COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 373 DEL 06/07/2023

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

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: FAVARETTO GIUSEPPE

OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A ROVIGO, CORSO DEL POPOLO 177, ANGOLO VIA LAURENTI. ATTO DI INDIRIZZO.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Modonesi Federico

Premesso che il Comune di Rovigo è proprietario dell'immobile a destinazione commerciale sito in Rovigo, Corso del Popolo 177, angolo via Laurenti, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Rovigo, Fg. 19, Part. 405, sub. 3, Cat. C/1 - Consistenza Mq 39 (N.C.T F. 19 P. 405 – parte), come identificato nella planimetria allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;

Dato atto che con nota Prot. 42301 del 30.05.2023 l'attuale Concessionario dell'immobile *de quo* comunicava il recesso dal contratto Rep. 214 del 25.02.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rovigo in data 12.03.2020, n. 462, Serie n. 3, ex art. 15 del medesimo, con effetti decorsi n. 3 mesi dal ricevimento della comunicazione predetta e, dunque, a partire dal 01.09.2023;

Ritenuto, vista la necessità di garantire la perdurante valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, di attuare un'indagine di mercato attraverso un avviso di manifestazione di interesse per la concessione in locazione commerciale del bene anzidetto, sulla base delle seguenti considerazioni:

- favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati, senza vincolare, tuttavia, in alcun modo l'Amministrazione Comunale;
- addivenire ad un miglior sfruttamento delle risorse comunali disponibili, che in questo caso si esplica in un'entrata dovuta alla concessione dell'immobile;
- valorizzare il Centro storico, mantenendo viva l'arteria principale della Città attraverso l'esercizio delle attività commerciali, escludendo le sale da gioco e le agenzie di scommesse;

Ritenuto di demandare al Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio di attuare l'indagine esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per individuare la presenza di eventuali soggetti interessati alla concessione in oggetto;

Visto l'importo del canone attualmente applicato alla concessione del bene immobile anzidetto, il quale risulta già aggiornato (cfr. nota prot. 29477/2023 del 12.04.2023 indirizzata all'attuale Concessionario e contenente la determinazione del canone da applicarsi) ed in linea con le attuali condizioni di mercato e le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare (stato di manutenzione, posizione, ecc.);

Ritenuto pertanto che, per la regolamentazione del futuro rapporto concessorio, debba considerarsi congruo ed adeguato il seguente canone mensile: **euro 1.319,59 mensili, pari ad euro 15.835,08 annuali,** importo identico all'ultimo canone applicato al rapporto concessorio, tuttora, in essere;

Ritenuto, altresì, di precisare che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti precisazioni:

- l'immobile in oggetto sarà assegnato in concessione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, **al canone mensile di euro 1.319,59 oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di euro 15.835,08, oltre IVA di legge;**

Evidenziato inoltre che, ai fini della procedura ad evidenza pubblica in approvazione, varrà quanto segue:

1. dal canone sono da considerarsi escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;
2. i locali possono aver bisogno di interventi di manutenzione e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali/lavorative dell'aggiudicatario; tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'aggiudicatario dovrà poi provvedere a trasmettere, a lavori ultimati, le certificazioni del caso;
3. qualora siano necessari dei lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a cura del soggetto gestore a scomputo del canone concessorio del locale, previo parere e autorizzazione comunale;
4. la concessione dell'unità immobiliare, trattandosi di rapporto di natura commerciale, sarà effettuata, per la **durata di 6 (= sei) anni rinnovabili per un periodo di ulteriori 6 (=sei)**, con decorrenza dalla data della sottoscrizione, come previsto nella D.G.C. n. 209 del 06.12.2019;
5. il pagamento del canone concessorio avverrà su base semestrale, con n. 2 versamenti annui, entro la scadenza di ciascun semestre contrattuale (ad es. contratto sottoscritto in data 15.09.2023 – pagamento rata n. 1 / 2 - anno n. 1 entro il 15.03.2024) mediante modello PAGO PA come previsto dalla normativa vigente a cura del Concessionario;
6. il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel mese precedente quello di scadenza dell'annualità, in ragione del 75%, senza necessità di specifica comunicazione da parte dell'Ente;
7. sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune Concessionario nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di concessione e relative norme di legge;
8. in merito alle spese relative a tutte le utenze (il Concessionario provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, si precisa che qualora ciò non fosse possibile

per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà stabilito secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute;

9. il Concessionario dovrà farsi carico della realizzazione di lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che intende condurre;
10. il Concessionario dovrà farsi carico degli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
11. il Concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme urbanistiche del Comune di Rovigo;
12. gravano sul Concessionario le spese contrattuali;

Ritenuto di precisare che:

a) la pubblicazione dell'avviso e le manifestazioni d'interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Rovigo nei confronti dei soggetti interessati;
b) il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla "manifestazione di interesse";
c) il Comune di Rovigo si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse alla concessione presentata;
d) i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
e) qualora pervenissero al Comune più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra i soggetti interessati;

Vista la D.G.C. n. 209 del 06.12.2019 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE CONCESSIONI D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE CON DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI;

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. 83 del 28.06.2023;

Viste, altresì:

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

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs 267/2000 ed art. 26 del vigente Statuto Comunale riguardante le competenze della Giunta Comunale;

COMUNE DI ROVIGO

Preso atto che, ai sensi dell'art. 49 del predetto D.Lgs 267/2000 sono stati espressi i seguenti pareri:

- dal Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- dal Responsabile del Settore finanziario in ordine alla 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

1. di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;
2. di demandare al Dirigente del Settore LLPP - Patrimonio l'attuazione dell'indagine esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per capire se vi siano soggetti interessati alla concessione commerciale del seguente stabile:

- immobile sito in Rovigo, Corso del Popolo 177, angolo via Laurenti, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Rovigo, Fg. 19, Part. 405, sub. 3, Cat. C/1 - Consistenza Mq 39 (N.C.T F. 19 P. 405 – parte), come identificato nella planimetria allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;

3. di consentire nell'immobile anzidetto lo svolgimento di attività commerciali, escludendo le sale da gioco e le agenzie di scommesse;
4. di precisare che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti precisazioni:
   - l'immobile in oggetto sarà assegnato in concessione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, **al canone mensile di euro 1.319,59 oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di euro 15.835,08, oltre IVA di legge;**
6 di stabilire ai fini della procedura ad evidenza pubblica in approvazione, varrà quanto segue:
   - dal canone sono da considerarsi escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;
   - i locali possono aver bisogno di interventi di manutenzione e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali/lavorative dell'aggiudicatario; tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'aggiudicatario dovrà poi provvedere a trasmettere, a lavori ultimati, le certificazioni del caso;
   - qualora siano necessari dei lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a cura del soggetto gestore a scomputo del canone concessorio del locale, previo parere e autorizzazione comunale;
   - la concessione dell'unità immobiliare, trattandosi di rapporto di natura commerciale, sarà effettuata, per la **durata di 6 (= sei) anni rinnovabili per un periodo di ulteriori 6 (=sei)**, con decorrenza dalla data della sottoscrizione, come previsto nella D.G.C. n. 209 del 06.12.2019;
   - il pagamento del canone concessorio avverrà su base semestrale, con n. 2 versamenti annui, entro la scadenza di ciascun semestre contrattuale (ad es. contratto sottoscritto in data 15.09.2023 – pagamento rata n. 1 / 2 - anno n. 1 entro il 15.03.2024) mediante modello PAGO PA come previsto dalla normativa vigente a cura del Concessionario;
   - il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel mese

precedente quello di scadenza dell'annualità, in ragione del 75%, senza necessità di specifica comunicazione da parte dell'Ente;
- sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune Concessionario nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di concessione e relative norme di legge;
- in merito alle spese relative a tutte le utenze (il Concessionario provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, si precisa che qualora ciò non fosse possibile per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà stabilito secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute;
- il Concessionario dovrà farsi carico della realizzazione di lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che intende condurre;
- il Concessionario dovrà farsi carico degli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- il Concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme urbanistiche del Comune di Rovigo;
- gravano sul Concessionario le spese contrattuali;

7 di precisare che:
- la pubblicazione dell'avviso e le manifestazioni d'interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Rovigo nei confronti dei soggetti interessati;
- il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla "manifestazione di interesse";
- il Comune di Rovigo si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse alla concessione presentata;
- i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- qualora pervenissero al Comune più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra i soggetti interessati;

8 di demandare al Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio l'adozione dei successivi atti Amministrativi per provvedere a quanto disposto dal presente atto, ivi comprese l'approvazione dell'avviso di "manifestazione di interesse" e la sottoscrizione del contratto, con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

9 di dare atto che la planimetria allegata costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

10 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;

11 di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione del sito web dell'Ente "Amministrazione Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico";

12 di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e palese, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di garantire la perdurante valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

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, 10/07/2023

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale