

**Proponente: 38.B**  
**Proposta: 2019/1678**  
**del 18/09/2019**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1433**  
**del 18/09/2019**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT**

**Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER  
LA LOCAZIONE DI 4 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

# OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DI 4 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

## IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario del seguente immobile, sito a Reggio Emilia:
    - **Immobilabile A** - Via Bismantova, 13/h-i
    - **Immobilabile B** - Via Fontana, 15/a
    - **Immobilabile C** - Via Jacopo da Mandra, 32/a
    - **Immobilabile D** - Via Borsellino 20
  
  - i locali sono così composti e individuati in Catasto:
    - **Immobilabile A - Via Bismantova, 13/h-i.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza residenziale, trattasi precisamente di due unità immobiliari, entrambe composte da spazio di vendita con rispettivo retrostante servizio igienico. Sono fra loro internamente collegate, si sviluppano su unico piano sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano cortilivo, con n. 2 ingressi indipendenti praticabili a livello dal porticato condominiale. L'immobile, attualmente libero, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 167 col mappale 210 sub.8, di categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 17,00, rendita catastale Euro 255,49 e sub.9, di categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 19,00, rendita catastale Euro 285,55;
    - **Immobilabile B - Via Fontana, 15/a.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza residenziale, nel Nuovo Villaggio Catellani, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da spazio per uso ufficio con annesso piccolo servizio igienico. Il locale si sviluppa su unico piano (piano terra), ha ingresso indipendente ed è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 134 sub.73 di categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 36,00, rendita catastale Euro 383,47;
    - **Immobilabile C - Via Jacopo da Mandra, 32/a.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza residenziale, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da spazio per uso ambulatorio/ufficio, sala d'attesa con servizio igienico, ingresso e corridoio di disimpegno. Essa si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato d'uso pubblico. Già adibito ad uso ambulatorio, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 113 col mappale 126 sub.1 di categoria A/10, superficie catastale mq. 85,00 rendita catastale Euro 766,94;
    - **Immobilabile D - Via Borsellino, 20.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza terziaria/direzionale, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da n.6 locali ad uso ufficio, con doppio servizio igienico e corridoio di disimpegno. Essa si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato condominiale. Già adibito ad uso uffici pubblici, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 111 col mappale 486 sub.42 di categoria A/10, superficie catastale mq. 186,00 rendita catastale Euro 2.546,13.
- 
- dal punto di vista urbanistico i locali sopraelencati hanno tutti la stessa destinazione, Il R.U.E. vigente li classifica infatti all'interno del territorio urbanizzato, negli ambiti

urbani consolidati prevalentemente residenziali, *auc1 – tessuti omogenei frutto di piani attuativi unitari*, di cui al capo 4.2 delle Norme di attuazione;

- compatibilmente con le specifiche caratteristiche e dotazioni dei locali, che andranno valutate a cura dei soggetti partecipanti al bando, se ed in quanto adattabili in funzione dei propri progetti di attività, risulta teoricamente ammissibile una pluralità di usi, fra cui si ricordano i seguenti:
  - *b1 Esercizi commerciali di vicinato*
  - *b3 Studi professionali e uffici in genere*
  - *b4 Attività culturali, attività ricreative*
  - *b5 Artigianato di servizio e produzione*
- in linea generale, le norme del RUE ammettono il cambio di destinazione d'uso, tuttavia condizionato alla presentazione di un progetto edilizio presso i competenti servizi comunali ed alla necessaria verifica, presso l'Amministratore di condominio, circa la sussistenza di divieti previsti dal pertinente regolamento condominiale;
- tutti gli immobili appartengono al patrimonio disponibile dell'Ente, sono attualmente liberi e non ritenuti necessari per i fini istituzionali dell'Ente. Saranno pertanto assegnati mediante stipula di contratti di locazione.

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 84, "Procedimento per la scelta del contraente", comma 1, del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari:

"Le concessioni dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile e le locazioni dei beni patrimoniali disponibili del Comune, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida."
- ai sensi dell'art. 88 "Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e direzionale a titolo oneroso" del citato Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari:

"1. Le assegnazioni di beni immobili di qualunque natura ad uso commerciale, aziendale o direzionale privato sono gestite esclusivamente dal Servizio Patrimonio.

2. Gli assegnatari dei locali ad uso commerciale, aziendale o direzionale privato vengono scelti di norma mediante asta pubblica con pubblicazione di un avviso approvato dal Dirigente del Servizio Patrimonio che indichi requisiti, criteri, durata e punteggi corrispondenti.

3. L' avviso va pubblicato all'Albo pretorio on line dell'ente e sul suo sito internet in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti". Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta.

4. L'Avviso deve essere pubblicato per almeno 30 gg, salvo motivate esigenze di urgenza o di espletamento di asta pubblica andata deserta nel qual caso la pubblicazione può avvenire per non meno di 15 giorni.

5. La facoltà di rinnovo della concessione va prevista espressamente *ab origine* nel bando di gara o nella lettera d'invito, può essere esercitata una sola volta e per una durata massima pari a quella del contratto originario.”

- per i beni classificati nel patrimonio disponibile, il rinnovo della locazione è previsto in conformità alla legislazione e disciplina privatistica di tempo in tempo vigente, in materia di locazioni per uso diverso dall'abitazione.

Considerato che:

- con relazioni nn. P.S. 31, 30 e 28 del 01/02/2016 e 464/2015, redatte ai sensi dell'art. 10 del Regolamento sopra citato, il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha stimato i rispettivi canoni annui di locazione da porre a base d'asta in € 3.000,00, 2.000,00, 5.200,00 e 14.350,00;
- l'asta che si è svolta il 21/6/2016 è andata deserta relativamente agli immobili B e C, mentre l'immobile A è stato assegnato solo per un limitato periodo, pertanto si valuta opportuna una nuova procedura di gara con riduzione del canone di locazione fino al 10% rispetto alle stime suddette, come previsto dall'art.84 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti del 29/10/2018.
- l'asta che si è svolta in data 14/03/2016 è andata deserta relativamente all'immobile D, con conseguente analoga valutazione circa l'opportunità di una nuova procedura di gara.
- Il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha così nuovamente stimato i rispettivi canoni annui di locazione da porre a base d'asta con relazione del 21/1/2019, P.G./2019/0012196:
  - **Immobilabile A** - Via Bismantova, 13/h-i: **Euro 2.700,00;**
  - **Immobilabile B** - Via Fontana, 15/a: **Euro 1.800,00;**
  - **Immobilabile C** - Via Jacopo da Mandra, 32/a: **Euro 4.700,00;**
  - **Immobilabile D** - Via Borsellino, 20: **Euro 12.900,00.**

Dato atto, inoltre, che:

- con deliberazione della G.C. n. 65 del 09/04/2015 e successiva Determinazione Dirigenziale n. 721 del 29/05/2015 è stata approvata la nuova struttura organizzativa di secondo e terzo livello dell'Ente, operativa dal 01/06/2015;
- con atto del Sindaco P.G. n. 135704 del 10.7.2018 veniva incaricato il Dr. Roberto Montagnani in qualità di Dirigente ad interim del Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare e Sport;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 5/2/2019 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019 -2021 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 7/2/2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019\_2021 – risorse finanziarie e che successivamente con deliberazione di Giunta comunale del 9/5/2019 n. 94 è stato approvato il Piano della performance 2019-2021, il Piano Esecutivo di Gestione 2019 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati nei quali sono stati fissati i requisiti art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 29/07/2019, immediatamente esecutiva, è stata approvata la verifica di salvaguardia degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 193 del D.lgs 267/2000. Variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario triennio 2019-2021 e relativi allegati;

Tutto ciò premesso e considerato, visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- gli artt. 107 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 14 del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Titolo III Concessioni , locazioni, Capo II Concessioni e locazioni a titolo oneroso 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;

## DETERMINA

1. di dare in locazione i sotto descritti immobili siti a Reggio Emilia e così censiti al Catasto Fabbricati:

- **Immobilabile A - Via Bismantova, 13/h-i.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza residenziale, trattasi precisamente di due unità immobiliari, entrambe composte da spazio di vendita con rispettivo retrostante servizio igienico. Sono fra loro internamente collegate, si sviluppano su unico piano sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano cortilivo, con n. 2 ingressi indipendenti praticabili a livello dal porticato condominiale. L'immobile, attualmente libero, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 167 col mappale 210 sub.8, di categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 17,00, rendita catastale Euro 255,49 e sub.9, di categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 19,00, rendita catastale Euro 285,55;
  - **Immobilabile B - Via Fontana, 15/a.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza residenziale, nel Nuovo Villaggio Catellani, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da spazio per uso ufficio con annesso piccolo servizio igienico. Il locale si sviluppa su unico piano (piano terra), ha ingresso indipendente ed è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 134 sub.73 di categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 36,00, rendita catastale Euro 383,47;
  - **Immobilabile C - Via Jacopo da Mandra, 32/a.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza residenziale, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da spazio per uso ambulatorio/ufficio, sala d'attesa con servizio igienico, ingresso e corridoio di disimpegno. Essa si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato d'uso pubblico. Già adibito ad uso ambulatorio, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 113 col mappale 126 sub.1 di categoria A/10, superficie catastale mq. 85,00 rendita catastale Euro 766,94;
  - **Immobilabile D - Via Borsellino, 20.** Sito al piano terra di un edificio a prevalenza terziaria/direzionale, trattasi precisamente di una unità immobiliare composta da n.6 locali ad uso ufficio, con doppio servizio igienico e corridoio di disimpegno. Essa si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato condominiale. Già adibito ad uso uffici pubblici, è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 111 col mappale 486 sub.42 di categoria A/10, superficie catastale mq. 186,00 rendita catastale Euro 2.546,13.
-

2. di individuare il locatario degli immobili mediante asta pubblica, con il metodo di cui all'art. 73 lett. C) del R.D. 827/24 secondo le modalità ed ai patti e condizioni meglio evidenziati nel testo del bando che qui integralmente si approva e che costituisce l'**All. A** del presente atto, comprensivo dei moduli Istanza di partecipazione - autodichiarazione requisiti **All. 1**) Offerta economica **All. 2**, nonché dello schema di contratto **All. 3**, della planimetria dei locali – stato di fatto **All. 4** e della planimetria dei locali e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di apportare modifiche non sostanziali allo schema contrattuale per gli adempimenti necessari alla sua stipula;
3. di provvedere alla pubblicazione del bando di gara sul sito internet dell'Amministrazione comunale nelle seguenti sezioni: Albo pretorio on line dell'Ente: <https://openapps.comune.re.it/jalbopretorio/> e Amministrazione trasparente – Sezione Bandi di gara e contratti: <http://www.comune.re.it/gare> dal **19/09/2019 al 21/10/2019**;  
  
Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo del canone previsto a base d'asta.
4. di dare atto che si provvederà con successivo provvedimento a nominare la Commissione giudicatrice che provvederà a valutare e selezionare le offerte pervenute.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Dr. Roberto Montagnani