

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1410
del 02/07/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1147
del 02/07/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: SCADENZA CONCESSIONE RILASCIATA A PLAY GAMES SRL
AVENTE AD OGGETTO IL PLESSO SPORTIVO UBICATO IN VIA
MAZZACURATI 1/3-1/4 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 PG n. 2023/208434, 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;
- in data 21/06/2024, con atto PG n. 2024/171204, il Sindaco ha provveduto alla proroga di attribuzione dell'incarico dirigenziale alla dr.ssa Monica Penserini della responsabilità di direzione del Servizio "Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio" con decorrenza dal 21/06/2024 al 18/10/2024;
- 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 D. Lgs. 267/2000;
- 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;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 25/03/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata approvata la variazione al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16/05/2024, dichiarata immediatamente esecutiva, avente ad oggetto "1^ aggiornamento al Piano Esecutivo di Gestione 2024 e del Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026 approvato con deliberazione G.C. 2024/12 del 30/1/2024 alle sezioni 2.2 "Performance" e 3.3 "Piano triennale dei fabbisogni" e altri allegati. Approvazione linee guida sul rispetto dei tempi di pagamento";

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14961/427 del 04/10/1991 di "Approvazione di convenzione con la soc. Reverberi srl concernente la gestione e conduzione di impianti sportivi da realizzare dalla società medesima su area di proprietà comunale";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 11282/1329 del 27/04/1992 di "Presa d'atto, ai conseguenti effetti di quanto disposto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14961/427 del 04/10/1991 della avvenuta adozione, da parte della società Reverberi,

di nuovo testo statutario” con il quale è stata modificata la denominazione sociale in Play Games srl;

- la convenzione rep. n. 27460, racc. n. 5558 del 23/02/1993, rogata con atto del notaio Federico Grasselli, con la quale è stata concesso il diritto di superficie per 29 anni a partire dalla data di stipula, il 23/02/1993, sull'area di proprietà comunale in via Mazzacurati (allora censita al C.T. al foglio 216, mappali 1, 218, 221, 222, per complessivi mq. 9.801) alla società Play Games s.r.l. che vi ha realizzato un complesso sportivo;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 539/54 del 17/01/1994 di “Modifica della deliberazione di C.C. n. 14961/427 del 04/10/1991 e deliberazione di G.M. n. 11282/1329 del 27/04/1992 concernente l'approvazione di convenzione con la soc. Play Games srl per la gestione e conduzione di impianti sportivi da realizzare dalla società medesima su area di proprietà comunale”;
- la conseguente modifica alla convenzione rep. 33237, racc. 6200 del 16/02/1994, rogata con atto del notaio Federico Grasselli;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 20 del 06/02/2018 di “Modifica dell'art. 2 della convenzione tra Comune di Reggio Emilia e società Play Games srl concernente la gestione e conduzione di impianti sportivi realizzati dalla società su area di proprietà comunale”;
- la conseguente modifica alla convenzione rep. 91630, racc. 22383 del 14/03/2018, rogata con atto del notaio Federico Grasselli, in forza del quale si conveniva l'eliminazione dell'opzione di rinnovo, nonché l'implementazione degli impianti sportivi e i cespiti oggetto del diritto di superficie;

Dato atto che:

- la deliberazione di Giunta comunale n. 20 del 06/02/2018 prevedeva espressamente che “l'opzione di rinnovo non si ritiene più praticabile in quanto la scelta del contraente non derivò da procedura di gara ad evidenza pubblica e pertanto le aree oggetto del diritto di superficie e gli immobili e gli impianti costruiti su tali aree alla data di scadenza del 22.2.2022 diverranno di proprietà del Comune di Reggio Emilia”;
- alla scadenza del termine della concessione avente ad oggetto il diritto di superficie, in data 22/02/2022, il Comune di Reggio Emilia è divenuto proprietario per accessione degli impianti emarginati all'art. 2 della Convenzione di concessione e, pertanto, dell'intero plesso sportivo (con tutte le strutture ivi realizzate), adesso censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 216, mappale 490, sub 4, categoria D/6;
- con provvedimento dirigenziale RUAD 1986 del 22/11/2022 si disponeva la concessione in uso temporaneo alla società Play Games srl del plesso immobiliare per uso attività sportive sito a Reggio Emilia in via Mazzacurati 1/3-1/4 fino al 30/06/2023;
- in data 29/11/2022 veniva stipulato il conseguente contratto di concessione per il periodo 23/11/2022-30/06/2023, con contestuale regolarizzazione dell'occupazione pregressa;
- con provvedimento dirigenziale RUAD 127 del 26/01/2023 veniva espletata una procedura di asta pubblica finalizzata alla concessione del diritto di usufrutto ventinovenne del plesso sportivo in argomento;
- con provvedimento dirigenziale RUAD 381 del 03/03/2023 veniva dichiarata deserta l'asta pubblica per mancanza di offerte pervenute;
- con provvedimento dirigenziale RUAD 1086 del 21/06/2023 veniva disposto il rinnovo della concessione amministrativa temporanea alla società Play Games Srl del plesso immobiliare sito a Reggio Emilia in via Mazzacurati n. 1/3-1/4 fino al 30/06/2023;

- in data 29/06/2023 veniva stipulato, in forma di scrittura privata non autenticata tra Comune di Reggio Emilia e la Ditta "Play Games s.r.l.", il conseguente contratto di concessione per il periodo 01/07/2023-30/06/2024 avente ad oggetto il plesso immobiliare per uso attività sportive di proprietà comunale sito in Reggio Emilia in Via Mazzacurati n. 1/3-1/4, così come emarginato all'art. 1 del programma convenzionale, con durata di anni 1 (uno) a decorrere dall'1/07/2023 e con scadenza al 30/06/2024;

Constatato che:

- il contratto di concessione stipulato in data 29/06/2023 all'art. 2 prevede che: "La concessione avrà decorrenza dal 01/07/2023 e scadenza al 30/06/2024";
- il contratto di concessione stipulato in data 29/06/2023 all'art. 5, ultima alinea, prevede che: "Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) i locali saranno riconsegnati funzionanti nelle stesse condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso, salvo eventuali migliorie e/o innovazioni autorizzate";

Preso atto che:

- nel periodo marzo 2024-maggio 2024 sono intercorsi scambi di corrispondenza con i legali della società Play Games, all'esito dei quali il Comune ha ribadito e confermato la scadenza della concessione alla data dal 30/06/2024, da ultimo con missiva PG 136535 del 17/05/2024;
- con nota Pec PG 154141 del 05/06/2024 si è provveduto a comunicare a Play Games srl la scadenza naturale della concessione a far data dal 30/06/2024 e la conseguente necessità di riconsegna dei locali, oltre a diffidare la medesima società dal proseguire nella sottoscrizione di abbonamenti oltre i termini della durata della concessione;
- con nota Pec PG 175545 del 27/06/2024 si è provveduto ancora una volta a comunicare la prossima scadenza della concessione e la conseguente necessità di riconsegna del plesso al Comune di Reggio Emilia, secondo quanto espressamente pattuito all'art.5, ultimo capoverso, della concessione stipulata in data 29/06/2023;

Considerato che:

- il plesso immobiliare ad uso attività sportive non risulta essere stato liberato e riconsegnato all'Amministrazione, come attestato dal sopralluogo effettuato in data 01/07/2024 da personale appartenente al Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, verbalizzato e registrato agli atti con PG 180647 del 01/07/2024;
- la mancata liberazione del plesso immobiliare ad uso sportivo configura un'ipotesi di occupazione sine titolo dei cespiti di proprietà comunale.

Dato atto:

- che trattasi del plesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 216 col mappale 490 sub.4 di categoria D/6, rendita catastale (proposta) Euro 37.620,00, sito in via Mazzacurati n.1/3-1/4;
- dell'appartenenza del plesso di che trattasi al patrimonio indisponibile dell'Ente, trattandosi di impianto sportivo classificato dal PUG vigente nell'ambito delle ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI LIVELLO COMUNALE, come: Divs - verde

pubblico e attrezzature sportive (tra cui gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive, e altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi) ed essendo pertanto destinato all'uso sportivo e concretamente adibito a tali funzioni di pubblico interesse;

- del disposto dell'art. 823, co. 2 del Codice Civile, applicabile per giurisprudenza costante anche ai beni appartenenti al patrimonio indisponibile, 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, pertanto, all'Autorità amministrativa è attribuito il potere di agire in autotutela esecutiva per il recupero forzoso dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 823, 826 e 828 del Codice Civile;

Considerato:

- il prioritario interesse pubblico alla tutela dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile 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 o del patrimonio indisponibile, onde ricondurlo alla finalità pubblica cui esso è destinato;

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico degli Enti Locali";
- Gli artt. 823, 826 e 828 del Codice Civile;
- Il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- Il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

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 le premesse a costituire parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di prendere atto che il contratto di concessione stipulato in data 29/06/2023 all'art. 2 prevedeva la scadenza della concessione al 30/06/2024;
3. di prendere atto che il contratto di concessione stipulato in data 29/06/2023 all'art. 5, ultima alinea, prevedeva che: "Al termine della concessione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) i locali saranno riconsegnati funzionanti nelle stesse condizioni, salvo il deterioramento dovuto al normale uso, salvo eventuali migliorie e/o innovazioni autorizzate";
4. di dare atto dell'avvenuta scadenza del contratto di concessione suddetto e delle opportune comunicazioni rivolte al Concessionario con le missive PG 136535 del 17/05/2024, PG 154141 del 05/06/2024 e PG 175545 del 27/06/2024, quest'ultima con pedissequo invito al rilascio spontaneo del plesso;

5. di prendere atto che il plesso immobiliare non risulta essere stato liberato e riconsegnato all'Amministrazione, come attestato dal sopralluogo effettuato in data 01/07/2024 da personale appartenente al Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, verbalizzato e registrato agli atti con PG 180647 del 01/07/2024;
6. di impegnarsi al rispetto dell'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."*;
7. di stabilire che, vista la mancanza del rilascio spontaneo del plesso 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*), con l'avvertimento che in caso di mancato rilascio dei locali, liberi dai beni mobili del Concessionario, mediante consegna delle chiavi all'Amministrazione Comunale, quest'ultima provvederà all'esecuzione coattiva dello sgombero per il tramite della forza pubblica;
8. di richiedere, per effetto della mancata ottemperanza dell'obbligo di riconsegna del plesso immobiliare alla scadenza contrattuale, il pagamento del canone per occupazione sine titulo fino alla data di effettiva 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