppo Colombifilo Tricolore, con sede in via F.lli n. 57/2 – 42124 Reggio Emilia – CF 91001110351

I sopra citati soggetti hanno avuto in concessione l'immobile di Via F.lli Manfredi sino al 22 luglio scorso, concessione in forza della quale gli stessi soggetti hanno realizzato l'immobile che è diventato proprietà del Comune di Reggio Emilia allo scadere della concessione stessa;

a) seguito della fine della concessione i soggetti di cui sopra si trovano senza una sede per le loro attività;

b) l'istanza di parte acquisita agli atti al **PG n. 2022/0173643** proviene da un raggruppamento, non formalizzato, di Enti del Terzo Settore che nella relativa proposta progettuale evidenziano che l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria attualmente stimati, dagli stessi soggetti, in circa 100.000 euro; in particolare le attività di manutenzione straordinaria di cui l'immobile necessita sono la messa a norma dell'impianto elettrico, per la cifra di circa 15.000 euro, e la sostituzione della copertura del fabbricato attualmente in Eternit per circa 85.000 euro;

c) nella medesima istanza i soggetti avanzano una proposta di gestione dell'immobile relativamente alla potenziale dimensione sociale e sportiva dell'immobile stesso. In particolare, la proposta progettuale prevede che l'obiettivo principale del progetto dovrà essere la valorizzazione e promozione delle attività sportive, sociali e ricreative per dare un servizio ed una risposta concreta ai bisogni della collettività.

Gli obiettivi specifici della proposta progettuale presentata sono:

a) a seguito del pesante isolamento subito dalla pandemia di Covid molti anziani del quartiere sono stati privati delle occasioni e dei luoghi deputati ad offrire loro occasioni di socializzazione, come è stato il complesso di Via F.lli Manfredi nel corso degli anni. Per questo il progetto candidato dai soggetti di cui sopra mira a dare un luogo di socialità

fondamentale alla vita quotidiana di queste persone. Un luogo in cui passare il proprio tempo libero sia in compagnia sia svolgendo quell'azione di cura del territorio necessaria ad ogni quartiere;

b) attraverso poi lo svolgimento di attività sportive caratteristiche di quel presidio il complesso di Via F.lli Manfredi dovrà diventare un punto di riferimento extra territoriale nell'attività ornitologica e colombofila.

Il progetto prevede quindi una proposta sia nell'ottica della valorizzazione di attività già poste in essere in quel fabbricato, ma anche elementi innovativi e di apertura alla città ed al quartiere. Un punto di riferimento strategico per il quartiere tramite l'offerta di servizi alla comunità in

risposta ai bisogni mappati e in grado di generare opportunità diverse rispetto alla tradizionale

offerta pubblico-privata. Questo tipo di sperimentazione potrà partire anche dall'inclusione dei

beneficiari nei processi di erogazione dei servizi, per la valorizzazione delle competenze, delle capacità e delle risorse della comunità stessa;

c) il progetto presentato inoltre prevede la continuazione del servizio di controllo delle colonie di colombi urbani del Comune di Reggio Emilia, una delle attività che si svolge da diversi anni e che riguarda la somministrazione di mangime medicato in alcune piazze del centro storico cittadino poiché il mangime medicato è un farmaco veterinario antifecondativo che induce una sterilizzazione non permanente e incruenta dei colombi trattati al fine di contenere la natalità nelle colonie urbane. Da questo punto di vista quindi il progetto presentato, in continuità con la gestione precedente, ha anche un valore e un impatto ambientale positivo

Considerato quindi che il progetto presentato si presenta come una proposta interessante per l'amministrazione comunale sotto un doppio profilo:

1. quello sportivo-ambientale, in grado di dare continuità alle attività precedenti che, per quanto riguarda la gestione dei colombi, sono diventate punto di riferimento anche extra-territoriale;

2. quello sociale e di prossimità, legato al tempo libero e socializzazione delle categorie fragili, a partire dagli anziani, e alle ipotesi relative alla possibile erogazione di servizi alla comunità del quartiere, anche attraverso un coinvolgimento diretto dei diversi target di utenza;

entrambe queste dimensioni si presentano inoltre come potenziali raccordi con le altre attività e servizi di quartiere, presenti sia per la tradizionale attività del Comune sia grazie alle sperimentazioni avviate dagli Accordi di cittadinanza in essere.

Inoltre l'utilità per l'Amministrazione Comunale è rappresentata dall'offerta, contenuta nella proposta presentata, di farsi carico, da parte delle due associazioni, del progetto di manutenzione straordinaria in grado di riqualificare il complesso di Via F.lli Manfredi, così da garantire una migliore salubrità e decoro urbano.

considerato che:

- il D. Lgs. 117/2017 ammette che la co – progettazione possa essere avviata anche “dal basso”, su impulso di soggetti esterni all'Amministrazione che, come in questo caso, manifestino la volontà di collaborare con l'ente pubblico condividendone gli obiettivi e la volontà di gestire immobili che, se abbandonati o sotto-utilizzati possono trasformarsi rapidamente in “vuoti urbani”, destinati all'abbandono e all'incuria, quando non al degrado;

rende noto quindi:

- la propria intenzione di attivare un procedimento ad evidenza pubblica per la co-progettazione per la riqualificazione, la gestione e la fruizione sociale dell'immobile in oggetto al presente provvedimento e sito in Via F.lli Manfredi n.57, ai sensi degli artt. 55 e segg. del Codice del Terzo Settore; la co- progettazione consente di favorire l'apporto, anche in termini progettuali ed economici, da parte del Terzo Settore, e in particolar modo di associazioni di volontariato, che agiscono tramite accordi di partenariato con costi contenuti, tramite rimborsi spese;

- la co-progettazione, come espressione dell'attività collaborativa e sussidiaria, consente, così concepita, di utilizzare per scopi di utilità sociale spazi ed immobili che, per la loro ubicazione, e per gli scopi che l'amministrazione si propone, non sarebbero collocabili sul libero mercato, mentre il loro utilizzo si pone come un vantaggio per la comunità e l'Ente pubblico che, nell'ottica della collaborazione, intende offrire un contributo economico commisurato all'attività effettivamente svolta da associazioni o enti del Terzo Settore.

- l'utilizzo dell'immobile di Via Fratelli Manfredi da parte delle associazioni che saranno individuate tramite questa procedura, si configurerebbe come comodato gratuito ai sensi dell'art.71 del Dlgs 117/17 per una durata massima fino a 30 anni;

- considerata la stima del valore dell'immobile di cui alla relazione del Servizio Patrimonio allegata al presente atto, la gratuità del comodato d'uso dovrà essere rimborsata sia attraverso l'adeguamento e la ristrutturazione degli immobili (modello gestionale) sia attraverso il valore delle azioni poste in essere dal/dai concessionari (progetto sociale) per un valore complessivo pari al valore commerciale quantificato moltiplicato per il numero degli anni di durata della concessione proposti dal/dai concessionari, fino al limite massimo di anni 30 (trenta).

(valore del modello gestionale + valore del progetto sociale = valore commerciale dell'immobile/anno X numero di anni proposti nel modello gestionale)

- a seguito di aggiudicazione, il soggetto o i soggetti concessionari dovranno provvedere o alla demolizione delle strutture già presenti ma non debitamente autorizzate o ad avviare tutte le procedure di tipo autorizzativo edilizio, compresi gli adempimenti di censimento delle strutture ai fini catastali, se dovute, così da regolarizzare lo stato di fatto dei diversi immobili presenti all'interno del complesso di Via F.lli Manfredi;

- il presente Avviso viene pubblicato da parte del Servizio Politiche di Partecipazione nelle more della sua attribuzione allo scrivente da parte del Servizio Patrimonio che si provvede contestualmente a richiedere.

INVITA

Gli Enti del Terzo Settore interessati alla conduzione dell'immobile oggetto della presente manifestazione di interesse a presentare proposte che possano concorrere con quella già presentata e coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione e con le caratteristiche del contesto sopra descritte.

In particolare è interesse dell'Amministrazione individuare soggetti del Terzo Settore, o in forma singola o anche come gruppo di progetto, eventualmente costituiti in RTS, che candidino progetti di utilizzo del complesso di Via F.lli Manfredi perseguendo i seguenti obiettivi:

1. modello di gestione del bene, ovvero ipotesi di interventi di manutenzione ordinaria per la riqualificazione e la messa in sicurezza nella prospettiva dell'utilizzo pubblico e sociale dei beni immobili che lo costituiscono, durata della concessione e piano economico-finanziario;

2. progetto ambientale, sportivo, ricreativo o socio-educativo in grado di offrire una proposta sia per la comunità di riferimento, con particolare attenzione per le categorie fragili e con il coinvolgimento diretto della comunità come risorsa attiva per l'erogazione dei servizi, sia a livello extra-territoriale, venendo quindi a costituire un punto di riferimento preciso rispetto ad una identità distintiva.

I criteri di valutazione della proposta progettuale presentata saranno i seguenti

- **qualità del modello di gestione**, con riferimento alla sostenibilità economico-finanziaria del progetto e alla durata che si propone all'Amministrazione, nell'ottica della maggiore permanenza possibile per un possibile conseguente radicamento territoriale e comunque fino al limite massimo consentito dalla legge di anni 30 (trenta): **il punteggio massimo sarà di 40 punti su 100**
- **qualità della proposta progettuale** di carattere ambientale, sportivo, ricreativo o socio-educativo, con particolare riferimento alla capacità di attrarre e servire utenza debole, diverse tipologie di utenza con diverse possibili declinazioni delle attività, opportunità e servizi erogati; **il punteggio massimo sarà di 60 punti su 100**

Tutto ciò premesso, visto:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- il decreto legislativo 117/2017, codice del Terzo settore, a norma dell'art. 1, co. 2 lett. b) della legge 106/2016, in particolare gli artt 55, 56, e 57;
- le leggi della Regione Emilia Romagna 34/2002, "norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale" e 12/2005 "norme per la valorizzazione delle organizzazioni di volontariato";
- il Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Reggio Emilia;

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

DETERMINA

1) di approvare la presente procedura pubblica di acquisizione di manifestazione di interesse rivolta a Enti del Terzo Settore cui assegnare il complesso di Via F.lli Manfredi n. 57, così come sopra descritto, ai sensi dei già citati 55, 56 e 57 del D. Lgs. 117/2017 e la relativa modulistica:

- avviso pubblico – Allegato A
- relazione tecnica del Servizio Patrimonio – Allegato B
- domanda di partecipazione- Allegato C;
- schede di presentazione dei partner di progetto – Allegato D

quale parte integrante del presente atto.

- 2) che il beneficio economico costituito dal valore degli immobili come stimato dal Servizio Patrimonio sarà registrato contabilmente con atto successivo;
- 3) di disporre che la pubblicazione del presente atto, unitamente alla modulistica allegata, avvenga sul sito istituzionale del Comune di Reggio Emilia www.comune.re.it, nonché tramite affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Reggio Emilia, a far tempo dal 23/7/2021 e fino a 7/8/2021;
- 4). di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 23 e 27 del D.Lgs. 33/2013 ("Decreto trasparenza") e dall'art. 1 della legge 190/2012;
- 5) di richiedere contestualmente al Servizio Patrimonio l'attribuzione della responsabilità del complesso immobiliare di Via F.lli Manfredi n.57;
- 6) di attestare che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Nicoletta Levi)

