

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/454

del 11/05/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 831

del 11/05/2026

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATA "PUNTO RESTORO", POSTA AL SERVIZIO DEL PARCO DI VIA FUCINI LUNGO LA PASSEGGIATA CICLO-PEDONALE DEL TORRENTE CROSTOLO

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con atto PG 2025/211782 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim all'Arch. Andrea Illari 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 01/09/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 26/3/2026 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 14 del 29/1/2026 e successivi aggiornamenti;

Dato atto che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario dell'immobile denominato "Punto REstorò", inserito all'interno del Parco pubblico di Reggio Emilia "Renata Fucini" accessibile a piedi o in bicicletta dalla pista ciclo-pedonale che costeggia il Torrente Crostolo dal Ponte di San Pellegrino fino a Villa d'Este, o in auto da via Fucini e da via Belojannis;
- trattasi di struttura prefabbricata lignea destinata a bar e composta dal locale di somministrazione, con annesso locale utilizzabile per le preparazioni e servizio igienico interno riservato al personale, mentre nella parte posteriore si trovano due servizi igienici con ingressi esterni indipendenti, disponibili per gli avventori dell'attività e gli utenti del parco;
- la struttura prefabbricata esistente ha ingombro esterno di mt. 6,20 x 5,80 con copertura a sbalzo di mt. 1,75 sui lati est e sud, posizionata su basamento in cls di mt. 10,00 x 10,00;
- i locali sono così composti e individuati in Catasto:
 - il Punto REstorò è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 211 col mappale 1202 di superficie catastale mq.35,00 categoria C/1 (negozio), rendita catastale Euro 218,56.
 - al Catasto Terreni la superficie dello stesso mappale è di mq. 99,00 in quanto comprende l'intero basamento di posa della struttura delle dimensioni di circa mt. 10,00 x 10,00.
- dal punto di vista urbanistico, il Piano urbanistico vigente PUG inserisce la struttura denominata "*Punto REstorò*" all'interno del Sistema dei servizi pubblici e privati (art.3.1) – attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - "DIVP - Verde pubblico"; l'area di ubicazione risulta, inoltre, sottoposta a vincoli di tipo paesaggistico ambientale e di governo idro-geologico;

Considerato che:

- l'immobile viene concesso esclusivamente per l'esercizio dell'attività di Caffetteria/bar nella fattispecie di "ESERCIZIO A PREVALENTE SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE COMPRESI GLI ALCOLICI, NONCHÉ DI PANINI FARCITI E AFFINI, SALUMI E FORMAGGI, PASTICCERIA DOLCE E SALATA, INSALATE" nei limiti consentiti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene - Art. 4.1.5 – tipologia D, con divieto di modificarla;
- il concessionario può gestire l'attività di ristoro con limiti di somministrazione tipici del tipo di struttura nel rispetto dell'orario d'apertura stabilito nello schema di contratto Allegato_3; si intende inoltre vietata l'installazione e l'uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del TULPS, cioè apparecchi con video giochi e slot-machines con premi in denaro;
- il concessionario ha altresì l'obbligo di garantire il servizio di apertura/chiusura/pulizia dei servizi igienici posti a servizio del Parco per tutto l'anno e secondo gli orari stabiliti nello schema di contratto Allegato_3, con oneri di gestione e pulizia a proprio carico senza ricevere alcun compenso diretto dall'Amministrazione comunale;

Rilevato che:

- il locale di somministrazione ha superficie molto modesta di soli mq. 15,00 netti, per cui il Comune si riserva la facoltà di autorizzare l'ampliamento di ulteriori mq.10,00 che risulta tecnicamente praticabile sfruttando lo sbalzo di copertura ed il basamento già esistente sul lato est, previa redazione di uno specifico progetto edilizio da parte del concessionario secondo quanto previsto nella planimetria locali – progetto di massima ampliamento Allegato_5 che sarà soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici (ricadendo l'area all'interno dell'areale dei Beni soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Art.142 c.1 lett. c) e c.2);
- oltre al prefabbricato già esistente o all'eventuale ampliamento sopra descritto, il Concessionario potrà utilizzare senza oneri aggiuntivi anche una porzione dell'area esterna antistante la struttura ed ai lati della stessa, da adibire all'allestimento della distesa stagionale di tavoli e sedie, per complessivi mq 300 circa, appartenenti al mappale 1201 del foglio 211 avendo cura di non produrre ostacoli al transito dei cittadini nell'attigua pista ciclo-pedonale, che è ad alta frequentazione;
- la struttura rientra nel patrimonio indisponibile del Comune di Reggio Emilia e pertanto assegnabile a terzi soltanto in forma di concessione amministrativa, temporanea e a titolo precario;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 77 "Procedimento per la scelta del contraente", comma 1, del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari:

"Le concessioni dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile e le locazioni dei beni patrimoniali disponibili del Comune, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida."

- ai sensi dell'art. 81 "Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e direzionale a titolo oneroso" del citato Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari:

1. Le assegnazioni di beni immobili di qualunque natura ad uso commerciale,

aziendale o direzionale privato sono gestite esclusivamente dal Servizio Patrimonio.

- 2. Gli assegnatari dei locali ad uso commerciale, aziendale o direzionale privato vengono scelti di norma mediante asta pubblica con pubblicazione di un avviso approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio che indichi requisiti, criteri, durata e punteggi corrispondenti;*
- 3. L'avviso va pubblicato all'Albo pretorio on line dell'ente e sul suo sito internet in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti". Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta;*
- 4. L'avviso deve essere pubblicato per almeno 30 gg, salvo motivate esigenze di urgenza o di espletamento di asta pubblica andata deserta nel qual caso la pubblicazione può avvenire per non meno di 15 giorni.*

Constatato che la ricollocazione sul mercato del suddetto immobile rappresenta un'esigenza per i numerosi frequentatori del parco pubblico sempre molto affollato nei periodi di bella stagione trasformando così il Chiosco "Punto Restoro" di via Fucini in un punto di riferimento per i cittadini reggiani, si è ritenuto necessario pubblicare il bando per un periodo minimo di almeno 15 giorni;

Richiamata la relazione tecnico-estimativa redatta dal Servizio Patrimonio e Logistica agli atti al P.G. n. 117963 del 11/05/2026 dalla quale risulta che il canone annuo di concessione, da porre a base d'asta, è stato stimato in **€ 4.500,00 (Euro quattromilaecinquecento/00)** utilizzando il metodo della comparazione diretta sulla base delle attuali quotazioni di mercato di immobili con tipologia simile;

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 € 4.500,00, fuori campo IVA;

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;

Dato atto che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

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;
- il Titolo II Concessioni, locazioni, Capo II Concessioni e locazioni a titolo oneroso del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018 e s.m.i.;

DETERMINA

1. di espletare, per le motivazioni esposte in premessa che qui si richiamano e approvano, una procedura ad evidenza pubblica finalizzata a concedere al migliore offerente il locale denominato "Punto REstoro", inserito all'interno del Parco pubblico di Reggio Emilia "Renata Fucini", censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 211 col mappale 1202 di superficie catastale mq. 35,00 categoria C/1 (negozio), rendita catastale Euro 218,56 e al Catasto Terreni la superficie dello stesso mappale è di mq. 99,00 in quanto comprende l'intero basamento di posa della struttura di circa mt. 10,00 x 10,00, con caratteristiche di bar ed annesse funzioni accessorie per i cittadini;
2. di individuare il concessionario dell'immobile mediante bando pubblico, 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 pubblico (pari ad € 4.500,00), secondo le modalità ed ai patti e condizioni meglio evidenziati nell'Avviso stesso e nell'allegato schema di contratto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di apportare modifiche non sostanziali allo schema contrattuale per gli adempimenti necessari alla sua stipula;
3. di indicare quale Responsabile del Procedimento, il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica;
4. di approvare i seguenti documenti allegati quali parti integranti e sostanziali del presente atto:
 - Bando di gara: **Allegato_A**
 - Domanda di partecipazione: **Allegato_1**
 - Offerta economica: **Allegato_2**
 - Schema di contratto: **Allegato_3**
 - Planimetria catastale: **Allegato_4**
 - Planimetria locali-progetto di massima ampliamento **Allegato_5**
5. di provvedere alla pubblicazione del bando di gara e relativi allegati per almeno 15 (quindici) 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/altri-bandi>

Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Arch. Andrea Illari

