

**Proponente: A8.B**  
**Proposta: 2024/195**  
**del 04/04/2024**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 561**  
**del 04/04/2024**

**STAFF POLITICHE GIOVANILI, SPORT E UNIVERSITA'**

**Dirigente: MONTAGNANI dott. Roberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** INTEGRAZIONE DELL'ART. 1 DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA PER L'UTILIZZO DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VIA AGOSTI – VIA MOGADISCIO APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA CON LA SOCIETA A.C. REGGIANA 1919 S.R.L.

**OGGETTO: INTEGRAZIONE DELL'ART. 1 DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA PER L'UTILIZZO DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VIA AGOSTI – VIA MOGADISCIO APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI REGGO EMILIA CON LA SOCIETA A.C. REGGIANA 1919 S.R.L.**

**IL DIRIGENTE**

Premesso che:

- con atto del Notaio Filippo Arleoni in data 28/11/2020 Repertorio n.5111 Raccolta n. 3482 è stata stipulata la costituzione del diritto di usufrutto del complesso sportivo di via Agosti – via Mogadiscio tra Comune di Reggio Emilia e Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla distinta in due differenti operazioni patrimoniali:
  - l'acquisizione a titolo gratuito, per la durata di venticinque anni, del diritto d'usufrutto dell'immobile denominato "Villa Granata", posto all'interno dell'impianto sportivo per il calcio sito in Reggio Emilia, via Agosti - via Mogadiscio;
  - l'acquisizione, a titolo oneroso e per la durata di venticinque anni, del diritto d'usufrutto degli immobili più strettamente destinati ad impianto sportivo. Per la costituzione di tale diritto a favore del Comune la proprietà ha richiesto il pagamento di un corrispettivo da pagarsi in quote annuali dell'importo di 22.000 (ventiduemila) Euro ciascuna.

Dato atto che:

- come risulta dalla Relazione generale, giudizio di congruità del corrispettivo relativa all'acquisizione del diritto d'usufrutto a cura del Servizio Amministrativo lavori pubblici – Ufficio Gestione del Patrimonio immobiliare acquisita a P.G. n. 99036 del 16.06.2020 nel complesso trovano spazio 6 fabbricati con varia destinazione ed 11 campi sportivi in erba;
- i campi sono così individuati (pagg. 6 – 7 della Relazione suddetta) e hanno le seguenti caratteristiche:
  - a) 1 campo in erba 80x120 con illuminazione, costituente il campo principale di allenamento all'epoca dell'utilizzo dell'impianto da parte della A.C. Reggiana. Il campo è direttamente accessibile dal relativo spogliatoio di via Agosti 6;
  - b) 1 campo in erba di metri 60x110, posto immediatamente a nord del precedente;
  - c) 2 campi in erba di metri 70x110, confinanti ad est con la via Mogadiscio (c1 e c2);
  - d) 1 campo di metri 105 x 55, da lungo tempo inutilizzato (ex Oratorio), prossimo a via Adua;
  - e) 1 campo di metri 40x75, confinante ad ovest con la via Mogadiscio;
  - f) 1 campo di metri 65x110;
  - g) 1 campo di metri 55x110;
  - h) 2 campi di metri 60x105, prospicienti la via Agosti, di cui uno illuminato (h1 e h2) ;
  - i) 1 campo da calcetto (cosiddetto da 7) di metri 42x25.
  - j) k) area per il gioco del calcio non professionisti per complessivi 13.896 mq di superficie;
- I fabbricati sono così individuati (pagg. 7 - 13 della Relazione suddetta) e hanno le seguenti caratteristiche:

- 1.1. Fabbricato 1: Villa Granata: non rientrante nel progetto di gestione
- 1.2. Fabbricato 2: pertinenza Villa Granata: non rientrante nel progetto di gestione
- 1.3. Fabbricato 3: Spogliatoio via Agosti 6
- 1.4. Fabbricato 4: Via Mogadiscio 2
- 1.5. Fabbricato 5: via Mogadiscio 1
- 1.6. Fabbricato 6: lavanderia, depositi e tettoia

Preso atto altresì che:

- con deliberazione G.C. n. 180 del 19/11/2020 è stato approvato, ai sensi dell'art. 3 co. 9 e 10 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16.1.2018 n. 14 del Progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di riqualificazione dei campi sportivi di via Agosti;
- con deliberazione G.C. n. 192 del 1/12/2020 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di riqualificazione dei campi sportivi di via Agosti;
- che sulla base del progetto definitivo sopra citato è stato richiesto ed ottenuto dal Credito Sportivo contributo del Bando Sport Missione Comune 2020 con mutuo agevolato per l'importo di € 1.500.000,00;
- con richiesta in data 15/7/2021 acquisita a PG n. 164173 del 19/07/2021 la società di calcio A.C. Reggiana 1919 S.r.l. richiedeva di avere in concessione:
  - campi di via Agosti con spogliatoi e campo in sintetico per centro sportivo prima squadra
  - campi di via Agosti con spogliatoi esistenti per settore giovanile per una durata concessione proposta 24 anni per poter effettuare investimenti;

Rilevato che sulla base del progetto di riqualificazione del complesso sportivo di via Agosti via Mogadiscio con deliberazione G.C. n. 145 del 20/07/2021, successivamente modificata con deliberazione Giunta comunale n. 217 del 25/11/2021:

- venne approvato il seguente progetto gestionale degli impianti sportivi ivi presenti:

DESTINAZIONE	OGGETTO	Aree	Fabbricati	mq. superficie
A Calcio professionistico e relativo settore giovanile	Campi prima squadra Con campo in sintetico)	f), g), h1, h2, i)		27.596
	Campi settore giovanile	a), b)		22.660
	Fabbricato 3 (spogliatoi via Agosti 6)		3	705
	Fabbricato 5 (Sede via Agosti 1)		5	2.000
	Fabbricato 6 (lavanderia, depositi tettoia)		6	
	Nuovi spogliatoi (circa 57,79%)	e)		2.345
	TOTALE			
B Football americano	Campo football americano	c1)		15.042
	Campo football americano (uso condiviso con calcio professionistico settore giovanili)	c2)		
	Nuovi spogliatoi (circa 42,21%)	e)		1.713
	Fabbricato 4 (parte uffici e spogliatoi fino a realizzazione nuovi spogliatoi ) (Casa colonica via Mogadiscio 2)		4	1.600
	TOTALE			
C Calcio non professionistico	Campi uso esclusivo	j) k)		13.896
	campo (uso condiviso con calcio professionistico settore giovanili)	d)		6.541
	TOTALE			
Aree ad uso comune	Parcheggio			1.707
Aree e fabbricati esclusi	Fabbricati 1 e 2 Villa Granata, relative pertinenze e area verde		1,2	4.180
<b>TOTALE</b>				<b>99.985</b>

la cui identificazione dei campi sportivi e dei fabbricati è riportata nella Relazione generale, giudizio di congruità del corrispettivo relativa all'acquisizione del diritto d'usufrutto a cura del Servizio Amministrativo lavori pubblici – Ufficio Gestione del Patrimonio immobiliare acquisita a P.G. n. 99036 del 16.06.2020 e per brevità rappresentata nelle planimetrie Allegato 1 quale parte integrante alla suddetta deliberazione;

- venne deliberato di assegnare, per le motivazioni riportate in premessa la parte di impianto A destinata al calcio professionistico e relativo settore giovanile società di calcio A.C. Reggiana 1919 S.r.l. per le motivazioni riportate in premessa al suddetto atto ed alle seguenti condizioni, meglio riportate nello schema di concessione per l'utilizzo della parte di impianto A destinata al calcio professionistico e relativo settore giovanile regolante il rapporto contrattuale Allegato 2 quale parte integrante al presente atto:
  - durata 24 anni
  - canone annuale € 68.000,00 da indicizzarsi annualmente sulla base degli indici ISTAT in analogia a quanto previsto dalla L.392/78 per le locazioni ad uso non abitativo di cui:

- la somma di almeno € 30.000,00 (trentamila/00) annui, oltre a IVA se dovuta, da versare in due rate semestrali di uguale importo anticipate al primo giorno del semestre di ogni anno (1<sup>^</sup> luglio e 1<sup>^</sup> gennaio) soggetta ad aggiornamento ISTAT come sopra descritto a partire da 2<sup>^</sup> anno;;
- la restante somma fino ad un massimo di € **38.000,00** (trentottomila 00) annui, oltre a IVA se dovuta a fronte di attività sociali aventi rilevanza di pubblica utilità ed educative nei confronti delle fasce giovanili e delle scuole del quartiere adiacente la zona di via Agosti e via Mogadiscio da presentare in via preventiva entro il 30 ottobre dell'anno precedente alla realizzazione e rendicontarsi con idonea relazione descrittiva e documentazione di spesa da presentarsi entro il 31 gennaio dell'anno successivo alla realizzazione e che dovrà essere accettata ed approvata dalla Giunta comunale a proprio insindacabile giudizio. Entro il 31/12/2021 le parti sottoscriveranno apposito contratto di servizio nel quale verranno elencate le tipologie di attività di utilità sociale rientranti nel presente punto. ;

e con obbligo delle parti di rideterminare il canone pattuito qualora la squadra professionistica acceda per almeno 1 anno alla militanza nel campionato italiano di Serie A.

- garanzia definitiva a garanzia degli impegni assunti sotto forma di fidejussione bancaria da consegnarsi all'Amministrazione comunale al momento della sottoscrizione della concessione per un importo di € 150.000;
- oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della concessionaria società sportiva A.C. Reggiana 1919 S.r.l.;
- oneri per utenze a carico della concessionaria società sportiva A.C. Reggiana 1919 S.r.l. che provvederà ad intestarsi direttamente i relativi contratti;

Considerato che, sulla base delle deliberazioni sopra citate con scrittura privata autenticata in data 23/12/2021 REP n. 56029 venne stipulato il contratto di CONCESSIONE AMMINISTRATIVA PER L'UTILIZZO DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VIA AGOSTI – VA MOGADISCIO APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA con la società A.C. Reggiana 1919 S.r.l.;

Rilevato che, l'art. 1 "Oggetto" del contratto suddetto recita come segue:

*"Il Comune Reggio Emilia, con la presente concessione amministrativa, concede l'uso del complesso sportivo di via Agosti via Mogadiscio come meglio specificato in seguito, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale, a "A.C. Reggiana 1919 S.r.l." che lo accetta senza alcuna riserva, fatto salvo quanto da realizzarsi a cura e spesa del Comune di cui infra, per lo svolgimento esclusivo di propria attività calcistica professionistica e dei relativi settori giovanili.*

*La concessione consente l'uso temporaneo delle strutture sotto indicate:*

- i. *campi sportivi prima squadra indicati con le lettere f), g), h1), h2), i) per complessivi mq. 27.596 circa di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione; sui campi indicati con le lettere h1 e h2) verrà realizzato a cura e spesa del Comune di Reggio Emilia una campo per il gioco del calcio in materiale sintetico;*
- ii. *campi settore giovanile indicati con le lettere a) b) per complessivi mq. 22.660 circa di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- iii. *Fabbricato indicato con il numero 3 (Spogliatoio via Agosti 6) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- iv. *Fabbricato indicato con il numero 5 (Locali ad uso uffici via Mogadiscio 1) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- v. *Fabbricato indicato con il numero 6 (lavanderia, depositi e tettoia) di cui alla planimetria*

*Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*

- vi. *Nuovi spogliatoi che verranno realizzati a cura e spesa del Comune di Reggio Emilia sul sedime dell'area indicata con la lettera e) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione; rispetto alla superficie complessiva dei nuovi spogliatoi prevista in 867 mq. circa sarà assegnata alla "A.C. Reggiana 1919 S.r.l." una superficie di 501 mq. Circa;*

*Gli immobili esistenti sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che il concessionario dichiara di conoscere per averli visitati ed attentamente verificati, anche per il tramite di propri tecnici all'uopo incaricati, avendoli trovati idonei all'uso cui sono richiesti e destinati. Il concessionario dichiara di conoscere e rispettare le condizioni contrattuali di cui all'atto di concessione del diritto di usufrutto richiamato in premessa tra Comune e Diocesi.*

*Qualsiasi opera od investimento realizzato sulla struttura da parte del concessionario dovrà essere espressamente autorizzato dal Comune, fatto salvo quanto previsto dalla concessione di usufrutto stipulata tra Comune e Diocesi."*

Rilevato che il contenuto dell'art. 1 del contratto suddetto, per mero errore materiale, non rispecchia pienamente il disposto del progetto gestionale del complesso di via Agosti – via Mogadiscio approvato con deliberazioni Giunta comunale n. 145 del 20/07/2021, successivamente modificata con deliberazione Giunta comunale n. 217 del 25/11/2021 nel quale è previsto è previsto che:

- il campo c2) destinato a calcio professionistico settore giovanili in uso condiviso con il football americano ;
- il campo d) sia destinato al calcio non professionistico in uso condiviso con calcio professionistico settore giovanili;

Dato atto che anche la deliberazione Giunta comunale n. 23 del 15/02/2024 conferma tale previsione come si evince dal progetto gestionale con essa approvato:

DESTINAZIONE	OGGETTO	Aree	Fabbricati	mq. superficie
A Calcio professionistico e relativo settore giovanile	Campi prima squadra Con campo in sintetico)	f), g), h1, h2, i)		27.596
	Campi settore giovanile	a), b)		22.660
	Fabbricato 3 (spogliatoi via Agosti 6)		3	705
	Fabbricato 5 (Sede via Agosti 1)		5	2.000
	Fabbricato 6 (lavanderia, depositi tettoia)		6	
	Nuovi spogliatoi (circa 57,79%)	e)		2.345
	TOTALE			
B Football americano	Campo football americano	c1)		15.042
	Campo football americano (uso condiviso con calcio professionistico settore giovanili)	c2)		
	Nuovi spogliatoi (circa 42,21%)	e)		1.713
	TOTALE			
C Calcio non professionistico	Campi uso esclusivo	j) k)		13.896
	campo (uso condiviso con calcio professionistico settore giovanili)	d)		6.541
	TOTALE			
Aree ad uso comune	Parcheggio			1.707
Aree e fabbricati esclusi	Fabbricati 1 2 e 4 Villa Granata, relative pertinenze e area verde		1,2	5.780
<b>TOTALE</b>				<b>99.985</b>

Ritenuto pertanto di procedere ad integrare il contenuto dell'art. 1 del contratto di concessione con A.C. Reggiana 1919 s.r.l. inserendo i seguenti punti:

*ii bis campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera c2) in uso condiviso con il football americano;*

*ii ter campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera d) in uso condiviso con il calcio non professionistico;*

Rilevato pertanto che il nuovo testo dell'art. 1 "Oggetto" del contratto di concessione con A.C. Reggiana 1919 s.r.l. sarà il seguente:ù

*"Il Comune Reggio Emilia, con la presente concessione amministrativa, concede l'uso del complesso sportivo di via Agosti via Mogadiscio come meglio specificato in seguito, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale, a "A.C. Reggiana 1919 S.r.l." che lo accetta senza alcuna riserva, fatto salvo quanto da realizzarsi a cura e spesa del Comune di cui infra, per lo svolgimento esclusivo di propria attività calcistica professionistica e dei relativi settori giovanili.*

*La concessione consente l'uso temporaneo delle strutture sotto indicate:*

- i. campi sportivi prima squadra indicati con le lettere f), g), h1), h2), i) per complessivi mq. 27.596 circa di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione; sui campi indicati con le lettere h1 e h2) verrà realizzato a cura e spesa del Comune di Reggio Emilia una campo per il gioco del calcio in materiale sintetico;*
- ii. campi settore giovanile indicati con le lettere a) b) per complessivi mq. 22.660 circa di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*

- ii bis *campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera c2) in uso condiviso con il football americano;*
- ii ter *campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera d) in uso condiviso con il calcio non professionistico;*
- iii. *Fabbricato indicato con il numero 3 (Spogliatoio via Agosti 6) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- iv. *Fabbricato indicato con il numero 5 (Locali ad uso uffici via Mogadiscio 1) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- v. *Fabbricato indicato con il numero 6 (lavanderia, depositi e tettoia) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- vi. *Nuovi spogliatoi che verranno realizzati a cura e spesa del Comune di Reggio Emilia sul sedime dell'area indicata con la lettera e) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione; rispetto alla superficie complessiva dei nuovi spogliatoi prevista in 867 mq. circa sarà assegnata alla "A.C. Reggiana 1919 S.r.l." una superficie di 501 mq. Circa;*

*Gli immobili esistenti sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che il concessionario dichiara di conoscere per averli visitati ed attentamente verificati, anche per il tramite di propri tecnici all'uopo incaricati, avendoli trovati idonei all'uso cui sono richiesti e destinati. Il concessionario dichiara di conoscere e rispettare le condizioni contrattuali di cui all'atto di concessione del diritto di usufrutto richiamato in premessa tra Comune e Diocesi.*

*Qualsiasi opera od investimento realizzato sulla struttura da parte del concessionario dovrà essere espressamente autorizzato dal Comune, fatto salvo quanto previsto dalla concessione di usufrutto stipulata tra Comune e Diocesi."*

Visti:

- il T.U. D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare l'art.li 107;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- gli art.li 14 e 16 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il provvedimento P.G. n. 57814 del 28/02/2023, con il quale il Sindaco ha attribuito al Dott. Roberto Montagnani le funzioni di Dirigente della posizione di "Staff Politiche Giovanili, Sport e Università" ad interim, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01.03.2023, sino alla scadenza del contratto, salvo revoca anticipata, e comunque non oltre il termine del mandato del Sindaco;

## **DETERMINA**

1. di integrare, per le motivazioni esposte in premessa con apposito atto aggiuntivo sottoscritto tra le parti mediante scrittura privata l'art. 1 "Oggetto" del contratto di CONCESSIONE AMMINISTRATIVA PER L'UTILIZZO DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VIA AGOSTI – VA MOGADISCIO APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI REGGO EMILIA con la società A.C. Reggiana 1919 S.r.l. inserendo i seguenti punti:
  - ii bis campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera c2) in uso condiviso con il football americano;*
  - ii ter campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera d) in uso condiviso con il calcio non professionistico;*
2. di dare atto che a seguito dell'integrazione il testo dell'art. 1 suddetto risulterà essere il

seguinte

*“Il Comune Reggio Emilia, con la presente concessione amministrativa, concede l'uso del complesso sportivo di via Agosti via Mogadiscio come meglio specificato in seguito, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale, a “A.C. Reggiana 1919 S.r.l.” che lo accetta senza alcuna riserva, fatto salvo quanto da realizzarsi a cura e spesa del Comune di cui infra, per lo svolgimento esclusivo di propria attività calcistica professionistica e dei relativi settori giovanili.*

*La concessione consente l'uso temporaneo delle strutture sotto indicate:*

- i. campi sportivi prima squadra indicati con le lettere f), g), h1), h2), i) per complessivi mq. 27.596 circa di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione; sui campi indicati con le lettere h1 e h2) verrà realizzato a cura e spesa del Comune di Reggio Emilia una campo per il gioco del calcio in materiale sintetico;*
- ii. campi settore giovanile indicati con le lettere a) b) per complessivi mq. 22.660 circa di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- ii bis campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera c2) in uso condiviso con il football americano;*
- ii ter campo calcio professionistico settore giovanili indicato con la lettera d) in uso condiviso con il calcio non professionistico;*
- iii. Fabbricato indicato con il numero 3 (Spogliatoio via Agosti 6) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- iv. Fabbricato indicato con il numero 5 (Locali ad uso uffici via Mogadiscio 1) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- v. Fabbricato indicato con il numero 6 (lavanderia, depositi e tettoia) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione;*
- vi. Nuovi spogliatoi che verranno realizzati a cura e spesa del Comune di Reggio Emilia sul sedime dell'area indicata con la lettera e) di cui alla planimetria Allegato 1 quale parte integrante alla presente concessione; rispetto alla superficie complessiva dei nuovi spogliatoi prevista in 867 mq. circa sarà assegnata alla “A.C. Reggiana 1919 S.r.l.” una superficie di 501 mq. Circa;*

*Gli immobili esistenti sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che il concessionario dichiara di conoscere per averli visitati ed attentamente verificati, anche per il tramite di propri tecnici all'uopo incaricati, avendoli trovati idonei all'uso cui sono richiesti e destinati. Il concessionario dichiara di conoscere e rispettare le condizioni contrattuali di cui all'atto di concessione del diritto di usufrutto richiamato in premessa tra Comune e Diocesi.*

*Qualsiasi opera od investimento realizzato sulla struttura da parte del concessionario dovrà essere espressamente autorizzato dal Comune, fatto salvo quanto previsto dalla concessione di usufrutto stipulata tra Comune e Diocesi.”*

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

Il Dirigente

Dr. Roberto Montagnani