

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/593
del 19/03/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 465
del 19/03/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI REVOCA DELLA CONCESSIONE RILASCIATA ALLA DITTA INDIVIDUALE CAFFÈ DELLA GABELLA AD OGGETTO I LOCALI AD USO PUBBLICO ESERCIZIO UBICATI A REGGIO EMILIA IN VIA EMILIA A SAN PIETRO N. 73-73/A DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA E 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 è stata approvata una prima modifica alla macro-struttura dell'Ente, con decorrenza dal 1/11/2020;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 55/2023 del 07/03/2023 sono state apportate ulteriori modifiche alla macro-struttura organizzativa dell'Ente riguardanti l'Area Sviluppo Territoriale;
- in data 29/08/2023, con atto n. 2023/208434 di PG. il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale alla dr.ssa Monica Penserini 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 01/09/2023;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2024 è stato Approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026 ed aggiornato il Piano Esecutivo di Gestione 2024, precedentemente approvato con GC 2024/3 del 11/1/2024;

Visti:

- il Contratto di concessione stipulato in forma di scrittura privata non autenticata tra Comune di Reggio Emilia e la Ditta individuale "Caffè della Gabella" (partita iva 02612970356), registrata il 09/07/2014 al n. 5111 serie 3T, avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale sito in Reggio Emilia in Via Emilia a San Pietro n. 73-73/A con durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1/09/2014 e con scadenza al 31/08/2020 per un canone di concessione annuo pattuito in € 24.000 da versare in rate mensili anticipate;
- l'Accordo integrativo con il quale il Comune di Reggio Emilia, riconoscendo l'impegno, anche economico, profuso dal Concessionario per migliorare le caratteristiche dell'edificio e la contestuale sua mancata redditività, ha concesso alla ditta "Caffè della Gabella" di posticipare la data d'inizio del pagamento del canone a marzo 2015 e ha riconosciuto un contributo pari al costo sostenuto per l'installazione di un impianto di climatizzazione per un importo complessivo pari ad € 8.000 mediante decurtazione di € 1.000,00 al mese per le prime 8 mensilità di canone, così per il periodo dal 01/03/2015 al 31/10/2015;
- il piano di rientro (agli atti al PG n. 2021/164144) con il quale la rappresentante legale e titolare della Ditta "Caffè della Gabella" chiedeva di dilazionare e rateizzare l'importo dovuto al Comune per canoni pregressi non pagati, per il periodo 01/01/2020 –

30/06/2021, per complessivi € 32.794,58 secondo le modalità di seguito trascritte:

- versamento di € 10.000 alla firma del nuovo contratto di concessione;
- versamento di € 10.000 entro la data del 31/12/2021;
- n. 30 rate mensili anticipate di € 426,50 cadauna decorrenti dal 01/01/2022, con conseguente saldo al 30/06/2024;
- il rinnovo del contratto di concessione dell'immobile, approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n. 1408 del 31/08/2021 e registrato al n. 4247 serie 3 del 20/09/2021, con durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1/09/2021 e con scadenza al 31/08/2027 per un canone di concessione annuo pattuito in € 24.652,00 da versare in rate mensili anticipate ove, inoltre, si specificava all'art. 4 che per l'occupazione *sine titulo* occorsa a far tempo dall'1/09/2020 sino al 31/08/2021 dovevano essere corrisposte le relative 12 (dodici) mensilità di € 2.054,36 cadauna, per un importo complessivo di € 24.652,00;
- l'art. 21 *ter* della L. 7 agosto 1990, n. 241 in forza del quale: *“Nei casi e con le modalità stabiliti dalla legge, le pubbliche amministrazioni possono imporre coattivamente l'adempimento degli obblighi nei loro confronti. Il provvedimento costitutivo di obblighi indica il termine e le modalità dell'esecuzione da parte del soggetto obbligato. Qualora l'interessato non ottemperi, le pubbliche amministrazioni, previa diffida, possono provvedere all'esecuzione coattiva nelle ipotesi e secondo le modalità previste dalla legge.”;*

Dato atto:

- dell'effettivo versamento della sola quota di € 10.000, quale adempimento del primo impegno del succitato piano di rientro;
- del mancato pagamento sia dei restanti ratei del piano di rientro che del canone di concessione relativo al nuovo rapporto concessorio sottoscritto.

Richiamati:

- la lettera di sollecito inviata al Concessionario a mezzo PEC il 25/05/2022 (PG n. 2022/129875), con la quale si comunicava l'ammontare del debito complessivo di € 30.627,53 e si richiedeva di provvedere al pagamento di quanto dovuto, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della stessa, tramite gli avvisi di pagamento allegati alla stessa;
- l'avviso di accertamento esecutivo n. 202208751653911989331545 emesso dal Comune di Reggio Emilia l'1/12/2022 per un importo complessivo di € 41.566,77, a cagione del mancato pagamento spontaneo da parte del concessionario del debito maturato sino al 31/03/2022 e ritualmente consegnato al destinatario il 23/01/2023.

Accertato che il concessionario non ha adempiuto, nei termini previsti, alle obbligazioni assunte con la stipula del contratto e con il piano di rientro sottoscritto e che gli avvisi di pagamento, i solleciti e gli avvisi di accertamento esecutivo sono rimasti puntualmente inevasi a causa del reiterato inadempimento della concessionaria, si è proceduto a comunicare, con lettera inviata a mezzo PEC il 01/06/2023 (PG n. 2023/140859), la decadenza *ipso iure* del contratto di concessione, ai sensi dell'art. 15 del relativo atto, con pedissequo invito al rilascio spontaneo del cespite;

Considerato che la ditta concessionaria ha disatteso l'invito al rilascio spontaneo dell'immobile sito in Via Emilia a San Pietro n. 73-73/A continuando ad occupare *sine titulo* i locali sopra descritti, stante la decadenza del contratto di concessione, continuando altresì a violare le ragioni del credito dell'Ente, si è proceduto:

- ad inviare, a mezzo PEC del 29.08.2023, agli atti al PG n. 2023/208361, formale sollecito di pagamento circa le ulteriori poste debitorie maturate a far data dal 1/04/2022, con rinnovato invito al rilascio spontaneo del cespite occupato;
- ad emettere in data 13/12/2023 l'avviso di accertamento esecutivo n. 202308752011162091307666 per un importo complessivo di € 48.233,80 relativo all'ulteriore debito maturato dal 01/04/2022 al 30/11/2023;

Visti i verbali di accertamento della Polizia Locale del Comune di Reggio Emilia in riferimento ai controlli effettuati in data 15/07/2023 e 17/07/2023, trasmessi con PG n. 0261644 del 09/11/2023, agli atti del presente Servizio

Dato atto:

- dell'appartenenza del cespite, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, mappale 416 sub. 3, categoria C/1, classe 10 sito all'interno dell'edificio storico ex Gabella di Porta San Pietro, al Demanio culturale dell'Ente, giusta decreto n. 2003 del 22/07/2009 della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia-Romagna, con il quale ne è stato dichiarato l'interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 e 12 del D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- del disposto dell'art. 823, co. 2 del Codice Civile, il quale prevede: *“Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà e del possesso regolati dal presente codice.”*
- che all'Autorità amministrativa è attribuito il potere di agire in autotutela esecutiva per il recupero forzoso dei beni pubblici, viepiù per quelli appartenenti al Demanio dell'Ente, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 822 e 824 del Codice Civile;

Richiamata la Comunicazione di avvio del procedimento ex artt. 7 e 8 della L. 7 agosto 1990, n. 241, volto all'assunzione di provvedimenti di autotutela esecutiva ai sensi dell'art. 823, co. 2 c.c. sull'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, mappale 416 sub. 3, categoria C/1, classe 10 sita all'interno dell'edificio storico ex Gabella di Porta San Pietro, assunta al protocollo dell'Ente al PG n. 2023/305211 e trasmessa al Caffè della Gabella tramite PEC in data 20/12/2023 con la quale veniva comunicata altresì la facoltà del concessionario di prendere visione degli atti inerenti il procedimento e presentare memorie e documenti nel termine di giorni 45 (quarantacinque) dalla ricezione della comunicazione medesima.

Considerato:

- che il Caffè della Gabella, a mezzo del proprio difensore, in data 6/03/2024, ha riversato nel procedimento de quo una missiva PEC, manifestando la volontà di

lasciare i locali occupati liberi da persone e cose entro e non oltre il 18/06/2024;

- il prioritario interesse pubblico alla tutela dei beni demaniali che impone, in difetto di titolo idoneo, l'adozione di ogni provvedimento utile, nell'esercizio dei poteri di autotutela esecutiva, volto alla riacquisizione alla mano pubblica del cespite demaniale, onde ricondurlo alla finalità pubblica cui esso è destinato;
- la necessità di assumere gli atti necessari e opportuni al fine di acquisire nella piena e libera disponibilità del Comune il bene demaniale in parola;

Tutto ciò premesso e considerato, **visti**:

- Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico degli Enti Locali";
- Il D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- La L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- Gli artt. 822-823-824 del Codice Civile;
- 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;

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 prendere atto della perdurante inottemperanza della ditta individuale Caffè della Gabella agli obblighi assunti con la stipula del contratto di concessione approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n. 1408 del 31/08/2021 e registrato al n. 4247 serie 3 del 20/09/2021 e con il piano di rientro sottoscritto il 17/07/2021 agli atti al PG n. 2021/164144 visto che i solleciti e gli avvisi di accertamento esecutivo inviati sono rimasti puntualmente inevasi;
2. di dare atto della decadenza *ipso iure* del contratto di concessione suddetto, avvenuta ai sensi dell'art. 15 dello stesso contratto, comunicata con PEC del 1/06/2023 al PG n. 2023/140859, con pedissequo invito al rilascio spontaneo del cespite;
3. di prendere altresì atto che ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 7 e 8 della L. n. 241/1990 si è provveduto a comunicare con PEC del 20/12/2023 con PG n. 2023/305211, alla Ditta individuale Caffè della Gabella, nella persona della legale rappresentante, l'avvio del procedimento finalizzato all'adozione degli opportuni provvedimenti di autotutela esecutiva ex art. 823, co. 2 del c.c., volti alla riacquisizione della piena detenzione dell'immobile sito all'interno dell'edificio storico ex Gabella di Porta San Pietro, per porre così termine alla denunciata situazione di occupazione *sine titulo*, specificando come termine di conclusione del procedimento 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione;
4. di stabilire che visto il mancato rilascio spontaneo del cespite demaniale in oggetto, si provvederà ad inviare ordine di rilascio dei locali nei termini che saranno ivi indicati, ai sensi dell'art. 823 comma 2 c.c. ed in applicazione del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione (L. n. 241/1990 art. 21 ter e seguenti), con l'avvertimento che in caso di mancato rilascio dei locali, entro i termini stabiliti, mediante consegna delle chiavi all'Amministrazione Comunale, quest'ultima provvederà all'esecuzione coattiva dello sgombero;
5. di richiedere per effetto della mancata ottemperanza degli obblighi assunti, l'immediato

pagamento dell'intero importo dovuto, oltre ad interessi a titolo di canoni concessori non corrisposti fino alla data di consegna dei locali.

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

Il Dirigente del Servizio
Dott. ssa Monica Penserini