

Proponente: 40.A
Proposta: 2020/245
del 17/03/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 398
del 17/03/2020

AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO NEL PALAZZO "R. FONTE" VIA EMILIA SAN PIETRO 12, VIA ROMA N. 1-1/A-B, PIAZZA SCAPINELLI N. 1/B CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO NEL PALAZZO "R. FONTE" VIA EMILIA SAN PIETRO 12, VIA ROMA N. 1-1/A-B, PIAZZA SCAPINELLI N. 1/B CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- Il Comune di R.E. è proprietario del Palazzo "Renata Fonte" (ex Tribunale), al cui piano terra ed interrato sono presenti spazi di ampia superficie con destinazione commerciale, che sono in locazione a soggetti privati dalla fine anni '50;
- L'allestimento originario risale precisamente al 1957, attribuibile al soggetto conduttore marchio STANDA, che si fece carico degli oneri di demolizione/ricostruzione parziale dell'edificio, compensati dalla proprietà nell'ambito dei rapporti patrimoniali instaurati, tramite contratto di locazione stipulato per lunga durata;
- poichè a seguito di recesso contrattuale operato dal soggetto ultimo conduttore tali spazi sono rientrati nella disponibilità dell'Ente, ritenuto che non siano d'interesse per progetti di logistica dei servizi ai fini istituzionali, è intenzione dell'Amm.ne riproporli sul mercato, per mantenere una funzione di reddito. Considerata la posizione centralissima dei locali, valutandone il potenziale che è di notevole interesse per nuove attività economiche e ommerciali, si proporrà sul mercato una nuova locazione tramite procedimento di evidenza pubblica, Il tutto secondo le direttive fornite dal Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera di C.C. I.D. n.110 del 29/10/2018.

Considerato che:

- il Palazzo "Renata Fonte" si affaccia a sud sulla centralissima via Emilia S.Pietro, ad ovest sulla via Roma, a nord sulla piazza Scapinelli, ad est confina in aderenza col Mercato Coperto.
- i locali a destinazione commerciale sono disposti su due livelli e presentano diversi punti di ingresso al piano terra, precisamente l'ingresso di via Emilia S.Pietro n.12 (ingresso principale), via Roma n.1-1/A (sotto al porticato di pubblico passaggio) e piazza Scapinelli n.1/B, oltre ad altre uscite per la sicurezza e per il carico/scarico delle merci.
- al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sono precisamente censiti sul Foglio 135 come segue:
 - mappale 440 sub. 70 di categoria D/8 (fabbricati speciali costruiti o adattati per attività commerciali, grandi magazzini, supermercati, ecc.), classe 12, piano S1-T, rendita catastale di Euro 35.316,00.
- l'unità immobiliare censita col sub.70 è articolata su due livelli complementari e comunicanti, fra cui il piano terra risulta composto da ampia superficie di vendita interamente vetrata nei prospetti sulla via Emilia S.Pietro e la via Roma (porticato d'uso pubblico), con ingresso principale dalla via Emilia S.Pietro n.12, privo di barriere architettoniche.

Il retro direttamente comunicante comprende un locale ad uso magazzino, servizio igienico, vano tecnico, vano scale e vano ascensore/montacarichi di collegamento col piano interrato e con gli uffici al 1° piano (sub.77).

La superficie complessiva dei locali a piano terra è di mq.930,00 calcolata con criteri del D.P.R. 138/1998_ allegato C, l'altezza interna netta è di mt. 3,25.

- Il piano interrato compreso nella stessa u.i. è ugualmente composto da ampia superficie di vendita, con accesso dal soprastante piano terra tramite scala interna collocata nell'angolo sud-ovest, scala di servizio interna con uscita diretta su piazza Scapinelli, scala di sicurezza in posizione mediana-lato est con uscita sul cavedio dei confinanti uffici comunali, scala ed ascensore/montacarichi in angolo nord-est di collegamento col piano terra ed uffici al primo piano (sub.77).

Il retro direttamente comunicante comprende locali diversi per uso laboratorio, archivio, vani di transito merci, ripostiglio, servizi igienici multipli con spogliatoi, vani tecnici (centrale termica, centrale elettrica, locale compressori, celle frigorifere), cabina elettrica.

La superficie complessiva dei locali a piano interrato è di mq.1330,00 calcolata con criteri del D.P.R. 138/1998_ allegato C, l'altezza interna netta è di mt. 3,25.

- i due piani predetti sono oggi integrati e comunicanti fra loro, alimentati da impianti e reti tecnologiche unificate, così in derivazione del citato progetto originario di supermercato risalente a fine anni '50, seppur con tutti gli adeguamenti successivi in base alle evolute esigenze delle attività commerciali insediate, nel rispetto delle normative tecniche di riferimento.
- ugualmente unico per tutti i due piani (oltre ai soprastanti uffici) risulta essere attualmente il CPI, rinnovato in data 17/05/2018 in corso di validità, intestato al soggetto conduttore uscente.
- la destinazione d'uso attuale attribuita all'immobile è di tipo commerciale, precisamente riguarda le attività di vendita al pubblico suddivise fra i settori merceologici alimentare e non alimentare, con gli annessi magazzini di riserva, uffici, servizi e deposito.
- eventuali future modifiche/riconversioni/trasformazioni della destinazione suddetta, anche senza opere, sono subordinate a presentazione di specifici progetti edilizi, da approvarsi nel rispetto della vigente normativa edilizia ed urbanistica stabilita dal RUE.
- nel caso di radicali modifiche, il contratto di locazione impone anche la preventiva autorizzazione della proprietà, che sarà condizionato al rispetto delle predette norme urbanistiche, unitamente al decoro e compatibilità col palazzo pubblico d'appartenenza
- il Comune li assegnerà in locazione, tramite esperimento del bando di gara, nelle condizioni di fatto in cui si trovano, complessivamente ritenuti in normale stato di conservazione e dotati di impianti funzionanti per l'uso insediato, segnatamente l'impianto di teleriscaldamento+raffrescamento, l'impianto elettrico, l'impianto idrico, servizi igienici, vani di collegamento verticale e vani tecnici.
- il progetto edilizio originario ed il conseguente allestimento del volume per uso commerciale in oggetto è da attribuirsi interamente al soggetto conduttore, compresi gli interventi successivi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti nei decenni in corso di locazione.
- nella disciplina della città storica contenuta nel vigente RUE., l'edificio d'appartenenza (Palazzo "Renata Fonte") è classificato in categoria D "*Edificio per la collettività (alberghi, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)*".
- date le caratteristiche architettoniche, non risultano sussistere particolari vincoli di natura conservativa dell'immobile, fatto salvo il normale rispetto delle uniformità di facciata e di assonanza con l'ambiente circostante.
- per gli usi esistenti mantenuti come legittimi, le possibili variazioni d'uso e gli interventi edilizi che si potranno eseguire all'interno dei locali, si rimanda più

dettagliatamente alle Norme di Attuazione del RUE, compresa la variante adottata dal C.C. con Delibera n.115 del 12/11/2018.

- l'immobile appartiene al patrimonio disponibile dell'Ente e non è ritenuto attualmente necessario per assolvere a fini istituzionali dell'Ente.

Considerato inoltre che:

- il contratto di locazione precedente comprendeva anche uffici al primo piano, separatamente censiti col mappale 440 sub.77, aventi superficie di mq. 330,00, che potrebbero ora rimanere in disponibilità al Comune, in quanto sono confinanti con gli uffici tecnici e dunque sono ritenuti utili per un possibile ampliamento degli stessi.
- gli uffici sono esclusi dal bando, tuttavia il soggetto aggiudicatario del bando avrà la facoltà di decidere per un loro eventuale inserimento nel contratto, al canone annuo fisso prestabilito di € 20.800,00 senza obbligo di rialzo.

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 relazione P.G. n. 63081 del 16.03.2020 redatta ai sensi dell'art. 87 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari l'Ufficio di Gestione del Patrimonio Immobiliare ha stimato il canone annuo da porre a base d'asta in € 200.000,00;

Dato atto, inoltre, che:

- con deliberazione della G.C. n. 20 del 30/1/2020 la nuova struttura organizzativa dell'Ente, operativa dal 01/02/2020;
- con atto del Sindaco P.G. n. 25249 del 31/1/2020 veniva incaricato l'Arch. Massimo Magnani in qualità di Dirigente ad interim del Servizio Amministrativo Lavori pubblici;
- 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 il sotto descritto immobile sito a Reggio Emilia e così censito al Catasto Fabbricati
 - locali a destinazione commerciale disposti su due livelli con diversi punti di ingresso al piano terra, precisamente l'ingresso di via Emilia S.Pietro n.12 (ingresso principale), via Roma n.1-1/A (sotto al porticato di pubblico passaggio) e piazza Scapinelli n.1/B, oltre ad altre uscite per la sicurezza e per il carico/scarico delle merci.

- al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sono precisamente censiti sul Foglio 135 come segue:
- mappale 440 sub. 70 di categoria D/8 (fabbricati speciali costruiti o adattati per attività commerciali, grandi magazzini, supermercati, ecc.), classe 12, piano S1-T, rendita catastale di Euro 35.316,00.
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 **All. 4** e **All. 4 bis** 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 18.03.2020 al 4.05.2020**;
- 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
Arch Massimo Magnani