COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 165 DEL 05/04/2023

SETTORE LAVORI PUBBLICI, SUOLO E FABBRICATI, PATRIMONIO, ESPROPRI, AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI E MOBILITA'

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: FAVARETTO GIUSEPPE

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEL BOX N.10 DI PIAZZA ANNONARIA CON PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Modonesi Federico

Premesso che, con Deliberazione di Giunta comunale n. 144 del 08.08.2002, veniva approvato il Regolamento per la gestione del complesso immobiliare di Piazza Annonaria, definita alla stregua di una "*Piazzetta di botteghe*", dove trovano attualmente collocazione 17 box con funzione commerciale;

Dato atto che tra i suddetti box, rientra il n. 10 di Piazza Annonaria, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.. RO, F.19, part.1138, sub 31, con superficie mq. 118, come identificato nella planimetria allegata al presente provvedimento (in colore rosa);

Evidenziato che tutti i tentativi intrapresi sin dal 2014 per l'assegnazione del box rimanevano senza esito alcuno, tanto per rinunzia degli assegnatari quanto per mancata partecipazione alla procedura (Cfr. D.G.C. n. 447 del 04/12/2013; D.G.C. n. 161 del 19/06/2014; D.G.C. n. 50 del 08/03/2018; Deliberazione Commissariale n. 57 del 08/05/2019);

Ritenuto:

- che i motivi principali che hanno sinora reso difficoltosa l'individuazione di un soggetto in grado di provvedere alla gestione del box n. 10 consistano nel fatto che l'immobile necessita di importanti lavori di sistemazione (onere posto in carico del gestore stesso), in particolare sul piano impiantistico;
- che di questo onere debba essere adeguatamente tenuto conto per consentire ai concorrenti di programmare e rendere remunerativi gli investimenti economici necessari, prevedendo la possibilità di usufruire di un canone ridotto per un congruo periodo di tempo;

- che alla luce di quanto esposto risulti utile definire diversamente i criteri di assegnazione stabiliti da ultimo con la citata deliberazione n. 57/2019;

Vista la relazione del Settore LL.PP – Fabbricati assunta al Prot. 5261/2023 del 24.01.2023, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, in cui si prevede che la stima complessiva dei costi di riqualificazione del box in oggetto al netto di interventi su beni mobili, iva di legge e spese tecniche ammonti ad **€ 80.000,00 (= € ottantamila/00)**;

Dato atto che nella summenzionata relazione si prevede che in funzione delle attività previste all'interno dei locali dovranno comunque essere effettuate indagini e rilievi strutturali coerenti con il tipo di attività prevista, accertamento che potrebbe comportare un incremento dei costi per il complessivo intervento di riqualificazione del box;

Ritenuto, pertanto, che il futuro rapporto dovrà esplicitamente contemperare le ragioni dell'Ente alla valorizzazione del box 10, e conseguentemente, dell'intera Piazza con le ragioni imprenditoriali di controparte a non sopportare oneri eccessivi a causa della necessità di effettuare significativi interventi di recupero dell'immobile e ad ottenere un guadagno dall'operazione economica intrapresa, beneficiando di un periodo sufficiente per recuperare quanto investito;

Dato atto che il recupero di Piazza Annonaria rientra tra gli interventi di cui al progetto "*Italia City Branding 2020 – Rovigo Open City*" (cfr. D.G.C. nn. 283 del 24.11.2020, 70 del 30.3.2021 e 144 del 22/04/2022), iniziativa che renderà detto luogo un "*open community space*" ovvero uno spazio polifunzionale in cui rientrano attività innovative (co-working e co-eating), attività imprenditoriali, coniugando l'attività di vendita di prodotti locali con la ristorazione, e attività culturali quali Open Theatre e Open Cinema;

Dato ulteriore atto che Piazza Annonaria, compreso l'ex Forno comunale, a seguito del Decreto direttoriale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 24.06.2013, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.lgs 42/2004 e rimangono, quindi, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto legislativo;

Evidenziato che dal punto di vista urbanistico Piazza Annonaria e l'ex Forno comunale ricadono all'interno del "*contesto di massima tutela*" (rif. Art. E25.2 delle N.T. del P.A.T.) individuato dalla Carta del Centro Storico del P.A.T. di Rovigo; lo stesso elaborato prevede che i fabbricati in oggetto siano classificati come "*edifici e complessi di valore monumentale testimoniale*", disciplinati dall'art. E28 delle N.T. del P.A.T.;

Ribadito che è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere all'assegnazione in **concessione** dei box di Piazza Annonaria, ivi compreso il n. 10, tanto per ragioni economiche quanto per motivi di interesse civico, potendo costituire la procedura *de qua* occasione per rendere ancor più vivace il tessuto produttivo, sociale ed economico cittadino;

Ritenuto, pertanto, di provvedere ad esperire una verifica di eventuali manifestazioni di interesse per la concessione della struttura in oggetto, rivolgendo un invito aperto agli interessati;

COMUNE DI ROVIGO

Atteso che all'esito della manifestazione di interesse, questa Amministrazione valuterà e, motivatamente, procederà a concludere un contratto di concessione dell'immobile con quella ritenuta più confacente rispetto agli obiettivi delineati in precedenza;

Ritenuto quindi di assumere quanto detto in precedenza quale indirizzo a valere per il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio, al fine dell'esperimento dell'invito aperto volto a raccogliere eventuali manifestazioni di interesse per la concessione dell'edificio *de quo*;

Rilevato che la planimetria (F. 19, P. 1138) e le visure (F. 19, P. 1138, Sub. 31 e 32) sono allegate al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;

Visto il Decreto Sindacale n. 43 del 11/11/2022 con il quale è stato conferito all'Ing. Marzia Rizzi l'incarico di Dirigente del Settore LL.PP. Suolo Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità e sono stati individuati i dirigenti sostituti in caso di sua assenza;

Fatto presente che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Federico Modonesi, designato con Decreto Dirigenziale n. 109 del 27.07.2022 e decreto di proroga n. 169 del 23.12.2022;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000 e l'art. 26 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze della Giunta comunale;

Vista la delibera del C.C. n 10 del 28.02.2023 di "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2023/2025, relativa nota di aggiornamento al DUP 2023/2025 e Bilancio di Previsione esercizio 2023/2025 con i relativi allegati";

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 64 del 03.03.2023 di "Approvazione piano esecutivo di gestione 2023 – 2025 – assegnazione dotazioni finanziarie";

Preso atto che, ai sensi dell'art. 49 del medesimo D.Lgs. n. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri:
- del Responsabile del Settore interessato in ordine alla regolarità tecnica: favorevole
- del Responsabile di Ragioneria in ordine alle regolarità contabile: favorevole;

Atteso che la delibera è stata proposta dal Settore LL.PP. – Sezione Patrimonio;

Ritenuto di condividere la proposta di deliberazione per le motivazioni nella stessa riportate;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

- di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, intendendole tutte qui richiamate ed approvate;

- di disporre, quale atto di indirizzo a valere per il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio, la predisposizione di un Avviso per la manifestazione di interesse alla concessione del box 10 di Piazza Annonaria, come catastalmente descritto in premessa, alle seguenti principali condizioni:

1. il Concessionario deve garantire, senza nessun onere per l'Amministrazione comunale, le seguenti prestazioni minime:

a) progettazione di fattibilità tecnica economica, definitiva e esecutiva di riqualificazione e adeguamento normativo dell'intero edificio assegnato in concessione;
b) la struttura dovrà essere idonea per svolgere attività di bar e/o ristorante;
c) direzione e contabilità dei lavori e coordinamento della sicurezza;
d) **esecuzione dei lavori, previsti nel progetto esecutivo, in modo tale da garantire l'apertura ed utilizzo dello stabile entro il 31.12.2024;**
e) gestione funzionale ed economica dell'attività, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione, nonché gli eventuali adeguamenti normativi che si rendessero necessari durante la gestione;
f) consegnare all'Amministrazione concedente, al termine della concessione, l'edificio con tutte le opere realizzate, con i relativi impianti ed accessori, che passeranno gratuitamente e senza alcun onere aggiuntivo nella piena ed esclusiva proprietà del Comune ai sensi dell'art. 934 e dell'art. 936 del Codice Civile;
g) utilizzare i locali provvedendo a dotarli di tutte le attrezzature ed arredi necessari senza nulla chiedere o pretendere dal Comune;
h) provvedere a volturare a nome proprio tutte le utenze;
i) richiedere tutte le necessarie autorizzazioni sia per la riqualificazione sia per lo svolgimento dell'attività;
j) garantire l'importo dei lavori tramite polizza assicurativa o fideiussoria dell'investimento proposto che potrà essere svincolata solo al termine dei lavori e a collaudo ultimato, effettuato da tecnico abilitato designato dal comune di Rovigo, con spese a carico del concessionario;
k) impegno a non ostacolare i lavori previsti per l'attuazione del progetto "*Italia City Branding 2020 – Rovigo Open City*", rinunziando ad ogni pretesa nei confronti del Comune di Rovigo in merito alle possibili limitazioni alla propria attività d'impresa derivanti dal predetto intervento;

2. canone di concessione fissato in **€ 7 (sette) euro/mq** come da attuali valori di mercato, in linea con quanto previsto dalla D.G.C. n. 304 dell'11/10/2106;

3. nel box n. 10 potrà essere svolta ad opera dell'assegnatario esclusivamente **l'attività di somministrazione di alimenti e bevande** di cui alla L. R. 21 settembre 2007 n. 29 come modificata dalla L.R. 7 novembre 2013 n. 27;

4. nel box n. 10 non è ammessa l'installazione di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici finalizzati al gioco d'azzardo;

5. la concessione, in deroga a quanto stabilito con D.G.C. n. 209 del 06.12.2019, avrà una durata di **anni 9 (= nove)**, rinnovabili una sola volta previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento

della concessione, e ciò per consentire al Concessionario di poter ammortizzare i rilevanti investimenti che dovrà sostenere per i lavori di restauro e recupero dei locali concessi oltre che per l'avviamento della relativa attività professionale; ed invero, vista la relazione del Settore LL.PP – Fabbricati assunta al Prot. 5261/2023 del 24.01.2023 allegata, si presuppone che al canone base di € 826,00 mensili – come di seguito precisato – il rientro dall'investimento privato possa sopraggiungere non prima di n. 7 anni dalla sottoscrizione del contratto di concessione;

6. divieto, a pena di nullità dell'atto, di cedere o sub-concedere a terzi a qualsiasi titolo i diritti o parte di essi derivanti dall'atto di concessione (in caso di cessione d'azienda, dovrà essere data preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di valutare, ai fini della cessione del contratto di concessione in uso del box sede dell'azienda, la sussistenza in capo al cessionario dei requisiti richiesti dall'Amministrazione medesima);

7. **a parziale ristoro delle spese effettivamente sostenute e documentate per i lavori che dovrà eseguire all'interno dell'immobile, all'aggiudicatario sarà riconosciuta l'esenzione dal canone di concessione mensile, per il periodo di tempo necessario al raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di € 98.150,40 (= euro novantottomilacentocinquanta/00), importo derivante dalla somma dei seguenti valori: € 80.000,00 (costi riqualificazione) + € 8.000,00 (IVA 10%) + € 10.150,40 (spese tecniche comprensive di oneri di legge – CP e IVA 22%). Con riferimento all'IVA 10%, pari ad euro 8.000,00 come anzidetto, l'aggiudicatario potrà beneficiare dell'esenzione dal canone comprensiva anche di detto importo, unicamente nel caso in cui tale spesa abbia costituito per lo stesso un costo non detraibile ai sensi di legge;**

8. con riferimento alla necessità di svolgere indagini e rilievi strutturali coerenti con il tipo di attività prevista come affermato in premessa, la somma totale di cui al punto n. 7 potrà subire un incremento sino al 10% nel caso in cui l'aggiudicatario debba provvedere a tali interventi. In tale caso, pertanto, **a parziale ristoro delle spese effettivamente sostenute e documentate per i lavori di cui al presente punto all'aggiudicatario sarà riconosciuta l'esenzione dal canone di concessione mensile, per il periodo di tempo necessario al raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di € 107.965,44 (importo derivante dall'incremento del 10% della cifra summenzionata di € 98.150,40).** Qualora l'Iva di legge per gli interventi strutturali di cui al presente punto non costituisca un costo per il Concessionario, quest'ultimo non potrà computarla ai fini di codesta ulteriore esenzione;

9. il Concessionario è tenuto, senza eccezione o riserva alcuna, a conservare in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, per tutta la durata della concessione, l'immobile e gli spazi antistanti (fronte P.zza Merlin) e laterali (spazio interno a P.zza Annonaria) provvedendovi a propria cura e spese; per la manutenzione degli impianti tecnologici si dovrà seguire quanto previsto dagli artt. 10 e 11 del vigente Regolamento per la gestione del complesso immobiliare della "Piazza Annonaria";

10. la concessione in oggetto non riguarda lo spazio antistante il box n. 10 fronte Piazza Merlin né gli spazi laterali al box n. 10 interni a Piazza Annonaria, di cui all'art. 3 del vigente Regolamento per la gestione del predetto complesso immobiliare, che sono spazi pubblici per il cui utilizzo occorre presentare domanda di occupazione suolo pubblico al competente ufficio del Comune, come previsto dall'art. 5 del medesimo regolamento;

11. tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione, ivi compresa la registrazione, sono a totale carico del Concessionario;

12. il Concessionario è autorizzato altresì alla presentazione dei titoli edilizi e/o all'avvio delle procedure necessarie per l'apertura di una via di passaggio tra il box 10 e il locale attiguo catastalmente censito al F. 19, part. 1138, sub. 32, con superficie mq. 42, attualmente necessitante di rilevanti interventi edili ed impiantistici, senza oneri o costi a carico del Comune (cfr. planimetria allegata, spazio segnato in giallo). In tal caso la concessione potrà essere integrata con l'autorizzazione all'utilizzo di detto locale per le medesime finalità e per la durata della concessione principale a titolo gratuito, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario;

13. di individuare come criterio di assegnazione del box n. 10 quello delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta pari al canone di 826,00 euro/mese, calcolato utilizzando come base il valore di 7 €/mq;

- di dare atto che l'eventuale bando sia da considerarsi quale seconda fase dopo l'espletamento, la ricezione e la valutazione delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute;

- di dare mandato al Dirigente del Settore LL.PP.-Patrimonio di procedere ad ogni adempimento conseguente, specificando che il contratto di concessione sarà dallo stesso sottoscritto con facoltà di apportarvi le correzioni di mera forma e/o dettaglio che si dovessero rendere eventualmente necessarie;

- di assolvere l'obbligo di pubblicazione del provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (d.lgs.33/2013) con la pubblicazione nell'apposita sezione "*Amministrazione trasparente – sezione provvedimenti – provvedimenti degli organi di indirizzo politico*" del sito web dell'Ente;

- di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

- di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui all'art.10 commi 2 e 3 e all'art.11 del codice di comportamento aziendale e dell'art.6-bis della legge n.241/ 1990, per cui in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile di procedimento, né in capo al soggetto che sottoscrive il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento;

- di dichiarare la presente deliberazione **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/2000, stante l'urgenza di assegnare al più presto il box n.10 di Piazza Annonaria.

COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 05/04/2023

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale