COMUNE DI ROVIGO
www.comune.rovigo.it

SETTORE LL.PP. – SUOLO - FABBRICATI – PATRIMONIO –ESPROPRI
AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI MOBILITA'

Protocollo n._____ del _____

Rovigo, data del protocollo

AVVISO PUBBLICO

PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI FINI DELLA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DEGLI IMMOBILI DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATI COME BOX NN. 2, 3 - 4, 5, 8 PIANO TERRA E 17

SCADENZA:
ORE 24:00 del ……..

***

In esecuzione della Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 90 del 20.05.2024, immediatamente esecutiva, e della Determinazione dirigenziale n. ……. del …….. di approvazione del presente Avviso, ai sensi degli artt. 38 e 40 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si rende noto che l'Amministrazione Comunale di Rovigo intende procedere all'acquisizione di manifestazioni di interesse al fine di individuare soggetti interessati, tramite successiva procedura, all'affidamento della concessione dei Box nn. **2, 3 - 4, 5, 8 PIANO TERRA e 17** di Piazza Annonaria destinati allo svolgimento di **attività commerciali / artigianali**. Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per l'Ente ed è finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati; con il presente avviso pertanto non è indetta alcuna procedura di gara. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura negoziale per l'assegnazione della concessione in oggetto.

1) Amministrazione procedente.

Comune di Rovigo – Settore LL.PP. - Sezione Patrimonio – Piazza Vittorio Emanuele II 1 – 35100 Rovigo
Tel: 0425 206113
Indirizzo internet: www.comune.rovigo.it
P.E.C. : comunerovigo@legalmail.it
Responsabile del procedimento: Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini, mail: patrimonio@comune.rovigo.it

2) Soggetti ammessi a partecipare e requisiti di partecipazione.

Possono presentare istanza tutte le persone fisiche o giuridiche che:
- siano in possesso della capacità civile di obbligarsi e di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione (art. 32-ter c.p.);
- non abbiano liti pendenti e non si trovino in situazioni di morosità, a qualsiasi titolo, con il Comune di Rovigo;

- siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D. Lgs. n. 59 del 26/03/2010 s.m.i.i. ("Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali");
- siano in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente per l'attività commerciale/artigianale che si intende esercitare;
- siano in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e ss. del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- non siano stati titolari di un pregresso rapporto di locazione/concessione relativo a locali commerciali/artigianali con il Comune di Rovigo, decaduto per inadempienza del locatario/concessionario o cessato per recesso dello stesso locatario/concessionario senza giustificato motivo;
- abbiano compiuto all'atto della partecipazione alla procedura il 18° anno di età.

Possono partecipare alla procedura negoziata anche le ditte/soggetti già assegnatari di un box di Piazza Annonaria.

Ogni ditta/soggetto partecipante potrà presentare manifestazione di interesse per uno o più box ma ad ogni ditta/soggetto potrà essere assegnato un solo box. Per questo al momento della presentazione della manifestazione di interesse, ogni ditta/soggetto dovrà indicare l'ordine di preferenza dei box per i quali ha formulato l'offerta.

Tutti i requisiti di ammissione dovranno essere mantenuti dal concessionario per tutta la durata della concessione, pena la risoluzione del contratto per grave inadempimento.

Non sono ammessi a partecipare alla procedura gli operatori economici associati fra di loro ancorché temporaneamente (ATI, RTI ecc).

3) Descrizione dell'immobile oggetto della concessione.

I box di Piazza Annonaria oggetto della presente procedura, identificati con la numerazione 2, 3 – 4 (due box uniti da via di collegamento e pertanto assegnati congiuntamente), 5, 8 PT e 17, meglio identificati nelle planimetrie allegate al presente provvedimento, sono catastalmente censiti come segue:

- **2** (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 15), mq. **39,33 mq**;
- **3 – 4** (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 16 – 17), mq **59,62 mq** (**41,37 mq + 18,25 mq)**;
- **5** (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 18), mq. **32,26 mq**;
- **8** - piano terra (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 29), mq **49 mq**;
- **17** (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 9), mq **43,80 mq**;

con destinazione commerciale/artigianale.

Gli immobili oggetto di concessione sono classificati come appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente, pertanto, il rapporto tra le parti sarà regolato dalla disciplina pubblicistica.

I predetti box di Piazza Annonaria necessitano di significativi interventi per il ripristino di impianti ed affini pur risultando staticamente idonei (a tal proposito si allegano relazione tecnica della Sezione Fabbricati assunta al prot. comunale n. 32006/2024 ed integrazione assunta al prot. 37403 del 09.05.2024), pari a complessivi:

- **€ 91.200,00 oltre iva di legge 22% (ovvero € 22.800,00 oltre iva 22% a box) per ciò che concerne i box 2, 3, 4, 5);**
- **€ 31.000,00 oltre iva di legge 22% (ovvero € 15.500,00 oltre iva 22% a box) per quanto concerne i box 8 (piano terra) e 17.**

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.

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.

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..

4) Durata della concessione.

La concessione di ciascun box avrà la durata di **anni 9 (= nove)** dalla data della sottoscrizione, rinnovabili una sola volta e su richiesta del concessionario da avanzarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento della concessione stessa.

In caso di mancato rinnovo, alla scadenza del contratto, la ditta assegnataria dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a proprie spese e senza onere alcuno, di qualsiasi natura, a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo che quest'ultima non ritenga maggiormente conveniente il mantenimento delle condizioni presenti in quel momento.

5) Oneri e divieti a carico del concessionario.

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

a) realizzazione dei lavori e/o opere di natura impiantistica ed affine indicate nella relazione allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, dopo la sottoscrizione del contratto e prima del concreto avvio dell'attività commerciale / artigianale in loco;
b) la struttura dovrà essere idonea per svolgere attività commerciale / artigianale;
c) 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;
d) 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;
e) utilizzare i locali provvedendo a dotarli di tutte le attrezzature ed arredi necessari, senza nulla chiedere o pretendere dal Comune;
f) provvedere a volturare a nome proprio tutte le utenze;
g) richiedere tutte le necessarie autorizzazioni sia per la riqualificazione sia per lo svolgimento dell'attività commerciale / artigianale;
h) 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;
i) costituzione di un deposito cauzionale bancario pari a tre mensilità del canone concessorio;
j) attivazione di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (= euro duemilioni/00);
k) attivazione polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili di proprietà dell'Ente, con massimale non inferiore ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00);
l) arredi e attrezzature dei locali (il locale viene consegnato con gli arredi e gli altri mobili esistenti all'epoca del presente Avviso, con facoltà per il Concessionario di loro utilizzo o, in caso di cattivo stato conservativo, di distruzione previa comunicazione all'Ente);

m) 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);

n) 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 all'ammortamento e raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di:

- € 22.800,00 oltre iva di legge 22% per il box 2;

- € 45.600,00 oltre iva di legge 22% per i box 3-4 (assegnati congiuntamente);

- € 22.800,00 oltre iva di legge 22% per il box 5;

- € 15.500,00 oltre iva di legge 22% per il box 8 piano terra;

- € 15.500,00 oltre iva di legge 22% per il box 17.

Con riferimento all'IVA di legge, 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.

Posto che i lavori di cui sopra (meglio dettagliati nella relazione allegata al presente provvedimento) dovranno essere svolti a cura del Concessionario dopo la sottoscrizione del contratto di concessione ma prima del concreto avvio dell'attività commerciale/artigianale nel locale assegnato, si precisa che verrà sospesa l'applicazione del canone concessorio sino alla definitiva produzione della documentazione attestante l'avvenuta esecuzione dei summenzionati interventi, la quale dovrà essere approvata dal Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio o suo delegato. Conseguentemente il canone verrà ricalcolato decurtate le spese di cui sopra.

o) 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 lo 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";

p) le concessioni in oggetto non riguardano lo spazio antistante i box, interno a Piazza Annonaria, di cui all'art. 3 del vigente Regolamento per la gestione del predetto complesso immobiliare, per il cui utilizzo occorre presentare domanda di occupazione suolo pubblico al competente ufficio del Comune, come previsto dall'art. 5 del medesimo regolamento;

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

r) divieto di installazione ed attivazione di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui all'art. 110 del TULPS (gioco d'azzardo).

6) Modalità di presentazione della manifestazione di interesse.

I soggetti interessati dovranno far pervenire la domanda di partecipazione, secondo l'allegato modulo, firmata dal legale rappresentante in caso di Ditta, in busta chiusa, al Comune di Rovigo – Sezione Patrimonio – Piazza Vittorio Emanuele II, n. 1 – 45100 Rovigo entro e non oltre le ore 24:00 del 20° giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso con la relativa Determinazione di approvazione sull'Albo Pretorio Comunale. Sulla busta andrà riportata, oltre all'indicazione completa del mittente, la seguente dicitura: AVVISO PUBBLICO PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI FINI DELLA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DEGLI IMMOBILI DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATI COME BOX NN. 2, 3 – 4, 5, 8 P.T. e 17. Le domande potranno essere inviate, altresì, mediante posta elettronica certificata al seguente

indirizzo: comunerovigo@legalmail.it, riportando nell'oggetto la suddetta dicitura. La presentazione della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione se per qualsiasi motivo l'istanza non dovesse pervenire entro il termine di scadenza. Il termine della candidatura è perentorio e farà fede la data di arrivo ed il numero di protocollo assegnato dall'ufficio preposto. Alla citata dichiarazione di interesse dovrà essere allegata fotocopia di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del sottoscrittore. Ogni ditta/soggetto partecipante potrà presentare manifestazione di interesse per uno o più box ma ad ogni ditta/soggetto potrà essere assegnato un solo box. Per questo al momento della presentazione della manifestazione di interesse, ogni ditta/soggetto dovrà indicare l'ordine di preferenza dei box per i quali ha formulato l'offerta. **L'ordine di preferenza indicato da ciascun partecipante non vincolerà in alcun modo l'Amministrazione Comunale nella successiva procedura di affidamento.**

7) Procedura per l'affidamento.

Le modalità di svolgimento delle procedure e di presentazione delle offerte saranno riportate nelle lettere di invito che saranno inviate ai soggetti che avranno manifestato interesse.
La manifestazione di interesse costituisce accettazione di quanto riportato nel presente invito.
Per l'assegnazione dei box in oggetto si seguirà il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ex R.D. n. 827/1924 pari al canone mensile di:

- **box 2 (39,33 mq): € 275,31 oltre iva di legge 22%;**
- **box 3-4 (41,37 mq + 18,25 mq = 59,62 mq): € 417,34 oltre iva di legge 22%;**
- **box 5 (32,26 mq): € 225,82 oltre iva di legge 22%;**
- **box 8 (piano terra – 49 mq): € 343,00 oltre iva di legge 22%;**
- **box 17 (43,80 mq): € 306,60 oltre iva di legge 22%;**

calcolato utilizzando come base il valore di 7 €/mq.
L'eventuale bando è da considerarsi quale seconda fase dopo l'espletamento, la ricezione e la valutazione delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute.

8) Procedura deserta.

Ad esisto della presente procedura e dell'eventuale successivo bando, qualora non pervengano all'Ente proposte per l'utilizzo dei box secondo la loro destinazione commerciale e/o artigianale, l'Amministrazione potrà valutare ai sensi di quanto previsto nella DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE N. 90 DEL 20/05/2024, al fine di garantire comunque la perdurante valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, l'assegnazione in concessione dei box in oggetto nelle condizioni attualmente esistenti, che ne garantiscono comunque la fruizione e l'utilizzo, ad **Associazioni, Gruppi o Enti del III Settore comunque denominati o, diversamente, a privati** alle seguenti condizioni: a) durata limitata del rapporto non superiore ad anni n. 2, prorogabili unicamente nelle more dello svolgimento e del completamento di una nuova procedura per l'assegnazione dei box con procedura negoziata concorrenziale con finalità commerciali / artigianali; b) assenza di scopo di lucro; c) finalità sociale e/o culturale e/o turistica e/o di promozione territoriale dell'attività svolta; d) canone ridotto del 50% rispetto alle somme indicate nel precedente art. 7 (con esclusione dell'IVA); e) oneri di manutenzione ordinaria e per utenze in capo al Concessionario; f) spese contrattuali in capo al Concessionario.
Per le suddette assegnazioni ad Associazioni, Gruppi o Enti del III Settore comunque denominati o, diversamente, a privati, l'Amministrazione potrà tenere in considerazione eventuali richieste già pervenute all'Ente, riservandosi comunque di ammetterne di nuove, previo nuovo AVVISO PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio On line e sul sito internet del Comune di Rovigo (www.comune.rovigo.it) nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti". Per eventuale visione dei luoghi si prega di prendere appuntamento al numero telefonico 0425 206113 o al numero 0425 206263 nei giorni di Lu-Gio-Ve dalle h. 10.00 alle ore 12.00.

In all: planimetrie di ciascun box e della Piazza con individuazione box; mod. "Dichiarazione di interesse alla concessione dei Box di Piazza Annonaria"; relazione tecnica della Sezione Fabbricati assunta al prot. comunale n. 32006/2024 ed integrazione assunta al prot. 37403 del 09.05.2024.

Il Funzionario PO
Ing. Federico Modonesi
(firmato digitalmente)

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente avviso.
Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Rovigo, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire agli interessati informazioni in merito all'utilizzo dei loro dati personali.

Responsabili del trattamento
L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Soggetti autorizzati al trattamento
I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei suoi dati personali.

Finalità e base giuridica del trattamento
Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Rovigo per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del consenso.
I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: **gestione della presente procedura di gara e stipulazione del relativo contratto e sua esecuzione**.

Destinatari dei dati personali
I dati personali potranno essere oggetto esclusivamente delle comunicazioni obbligatorie previste per il corretto espletamento della procedura di gara o di comunicazioni e pubblicazioni obbligatoriamente previste dalle norme in materia o normativa in materia di trasparenza anche per quanto riguarda le pubblicazioni sul sito Internet del Comune di Rovigo.
I dati personali potranno essere oggetto inoltre di comunicazione agli altri soggetti intervenuti nel procedimento di gara al fine di consentire l'esercizio del diritto di accesso nei limiti e termini previsti dalla legge.
I dati personali, qualora richiesti, potranno inoltre essere comunicati alle Autorità giudiziarie, agli organi della giustizia amministrativo-contabile o ad altre Autorità di controllo previste dalla legge.

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE
I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

Periodo di conservazione

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati che gli interessati forniscono di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto:

• di accesso ai propri dati personali;
• di ottenere la rettifica, la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda;
• di opporsi al trattamento;
• di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è obbligatorio per le finalità sopra indicate.

SEZIONE PATRIMONIO
PIAZZA VITTORIO EMANUELE II,1 45100 ROVIGO
Tel. 0425 206263-113-207-335-231 fax 0425 206255
e-mail : patrimonio@comune.rovigo.it