



BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIALE ALLEGRI, 1/A A REGGIO EMILIA PRESSO IL TEATRO ARIOSTO

Il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, in esecuzione del proprio Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. 1974 del 21/11/2022

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 del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018;

RENDE NOTO

che nella sede del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio – via San Pietro Martire 3 Reggio Emilia, avrà luogo un pubblico incanto per la concessione di un immobile comunale sito in Viale Allegri n.1/A a Reggio Emilia presso il Teatro Ariosto.

La gara avrà luogo 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 d'asta. Sono inoltre applicabili le vigenti disposizioni 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. approvate con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 53 del 15/03/2021.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

Premesse

Il Comune di Reggio Emilia è proprietario dello storico edificio Teatro Ariosto, a cui è annessa nell'angolo nord-est la costruzione su due livelli comprendente, al piano terra locali per uso commerciale, al primo piano la sala Verdi.

I locali a piano terra con destinazione commerciale, oggetto della presente stima, sono attualmente adibiti ad attività di trattoria/ristorante, condotta da soggetto privato mediante contratto di concessione che è giunto a definitiva scadenza in data 31/12/2022, dopo un complessivo periodo di possesso di anni 6+6 (sei più sei).



Come sarà meglio precisato in seguito, detti locali potrebbero teoricamente prestarsi anche per usi diversi commerciali, compatibilmente con le loro caratteristiche distributive e con le norme edilizie/urbanistiche vigenti, ciò previa redazione ed esecuzione del necessario progetto edilizio, da approvarsi a cura delle competenti autorità (vedi paragrafo successivo).

Il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n°110 del 29/10/2018 C.C. e s.m.i. approvate con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n°53 del 15/03/2021, dispone che la riassegnazione dell'immobile debba avvenire tramite procedura pubblica di gara.

Descrizione e stato patrimoniale

I locali ad uso trattoria/ristorante in argomento sono precisamente ubicati in viale Allegrì n.1/A.

La dislocazione dell'esercizio è complessivamente così strutturata:

a piano terra, ingresso dal piazzale antistante al Teatro, con ampia zona di somministrazione di oltre mq. 120,00 ove risulta ubicato il banco con annesso attrezzatura, servizi igienici assortiti per il pubblico, retro con zona di cucina, provvista di spazi di preparazione e cottura, lavaggio, frigo e servizio igienico per il personale;

al piano seminterrato, ampio locale per uso dispensa.

In adiacenza alla zona d'ingresso, l'esercizio attuale dispone da contratto di un'area pubblica scoperta di superficie mq. 50,00 concessa per distesa stagionale di tavoli e sedie, da attrezzarsi secondo modalità attuative e disciplina tecnica che saranno imposte dai competenti uffici comunali, ciò nel rispetto del vigente piano di valorizzazione delle distese in centro storico.

Gli allacciamenti ai servizi d'utenza risultano completamente autonomi, per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto telefonico, impianto idrico.

Gli attuali allestimenti distributivi e grado di rispondenza alle norme di sicurezza derivano da lavori di manutenzione straordinaria, comprensivi di adeguamenti degli impianti, che furono eseguiti da parte concessionaria nel periodo 2005-2007 (atti municipali P.G. n°17047/2005 e collegati).

Riguardo allo stato conservativo e grado di funzionamento dell'immobile, non sono segnalate criticità da parte del concessionario attuale/uscente.

L'edificio d'appartenenza è lo storico Teatro Ariosto, la cui edificazione da parte della municipalità reggiana risale al 1878, sulle ceneri del preesistente Teatro della cittadella distrutto da un incendio.

L'immobile è ritenuto di interesse culturale, pertanto sottoposto a tutela da parte del Ministero Beni ed Attività Culturali ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004, in virtù di specifico decreto emesso dalla competente Direzione Regionale B.C. in data 10/01/2014 prot. 3222, su precedente Declaratoria del Soprintendente in data 22/09/1981 prot. 6606.

Ne deriva una classificazione fra i beni demaniali del Comune ai sensi art. 824 C.C., che implica la possibilità/necessità di assegnarlo in uso a terzi soltanto in forma di concessione amministrativa.



La Direzione Regionale ha autorizzato la concessione con atto in data 24/02/2014 prot. 3249, imponendo però alcune condizioni riguardo ad obbligo di sottoporre qualsiasi progetto edilizio a preventiva valutazione da parte della Soprintendenza, oltre al divieto di apportare nuove destinazioni d'uso che fossero ritenute non compatibili col valore storico del bene.

I locali della trattoria/ristorante sono provvisti di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), prot. n°00389-101334-2016 in data 05/12/2016, in corso di validità.

La destinazione attuale legittimata presso tutti i competenti uffici comunali è per uso Trattoria/Ristorante.

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, i locali in oggetto figurano censiti sul Foglio 133 col mappale 52 sub.8, categ. C/1 (negoziato), classe 9, superficie catastale mq. 183,00 e rendita catastale Euro 3.222,69.

Inquadramento urbanistico

Il Teatro Ariosto è classificato come complesso pubblico d'impianto monumentale di classe tipologica A, come tale appartenente all'insieme degli edifici tutelati da legge e norme vigenti in materia.

Le norme d'attuazione del RUE disciplinano i possibili interventi edilizi ed i possibili usi ammessi, così come precisamente desumibili al Capo IV, art. 26 comma 3 e seguenti.

Fra i diversi usi ammessi, si segnalano i Pubblici Esercizi, come da attività di conduzione storicamente (e al momento) esistente.

Per un quadro di riferimento più completo degli usi ammessi nell'immobile, si rimanda comunque a lettura delle predette pertinenti norme del RUE e nuova disciplina del PUG adottato con Deliberazione ID n. 79 del 23/05/2022, in regime di salvaguardia.

ART. 2 – PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo del canone annuo di concessione a base d'asta è fissato in € **32.000** (Euro trentaduemila/00).

Le modalità di pagamento del canone e le condizioni economiche sono integralmente definite nello schema di contratto allegato al presente bando (**Allegato_3**).

Sono ammesse soltanto offerte in aumento.

Il canone di concessione non è soggetto ad I.V.A. ma ad imposta di registro, da versarsi in un'unica soluzione per l'intera durata del contratto pari ad anni 6 (sei).

Il concorrente è tenuto a costituire **garanzia provvisoria** ai fini della partecipazione alla presente gara per un importo di € **3.200,00**.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di concessione è da considerarsi di anni 6 (sei), a decorrere dalla data di consegna dell'immobile, come da verbale di consegna sottoscritto tra le parti, rinnovabili per lo stesso periodo alla scadenza previa richiesta del concessionario che dovrà pervenire con lettera RACC. A.R. o PEC da inoltrarsi almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. Il rinnovo rimane subordinato alla positiva verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed alla esecuzione delle opere di manutenzione.

ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Può partecipare alla presente gara qualsiasi soggetto (società, consorzio, ditta individuale, Ente già costituiti o da costituirsi) in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A o all'Albo delle cooperative sociali o al Registro regionale del terzo settore o ad altro Albo/Registro;
- b) partecipazione al bando per proprio conto e non per persona da nominare;
- c) nei confronti di titolare, legale rappresentati e direttori tecnici non sussistano le condizioni per le quali è prevista l'esclusione dalla partecipazione alle gare, ai sensi dell'art. 80 co. 1 e 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i..
- d) l'operatore economico non sia stato sottoposto a fallimento, o non si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o non sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 110 del D.Lgs. 50/2016 e dall'art. 186-bis del R.D. 16.3.1942 n. 267;
- e) che l'operatore economico non si trovi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- f) non aver commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione che indice il bando e non essere in debito con la stessa;
- g) insussistenza a proprio carico di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; o altra sanzione che comporti la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ART. 5 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Reggio Emilia, a mezzo Servizio Postale o consegnandolo a mano, un plico chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo della ditta mittente, **pena la mancata presa in considerazione della domanda**, indirizzato a "Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati, 11 – 42122 Reggio Emilia" recante la dicitura "NON APRIRE – Procedura aperta per la concessione di immobile comunale sito in Viale Allegri, 1/A – RE - presso il Teatro Ariosto".

Ogni plico deve contenere al suo interno due buste, che devono essere chiuse, idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura ed avere all'esterno la dicitura "A – documentazione" e "B – offerta economica".

- **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE** deve contenere a pena di esclusione:
 1. **Istanza di partecipazione** (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 s.m.i.) sottoscritta con firma autografa e per esteso (nonché corredata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento di colui che la sottoscrive) e preferibilmente redatta in conformità al modulo **Allegato_1** del presente bando (e sua parte integrante) ;
 2. **La ricevuta** attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero (dell'importo sopraindicato), con giorno di valuta di accredito non posteriore alla data di scadenza del presente bando.

La causale da specificare quando si effettua il pagamento è "deposito cauzionale per pratica immobiliare" e (nel campo note) "Procedura aperta per la concessione di immobile comunale sito in Viale Allegri, 1/A – RE - presso il Teatro Ariosto". Il pagamento del deposito deve essere fatto secondo le modalità del nuovo sistema PAGOPA, come descritte nei seguenti link:
<https://www.comune.re.it/servizi/tributi-e-pagamenti/pagopa>
In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il link <https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/>
In alternativa al suddetto deposito, è possibile prestare cauzione inserendo nella busta A una fideiussione bancaria o assicurativa, che dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa, validità fino ad espressa liberatoria del Comune;
 3. Copia del Bando e schema di contratto di concessione firmati in ogni facciata per conoscenza ed accettazione preventiva, integrale e incondizionata.
- **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA** deve contenere a pena di esclusione la comunicazione dell'offerta economica. L'offerta economica va preferibilmente redatta in conformità al modulo **Allegato_2** del presente bando (e sua parte integrante), deve recare la marca da bollo da € 16,00 e contenere:
 1. l'indicazione dell'oggetto: "Partecipazione alla procedura aperta indetta per la concessione di locale comunale sito in Viale Allegri, 1/A – RE - presso il Teatro Ariosto";
 2. l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche o della ragione sociale, se si tratta di una società, del concorrente, con specificazione se agisce in nome e per conto di altri soggetti. In quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all'individuazione del soggetto rappresentato;
 3. l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta quale corrispettivo annuo per ottenere la concessione dei locali; in

- caso di discordanza tra l'importo in lettere e quello in cifre si intende valido quello più favorevole all'amministrazione;
4. la firma autografa e per esteso del concorrente quale titolare della ditta individuale, del legale rappresentante nel caso di una società o consorzio o di altra persona avente i poteri di impegnare l'Offerente,
 5. **a pena di esclusione** copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente in corso di validità;

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare.

ART. 6 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un plico chiuso, confezionato e sigillato come meglio specificato al paragrafo "MODALITA DI PARTECIPAZIONE", che dovrà giungere, a pena di esclusione, **entro le ore 13.00 del giorno 20/12/2022** al Comune di Reggio Emilia (RE) – Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati 11 – 42122 Reggio Emilia. La consegna potrà essere effettuata a mano presso il suddetto ufficio protocollo o mediante invio tramite Servizio Postale o Corriere privato.

In caso di invio a mezzo Servizio Postale o Corriere fa fede il timbro di arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo dell'Ente.

L'Archivio Generale è aperto dal **lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00**.

Il recapito del plico contenente l'offerta rimane ad esclusivo rischio del partecipante ove per ritardo o qualsiasi altro imprevisto lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra indicato. Sono pertanto escluse, senza che sia necessaria l'apertura del plico, le offerte pervenute dopo il termine perentorio già precisato, indipendentemente dalla data del timbro di spedizione.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione presentando apposita istanza con le modalità di cui al presente articolo ed entro i termini di presentazione delle offerte.

Inoltre non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

ART. 7 - PROCEDURA PER L'AGGIUDICAZIONE

Il giorno mercoledì 21/12/2022 alle ore 12.00, presso l'Ufficio del Dirigente competente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, sito a Palazzo Prini, Via San Pietro Martire, 3 - piano 1 si procederà (in seduta pubblica) all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e si verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi; quindi il Dirigente competente pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta migliore e, nel caso vi siano altre valide offerte, determinerà la graduatoria tra di esse. Qualora la migliore offerta sia presentata da due o più soggetti concorrenti, si procederà ad assegnazione tramite immediato sorteggio.

Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con atto dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

della vendita. Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara e l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione e si procederà alla ridefinizione della graduatoria.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dall'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario definitivo sarà:

- trattenuto in conto prezzo,
- se il deposito è stato costituito mediante fideiussione, questa sarà svincolata dopo la stipula del contratto,
- incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione definitiva a seguito di rinuncia alla concessione o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento. Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Comune avrà la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria delle offerte, oppure di indire una nuova procedura aperta.

A norma del disposto art.79 comma 3 del vigente Regolamento dei contratti, è riconosciuto il diritto di prelazione a favore del soggetto concessionario uscente, purché in regola coi pagamenti dovuti, da esercitarsi entro 30 giorni dalla comunicazione di esito della procedura aperta.

Il Comune garantisce la piena disponibilità dei locali, dopo l'aggiudicazione della gara e stipula del relativo contratto.

L'aggiudicatario dovrà, **a pena di decadenza**, sottoscrivere il contratto di concessione (il cui schema base costituisce l'Allegato 3 del presente avviso) **entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, indipendentemente dall'inizio della propria attività, fatto salvo il caso di proroga concessa dall'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio; verranno osservate le modalità di comunicazione indicate dal medesimo in sede di offerta.

Resta inteso che, ove nel termine stabilito dall'Amministrazione, l'aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione del disciplinare, come nel caso di rifiuto alla sottoscrizione o in ogni altra ipotesi di mancata sottoscrizione per fatto al medesimo addebitabile, questi sarà considerato decaduto e verrà incamerata (a titolo di penale) la cauzione prestata.

Dovrà altresì, produrre cauzione definitiva di importo pari a **tre mensilità** del canone risultante dall'esito della gara. La cauzione resa mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà necessariamente avere validità per tutta la durata contrattuale e non potrà essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune. La cauzione resa mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà necessariamente avere validità per tutta la durata contrattuale e non potrà essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune.

ART. 8 - NORME FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte, senza che i partecipanti



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta. Inoltre, il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di vendita, per sopravvenuti motivi di pubblica utilità e senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario (ferma restando la restituzione del deposito cauzionale).

Per quanto non disciplinato nel presente bando, trovano applicazione le vigenti norme del R.D. 23.05.1924 n. 827 e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-.

Si applicano gli artt. 353 e 354 del codice penale contro chiunque, con violenza e con minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il presente bando è pubblicato e consultabile sul sito web comunale al seguente indirizzo:

<https://oldwww.comune.re.it/sottositi/avvisipubblici-profilocommittente.nsf/web/VstF118?opendocument&restrictToCategory=Avvisi%20pubblici%20diversi>

Per ulteriori informazioni contattare il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, tel. 0522/456564 – 456597, e-mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it, PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it. Responsabile del procedimento è il dott. Alberto Prampolini.

Il Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici
e Gestione del Patrimonio

Dott. Alberto Prampolini