

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/466
del 05/06/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 992
del 05/06/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO A REGGIO EMILIA IN VIA EMILIA S. PIETRO, 73-73/A – EX GABELLA DAZIARIA DI PORTA S. PIETRO.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con atto PG 2025/37822 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al Segretario Generale Avv. Donato Salvatore Marengo della responsabilità di direzione del Servizio "Patrimonio e Logistica", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 06/02/2025 sino al 30/06/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti.

Dato atto che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario dello storico edificio ex Gabella Daziaria di Porta San Pietro sito in via Emilia San Pietro n. 73-73/A, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 135, mappale 416 sub. 3, di categoria C/1 (locali commerciali), classe 10, consistenza mq. 106, superficie catastale mq. 118, rendita catastale € 2.529,19;
- l'edificio è costituito da un fabbricato isolato con caratteristiche monumentali, di eleganti forme neoclassiche, posto all'ingresso est del perimetro della città storica, anticamente adibito a funzioni di controllo daziario. L'immobile dispone di due ingressi: quello principale è posto sul lato nord in corrispondenza del civico n. 73, protetto da ampio portico sorretto da colonne, rialzato rispetto al piano stradale e dotato di doppia rampa d'accesso, inclinata per superamento barriere architettoniche, l'ingresso secondario è invece posto sul lato ovest in corrispondenza del civico n. 73/A, entrambi gli ingressi sono protetti da cancelletti metallici. L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra/rialzato;
- attualmente il suddetto immobile è libero a seguito di riconsegna da parte del precedente concessionario e non risulta destinato a finalità istituzionali dell'Ente proprietario;

Considerato che:

- l'obiettivo dell'Amministrazione è quello di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica momentaneamente non utilizzato al fine di preservare, valorizzare e riqualificare il centro storico della città, attraverso la conservazione del patrimonio architettonico, la promozione dell'attività economica e la valorizzazione culturale;

- l'Edificio ex Gabella Daziaria di Porta S. Pietro è stato dichiarato di interesse storico-artistico con Decreto di Vincolo n. 2003 emesso in data 22/07/2009 da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna, pertanto è sottoposto alle disposizioni degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", per cui si configura come bene demaniale del Comune e quindi cedibile a terzi unicamente tramite concessione nella forma contrattuale della concessione-contratto;
- su richiesta del Comune di Reggio Emilia formulata ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, la stessa Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici autorizzava la concessione in uso dell'immobile in oggetto con provvedimento n. 2744 del 10/05/2012;

Rilevato che:

- la ricollocazione sul mercato del suddetto immobile rappresenta non solo un intento di ricavare un'adeguata rendita annua per l'Amministrazione Comunale, ma anche una opportunità per far rivivere un edificio ricco di storia collocato in un punto strategico della città;
- l'attività dell'Amministrazione deve essere svolta rispettando i principi generali di concorrenza, non discriminazione, parità di trattamento, pubblicità, trasparenza ed economicità soddisfatti dal ricorso ad una procedura ad evidenza pubblica per la scelta del miglior offerente;

Richiamata la relazione tecnico-estimativa redatta dal Servizio Patrimonio e Logistica agli atti al P.G. 127410 del 16/05/2025 dalla quale risulta che il canone annuo di concessione, da porre a base d'asta, è stato stimato in **€ 18.000,00 (Euro diciottomila/00)** utilizzando il metodo della comparazione diretta sulla base delle attuali quotazioni di mercato di immobili con tipologia similare;

Ritenuto pertanto necessario approvare l'Avviso (Allegato_A) contenente la specifica regolamentazione della suddetta procedura ad evidenza pubblica, nella quale il canone annuo a base d'asta sarà quello risultante dalla sopracitata relazione estimativa, ovvero € 18.000,00, fuori campo IVA, in quanto trattasi di immobile afferente alla sfera istituzionale del Comune, e quindi la stessa, sarà estranea all'applicazione dell'IVA per carenza (in capo al Comune di Reggio Emilia) del presupposto soggettivo d'imposta (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972);

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;

Visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 Sezione A del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73;

DETERMINA

1. di espletare, per le motivazioni esposte in premessa che qui si approvano, una procedura ad evidenza pubblica finalizzata a concedere in uso al migliore offerente l'edificio

demaniale denominato ex Gabella Daziaria di Porta San Pietro sito in via Emilia San Pietro n. 73-73/A, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 135, mappale 416 sub. 3, di categoria C/1 (locali commerciali), classe 10, consistenza mq. 106, superficie catastale mq. 118, rendita catastale € 2.529,19;

2. di individuare il concessionario dell'immobile mediante asta pubblica, secondo il metodo di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 23/5/1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete, da confrontarsi col prezzo base indicato nell'Avviso d'asta (pari ad € 18.000,00), secondo le modalità ed ai patti e condizioni meglio evidenziati nell'Avviso stesso;
3. di approvare i seguenti documenti allegati quali parti integranti e sostanziali del presente atto:
 - Avviso d'asta: **Allegato_A**
 - Istanza di partecipazione: **Allegato_1**
 - Offerta economica: **Allegato_2**
 - Schema di contratto: **Allegato_3**
4. di provvedere alla pubblicazione del bando di gara e relativi allegati per 30 (trenta) giorni consecutivi dall'esecutività del presente atto, sul sito internet dell'Amministrazione comunale nelle seguenti sezioni:
 - Albo pretorio on line dell'Ente: <https://openapps.comune.re.it/jalbopretorio/>
 - Amministrazione trasparente – Sezione Avvisi e Bandi – Profilo Committente: <https://www.comune.reggioemilia.it/amministrazione/documenti-e-dati/avvisi-e-bandi>

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott. Donato Salvatore Marengo