

Proponente: A5.E
Proposta: 2026/762

del 12/06/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1052

del 12/06/2026

SVILUPPO SOSTENIBILE

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO A ALIMO SRL DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEL CHIOSCO BAR-CAFFETTERIA E DELLA CONNESSA AREA PERTINENZIALE PUBBLICA SITI NEL PARCO DELLA REGGIA DI RIVALTA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI CONCESSIONE

OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO A ALIMO SRL DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEL CHIOSCO BAR–CAFFETTERIA E DELLA CONNESSA AREA PERTINENZIALE PUBBLICA SITI NEL PARCO DELLA REGGIA DI RIVALTA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI CONCESSIONE.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- 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, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 19/02/2026 è stato approvato il riaccertamento ordinario dei residui;
- 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;
- con provvedimento del Sindaco PG/2025/35014 del 10/02/2025 si è disposta l'attribuzione all'arch. Massimo Magnani dell'incarico dirigenziale di Coordinatore dell'Area Sviluppo Sostenibile;
- il Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto è individuato nella figura del dirigente arch. Massimo Magnani.

Premesso inoltre che:

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 132 del 08/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo denominato “Realizzazione di chiosco bar caffetteria nel Parco Ducale della Reggia di Rivalta” – CUP J81B22002300004 e sono state contestualmente approvate le linee di indirizzo per la predisposizione della concessione patrimoniale/gestionale del manufatto;
- con il medesimo atto la Giunta Comunale ha definito il chiosco quale struttura funzionale a una migliore fruizione del Parco, destinata ad ospitare un servizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico, la gestione dei servizi igienici pubblici annessi e ulteriori attività e servizi coerenti con la valorizzazione del sistema “Ducato Estense” e del complesso monumentale della Reggia di Rivalta;
- la stessa deliberazione ha evidenziato che il chiosco è chiamato a svolgere non soltanto la funzione di pubblico esercizio, ma anche quella di presidio, riferimento e supporto alla corretta fruizione del Parco, dovendo assicurare un servizio qualitativamente adeguato in un contesto di particolare pregio storico, monumentale, paesaggistico e turistico;
- il Comune, come espressamente previsto dalla suddetta deliberazione, non deve sostenere costi di gestione del servizio, che restano integralmente a carico del soggetto gestore privato.

Premesso altresì che:

- il Parco della Reggia di Rivalta, a seguito degli interventi di restauro e riqualificazione, ha registrato un significativo apprezzamento pubblico, affermandosi progressivamente come spazio centrale di socialità, fruizione pubblica e valorizzazione urbana e territoriale;
- il chiosco bar–caffetteria e la connessa area pertinenziale pubblica costituiscono elemento essenziale del sistema dei servizi del Parco, in quanto destinati a offrire un servizio di ristoro atteso dagli utenti, a garantire il presidio continuativo dell'area e a supportare la corretta fruizione dei servizi igienici pubblici collocati nel medesimo fabbricato;

· tale interesse pubblico risulta particolarmente rilevante e improcrastinabile nel periodo primavera-estate, durante il quale la frequentazione del Parco cresce sensibilmente e si manifesta in modo ancora più evidente la necessità di un servizio stabile di accoglienza, ristoro e presidio.

Premesso infine che:

· ai fini della definizione del canone da porre a base dell'affidamento, il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio ha redatto apposita perizia di stima, acquisita agli atti al PG/2023/0134798 del 24/05/2023, con la quale è stato determinato in euro 4.800,00 annui il canone di concessione ritenuto congruo per la struttura chiosco da adibire a bistro-caffetteria e per l'area pertinenziale pari a 1270 mq da utilizzare come dehor;

Dato atto che il modello negoziale posto a base delle pregresse procedure pubbliche era quello di una concessione di servizi di durata novennale, con valore complessivo stimato pari a euro 1.050.000,00, canone annuo posto a base di gara pari a euro 4.800,00, e che tale configurazione comprendeva, secondo la documentazione di gara allora approvata, un assetto gestionale complesso, oneroso e di lunga durata.

Dato atto altresì che:

· con determinazione dirigenziale RUAD n. 1268 del 19/07/2024 è stata avviata la procedura aperta ai sensi del D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento in concessione del servizio di caffetteria, bistrot ed annessi servizi nel chiosco comunale;

· con provvedimento dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D. n. 155 del 30/01/2025 si è preso atto dell'esito di gara deserta della suddetta procedura aperta, a seguito del ritiro dell'unica offerta inizialmente pervenuta;

· successivamente, con determinazione dirigenziale RUAD n. 217 del 12/02/2025, adottata proprio a seguito della prima gara deserta, è stata attivata una procedura di manifestazione di interesse aperta al mercato, con contestuale previsione di eventuale successiva procedura negoziata ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. 36/2023 e con espressa previsione della possibilità di valutare l'affidamento diretto in presenza di un unico operatore che avesse presentato una proposta compatibile con il progetto e con l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione;

· con provvedimento dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D. n. 810 del 15/05/2025 si è preso atto dell'esito di gara deserta della successiva procedura negoziata, anch'essa preceduta da avviso pubblico di manifestazione di interesse aperto a tutti gli operatori economici interessati;

· con ulteriore determinazione dirigenziale RUAD n. 1525 del 26/08/2025, poi integrata, l'Amministrazione ha nuovamente attivato una procedura di manifestazione di interesse aperta al mercato, con successiva procedura negoziata ai sensi degli artt. 185 e 187 del D.Lgs. 36/2023;

· tale terza procedura, pubblicata su SATER in data 25/09/2025, ha condotto alla presentazione di due offerte, delle quali una è risultata esclusa nella fase amministrativa e l'altra, presentata da PLANETA S.r.l., pur risultando prima classificata, non è stata aggiudicata, poiché il RUP ha espresso parere di non congruità del piano economico finanziario, rilevando che lo stesso era fondato su presupposti non coerenti con la documentazione di gara e non idoneo a dimostrare la sostenibilità della concessione senza apporto di risorse pubbliche;

· con Provvedimento Dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D. n. 606 del 07/04/2026 è stata pertanto formalmente disposta la non aggiudicazione della suddetta terza procedura.

Considerato che:

· l'art. 74 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda "Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari" stabilisce che i beni del patrimonio indisponibile e i beni demaniali che il Comune concede in uso a terzi sono assoggettati, rispettivamente, al regime giuridico della concessione amministrativa o della concessione-contratto;

· l'art. 75, comma 2, del medesimo Regolamento prevede che l'assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, il cui contenuto deve prevedere oggetto, finalità, corrispettivo, durata e possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;

· l'art. 77, comma 3, del medesimo Regolamento consente di procedere mediante affidamento diretto, tra l'altro:

a) quando una gara sia andata deserta, purché i pertinenti atti di approvazione lo prevedano espressamente;

b) quando sia andata deserta per due volte la procedura aperta;

c) quando, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone non superi euro 10.000,00 calcolati sull'intera durata contrattuale.

Considerato inoltre che:

· nel caso di specie, il principale fondamento dell'affidamento diretto è costituito dalla fattispecie di cui all'art. 77, comma 3, lett. b), del Regolamento comunale, la cui ratio è quella di evitare la reiterazione di ulteriori esperimenti di gara quando il mercato sia già stato interpellato più volte con modalità effettivamente aperte, pubbliche e contendibili e tali tentativi abbiano confermato l'assenza di un esito utile;

· l'Amministrazione ha dapprima esperito una prima procedura aperta in senso tecnico ai sensi dell'art. 76 del D.Lgs. 36/2023 (RUAD n. 1268 del 19/07/2024), conclusasi con esito deserto, come da Provvedimento Dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D. n. 155 del 30/01/2025, adottato a seguito del ritiro dell'unica offerta inizialmente pervenuta;

· l'Amministrazione ha successivamente riaperto il confronto concorrenziale con il mercato mediante una nuova procedura preceduta da avviso pubblico di manifestazione di interesse (RUAD n. 217 del 12/02/2025), aperto alla generalità degli operatori economici interessati, con possibilità per tutti i soggetti in possesso dei requisiti di presentare candidatura; e che tutte le manifestazioni di interesse regolarmente pervenute sono state ritenute formalmente ammissibili e, pertanto, tutti i candidati sono stati invitati alla successiva fase negoziata, poi conclusasi senza offerte, come da RUAD n. 810/2025 del 15/05/2025; tale seconda sequenza procedimentale, pur formalmente articolata in un avviso pubblico di manifestazione di interesse seguito da procedura negoziata, ha avuto nella sostanza natura di un nuovo esperimento aperto al mercato, pienamente pubblicizzato e accessibile a tutti gli operatori potenzialmente interessati;

· L'Amministrazione ha pubblicato una terza procedura preceduta da avviso pubblico di manifestazione di interesse (RUAD n. 1525 del 26/08/2025) aperto alla generalità degli operatori economici interessati, con possibilità per tutti i soggetti in possesso dei requisiti di presentare candidatura; tale procedura con Provvedimento Dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti R.U.A.D. n. 606 del 07/04/2026 non è stata aggiudicata in quanto è stata rilevata la non congruità del piano economico finanziario;

Preso atto che:

· in atti al PG n.147151 del 11/06/2026 risulta pervenuta l'offerta tecnico-economica di ALIMO srl, via della Previdenza Sociale 8/A CF/P.IVA 03101810350;

· tale proposta è articolata in modo espresso e chiaro nella richiesta di affidamento della concessione amministrativa del chiosco bar-caffetteria e della connessa area pertinenziale pubblica per lo svolgimento del servizio di caffetteria-bistrot;

· in particolare propone:

- l'affidamento della concessione amministrativa del chiosco bar-caffetteria e della connessa area pertinenziale pubblica per un periodo iniziale di 4 mesi, rinnovabile per ulteriori 2 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto;
- per la concessione amministrativa del chiosco bar-caffetteria e della connessa area pertinenziale pubblica un canone di euro 1.600,00 per 4 mesi (MILLESEICENTO/00), pari a euro 400,00 mensili, oltre eventuali aggiornamenti e oneri di legge, se dovuti;
- la disponibilità del proponente a garantire, per l'intera durata della concessione richiesta, il presidio funzionale dei bagni pubblici annessi alla struttura durante gli orari di svolgimento dell'attività di caffetteria-bistrot, fermo restando che l'attività di pulizia dei servizi igienici rimane in capo al Comune tramite il contratto in essere con Coopservice, con rimborso a consuntivo da parte del concessionario per i mesi di gestione dell'attività;

Preso altresì atto che:

- in termini sostanziali e funzionali alla ratio dell'art. 77, comma 3, lett. b), del Regolamento comunale, debba ritenersi integrata la fattispecie del doppio previo esperimento di procedure aperte al mercato concluse con esito negativo, essendo stato il mercato interpellato tre volte mediante strumenti idonei ad assicurare pubblicità, trasparenza, apertura generalizzata alla partecipazione e piena contendibilità dell'affidamento, senza pervenire a un utile affidamento;
- in via concorrente e rafforzativa, ricorre anche la fattispecie di cui all'art. 77, comma 3, lett. a), del medesimo Regolamento, in quanto gli atti dirigenziali con cui sono state attivate le successive procedure di manifestazione di interesse hanno previsto espressamente, in presenza di un unico operatore che avesse presentato una proposta compatibile con il progetto e con l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione, la possibilità di procedere mediante affidamento diretto;
- ricorre anche la fattispecie di cui all'art. 77, comma 3, lett. c), del medesimo Regolamento, in quanto il canone annuo di concessione del chiosco, determinato dal Servizio Patrimonio in euro 4.800,00 annui, comporta, avuto riguardo alla durata massima di 6 mesi della presente concessione, un valore complessivo pari ad euro 2.400, inferiore alla soglia di euro 10.000,00 calcolata sull'intera durata contrattuale;

Considerato inoltre che:

- gli esiti delle procedure sopra richiamate non evidenziano una carenza di interesse pubblico dell'operazione, bensì restituiscono la peculiare singolarità della stessa e la presenza di un rischio operativo iniziale - come già evidenziato nella perizia di stima agli atti al PG/2023/0134798 del 24/05/2023 - maggiore rispetto a quello tipico di un ordinario pubblico esercizio insediato in contesti urbani consolidati, trattandosi di una attività di start-up in assenza di avviamento commerciale in un contesto di nuova costituzione e ancora in progressivo consolidamento, con raggiungibilità esclusivamente a piedi o in bicicletta, non immediata visibilità dalla viabilità principale, forte variabilità della frequentazione in funzione delle condizioni meteorologiche, nonché con obblighi ulteriori rispetto alla mera somministrazione e necessità di garantire continuità di servizio, presidio dell'area, presidio funzionale dei servizi igienici pubblici e rimborso a consuntivo dei relativi costi di pulizia sostenuti dal Comune, oltre alla compatibilità degli allestimenti con un contesto monumentale vincolato;
- permane, nonostante ciò, un rilevante, concreto e attuale interesse pubblico all'attivazione stabile del chiosco, in quanto funzionale a offrire servizi richiesti e attesi dagli utenti del Parco, a garantire un presidio qualificato e continuativo dell'area e a consolidare il valore urbano, sociale e turistico del Parco della Reggia di Rivalta;
- la concessione oggetto del presente provvedimento è configurata intenzionalmente come soluzione transitoria e ponte, con durata iniziale di 4 mesi, rinnovabile per ulteriori 2 mesi, al fine di garantire l'immediata attivazione del servizio pubblico di ristoro, presidio e gestione dei servizi igienici nel Parco della Reggia di Rivalta, senza cristallizzare in via definitiva l'assetto gestionale dell'operazione, e ciò, nelle more della riprogettazione dell'intervento e della successiva definizione di una nuova procedura di affidamento maggiormente stabile, strutturata e attrattiva per il mercato, alla luce degli esiti delle precedenti procedure pubbliche esperite.

Preso atto inoltre che:

- in coerenza con la configurazione del rapporto quale concessione amministrativa di bene immobile comunale, è stato predisposto il relativo schema di atto di concessione amministrativa del chiosco bar-caffetteria e della connessa area pertinenziale pubblica, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, contenente la disciplina puntuale dei rapporti tra le parti, con particolare riguardo a oggetto, durata, canone, obblighi del concessionario, gestione dei servizi igienici pubblici annessi, garanzie, cause di decadenza, revoca, riconsegna del bene e restante disciplina del rapporto concessorio;
- il suddetto schema è coerente con le linee di indirizzo approvate con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 132 del 08/06/2023, con la natura del bene quale immobile comunale da assegnare mediante concessione amministrativa ai sensi degli artt. 74 e 75 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda “Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari”, nonché con gli obblighi e le finalità pubbliche già posti a base delle precedenti procedure di affidamento;

Dato atto che:

- saranno acquisite ai fini della stipula le dichiarazioni sostitutive e le verifiche in ordine ai requisiti soggettivi previsti dall'art. 87 del Regolamento comunale, nonché in ordine ai requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- il rapporto relativo al chiosco e alla connessa area pertinenziale pubblica deve essere configurato come concessione amministrativa unitaria;

Ritenuto che:

- l'offerta sopra richiamata sia congrua e rispondente all'interesse pubblico sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista economico;
- sotto il profilo economico e gestionale, la proposta risulti coerente con l'interesse dell'Amministrazione in quanto:
- conferma il canone mensile di euro 400,00 per il chiosco e la connessa area pertinenziale pubblica;
- esplicita la disponibilità del concessionario a garantire il presidio funzionale dei bagni pubblici, fermo restando che la pulizia rimane in capo al Comune tramite Coopservice con rimborso a consuntivo da parte del concessionario;
- sussistano pertanto tutti i presupposti per procedere all'affidamento diretto della concessione del chiosco e della connessa area pertinenziale pubblica;

Visti:

- il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 ed in particolare gli artt. 107, 147-bis e 192;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda “Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari”, e in particolare gli artt. 74, 75, 77, 78, 80, 81, 86 e 87.

DETERMINA

1. di richiamare integralmente le premesse quali parti sostanziali e motivazionali del presente provvedimento;
2. di dare atto che il chiosco bar-caffetteria sito nel Parco della Reggia di Rivalta e la connessa area pertinenziale pubblica, come individuata nella planimetria allegata (Allegato B), costituiscono beni comunali da assegnare in uso temporaneo mediante concessione amministrativa ai sensi degli artt. 74 e 75 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda;
3. di dare atto che il canone annuo della concessione del chiosco e della connessa area pertinenziale pubblica è stato determinato dal Servizio Patrimonio, con perizia acquisita agli atti al PG/2023/0134798 del 24/05/2023, in euro 4.800,00 annui;
4. di dare atto che, ai fini del presente affidamento diretto, sussistono in via principale i presupposti di cui all'art. 77, comma 3, lett. b), del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda, nonché, in via concorrente e rafforzativa, quelli di cui alle lett. a) e c) del medesimo articolo, come puntualmente motivato in premessa;
5. di affidare pertanto in via diretta a ALIMO S.r.l., in forza dell'offerta tecnico-economica acquisita al PG n. 147151 del 11/06/2026, la concessione amministrativa del chiosco bar-caffetteria sito nel Parco della Reggia di Rivalta e della connessa area pertinenziale pubblica individuata nella planimetria allegata, per l'esercizio del servizio di caffetteria-bistrot e per il presidio funzionale dei servizi igienici pubblici annessi;
6. di dare atto che l'affidamento di cui al punto precedente comprende l'impegno del concessionario a garantire per l'intera durata della concessione il presidio funzionale dei bagni pubblici annessi alla struttura durante gli orari di svolgimento dell'attività, fermo restando che la pulizia dei servizi igienici pubblici rimane in capo al Comune tramite il contratto in essere

- con Coopservice, con rimborso a consuntivo da parte del concessionario per i mesi di gestione dell'attività di caffetteria-bistrot;
7. di stabilire che la concessione di cui al punto 5 ha durata pari a mesi 4 (rinnovabili per altri 2) decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione o, se successiva, dalla data del verbale di consegna del bene e di avvio del servizio;
 8. di stabilire che il canone mensile dovuto per la concessione del chiosco e della connessa area pertinenziale pubblica è pari ad euro 400,00, oltre eventuali aggiornamenti e oneri di legge, da corrispondersi con le modalità e nei termini che saranno definiti nell'atto di concessione;
 9. di stabilire che costituiscono obblighi essenziali del concessionario, oltre a quelli puntualmente disciplinati nell'atto di concessione e nei relativi allegati:
 - il pagamento del canone mensile relativo al chiosco e alla connessa area pertinenziale pubblica;
 - la costituzione del deposito cauzionale nella misura stabilita dall'atto di concessione, nel rispetto del Regolamento comunale;
 - la stipula di idonea polizza assicurativa contro i danni a cose e persone, nonché di idonea copertura assicurativa per i danni al bene e all'area pertinenziale pubblica;
 - l'assunzione a proprio carico di tutte le utenze, delle spese di gestione e della manutenzione ordinaria del bene, dell'area pertinenziale pubblica e degli allestimenti;
 - il presidio funzionale e l'apertura dei servizi igienici pubblici annessi durante gli orari di svolgimento dell'attività;
 - il rimborso al Comune, a consuntivo, delle spese sostenute per la pulizia dei servizi igienici pubblici tramite il contratto in essere con Coopservice;
 - il rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza, igiene, salute, tutela del contesto monumentale, decoro e corretta fruizione dello spazio pubblico;
 - la restituzione del bene e dell'area pertinenziale pubblica nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 10. di dare atto che la presente concessione ha carattere transitorio e funzionale a garantire l'immediata attivazione del servizio nelle more della riprogettazione complessiva dell'operazione e della futura pubblicazione di una nuova procedura di affidamento più stabile, strutturata e durevole;
 11. di dare atto che il presente affidamento non comporta alcun contributo pubblico all'avviamento né alcun riequilibrio economico-finanziario a favore del concessionario, restando integralmente in capo allo stesso il rischio operativo e imprenditoriale connesso alla gestione;
 12. di accertare l'entrata di € 1.600,00 derivante dal canone di concessione in oggetto al titolo 3, codice piano finanziario 3.01.03.01.003 del Bilancio 2026 – 2028, annualità 2026, al capitolo 5913 del PEG 2026;
 13. di approvare lo schema di atto di concessione amministrativa del chiosco bar-caffetteria e della connessa area pertinenziale pubblica, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A), contenente la disciplina puntuale dei rapporti tra le parti;
 14. di dare atto che il suddetto schema di atto di concessione amministrativa verrà successivamente sottoscritto dalle parti, a seguito dell'esecutività del presente provvedimento e del completamento degli adempimenti propedeutici alla stipula
 15. di dare atto che non sussistono situazioni di conflitto di interesse in capo al Dirigente firmatario;

Il Dirigente
Arch. Massimo Magnani

