



COMUNE DI ROVIGO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE N. 90 DEL 20/05/2024

**OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEI BOX N.2, 3 - 4, 5, 8
PIANO TERRA E 17 DI PIAZZA ANNONARIA CON PROCEDURA
NEGOZIATA CONCORRENZIALE.**

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **venti** del mese di **Maggio** alle ore **11:25**, nel Palazzo Comunale e nella sala adibita ad ufficio del Sindaco, è presente il dott. Gianfranco Tomao nella sua qualità di COMMISSARIO STRAORDINARIO per la provvisoria gestione dell'Ente nominato con Decreto Prefettizio del 15/02/2024 e successivo Decreto del Presidente della Repubblica del 22/02/2024 per trattare il presente oggetto con i poteri della Giunta Comunale.

Assiste e verbalizza il SEGRETARIO GENERALE, Dott. Alessandro Ballarin.

Aperta la seduta, il COMMISSARIO STRAORDINARIO adotta il provvedimento in oggetto.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE)**

Premesso che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 08.08.2002, veniva approvato il Regolamento per la gestione del complesso immobiliare di Piazza Annonaria, definita alla stregua di una “*Piazzetta di botteghe*”, dove trovano attualmente collocazione n. 17 box con funzione commerciale;

Richiamata, altresì, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 304 del 11.10.2016 con la quale venivano rideterminati i canoni di concessione relativi ai box di Piazza Annonaria, stabilendo l'importo di € 7,00/mq mensili e veniva deciso di destinarli non soltanto ad attività di natura commerciale ma anche ad attività di tipo artigianale purché, in entrambi i casi, compatibili con le caratteristiche strutturali ed urbanistiche di Piazza Annonaria;

Fatto presente che gli immobili situati all'interno di Piazza Annonaria identificati con i nn.:

2 (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 15);

3 – 4 (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 16 - 17);

5 (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 18);

8 - piano terra (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 29);

17 (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 9);

con destinazione commerciale/artigianale, sono liberi e possono essere pertanto assegnati mediante procedura negoziata concorrenziale nel rispetto degli artt. 38 e 40 del vigente Regolamento dei contratti;

Dato atto che i box 3 e 4, in quanto collegati internamente da una via di passaggio, costituiscono un unico bene immobile da assegnarsi unitariamente;

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

Ritenuto, pertanto, che i futuri rapporti concessori da avviarsi in loco dovranno esplicitamente contemperare *le ragioni dell'Ente alla valorizzazione dei box summenzionati*, e conseguentemente, dell'intera Piazza con le *ragioni imprenditoriali* di controparte a non sopportare oneri eccessivi a causa della necessità di effettuare significativi interventi di riqualificazione degli immobili e ad ottenere un guadagno dall'operazione economica intrapresa, beneficiando di un periodo sufficiente per recuperare quanto investito;

Dato atto che 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;

Dato ulteriore atto che 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;

Evidenziato che 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.;

Ribadito che è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere all'assegnazione in concessione dei box di Piazza Annonaria predetti tanto per ragioni di conservazione e valorizzazione del patrimonio quanto per motivi di interesse civico, potendo costituire la procedura *de qua* occasione per rendere ancor più vivace il tessuto produttivo, sociale ed economico cittadino;

Ritenuto, pertanto, di provvedere ad esperire una verifica di eventuali **manifestazioni di interesse** per la concessione degli immobili in oggetto, rivolgendo un invito aperto agli interessati;

Atteso che all'esito della procedura per manifestazione di interesse, questa Amministrazione valuterà e, motivatamente, procederà a concludere un contratto di concessione per ciascuno degli immobili in oggetto con la proposta ritenuta più confacente rispetto agli obiettivi delineati in precedenza;

Ritenuto che l'eventuale bando sia da considerarsi quale seconda fase dopo l'espletamento, la ricezione e la valutazione delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute;

Dato ulteriore atto che, ad esito 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, 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 ai valori di stima elaborati dall'Uff. Patrimonio e riportati nel successivo Deliberato (con esclusione dell'IVA); e) oneri di manutenzione ordinaria e per utenze in capo al Concessionario; f) spese contrattuali in capo al Concessionario;

Ritenuto, quindi, di assumere quanto detto in precedenza quale **indirizzo a valere per il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio**, al fine dell'esperimento dell'invito aperto volto a raccogliere eventuali manifestazioni di interesse per la concessione dei box *de quibus*;

Rilevato che le planimetrie inerenti i box summenzionati sono allegate al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;

Visto il Decreto del Prefetto di Rovigo di nomina del Commissario prefettizio (Fasc. 483/2024/Area II) mediante il quale sono stati attribuiti a quest'ultimo i poteri spettanti al Sindaco, alla Giunta ed al Consiglio Comunale;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 22.02.2024 di scioglimento del Consiglio Comunale di Rovigo e nomina del Dott. Gianfranco Tomao a Commissario Straordinario per la provvisoria gestione dell'Ente, pervenuto tramite posta certificata (prot. 15483/26.2.24) per il tramite della Prefettura;

Visto il Decreto prefettizio Fasc. 483/2024/Area II di nomina del Sub-Commissario con funzioni vicarie del Comune di Rovigo nella persona del Dott. Fabrizio Cesarino – Viceprefetto Aggiunto (Prot. 16279/2024 del 28.02.2024) e successivo Decreto Commissariale n. 5 del 06/03/2024;

Visto il Decreto prefettizio Fasc. 483/2024/Area II di nomina del Sub-Commissario del Comune di Rovigo nella persona del Dott. Francesco Pisani – Funzionario economico finanziario in servizio presso la Prefettura U.T.G. di La Spezia (Prot. 20738/2024 del 14.03.2024);

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 43 del 11.11.2022 di conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore Lavori Pubblici, Suolo, Fabbricati, Patrimonio-Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità, e con cui sono stati individuati i dirigenti sostituiti in caso di sua assenza o impedimento;
- il Decreto Dirigenziale n. 192 del 29/12/2023 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'incarico comportante specifiche responsabilità nell'ambito della Sezione Patrimonio ed in particolare - U.O. Espropri - U.O. valorizzazioni immobiliari - U.O. gestione contratti e la nomina quale responsabile del procedimento (L.241/1990) per la sezione "Patrimonio ed espropri";
- il Decreto Dirigenziale n. 183 del 29/12/2023 di conferimento all'Ing. Federico Modonesi dell'incarico di elevata qualificazione di tipo organizzativo (EQO)/alta professionalità (EQAP) per la sezione Lavori Pubblici, Fabbricati, Suolo, Patrimonio-Espropri, Mobilità e Trasporti e contestuale delega di alcune funzioni dirigenziali;

Viste, altresì:

- la Delibera del C.C. n. 104 del 29.12.2023 di "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2024/2026, relativa nota di aggiornamento al DUP 2024/2026 e Bilancio di Previsione esercizio 2024/2026 con i relativi allegati";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 18.01.2024 di "Approvazione piano esecutivo di gestione 2024/2026";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 24 del 01.02.2024 di "Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024/2026";

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

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;

DELIBERA

1. di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, intendendole tutte qui richiamate ed approvate;
2. di disporre, quale atto di indirizzo a valere per il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio, la predisposizione di un **Avviso per la manifestazione di interesse alla concessione dei seguenti box di Piazza Annonaria 2, 3 – 4, 5, 8 piano terra e 17**, come catastalmente descritti in premessa, alle seguenti principali condizioni:

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

- 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;
- la struttura dovrà essere idonea per svolgere attività commerciale / artigianale;
- 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;
- 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;
- utilizzare i locali provvedendo a dotarli di tutte le attrezzature ed arredi necessari, senza nulla chiedere o pretendere dal Comune;
- provvedere a volturare a nome proprio tutte le utenze;
- richiedere tutte le necessarie autorizzazioni sia per la riqualificazione sia per lo svolgimento dell'attività;
- impegno a non ostacolare i lavori previsti per l'attuazione del progetto *“Italia City Branding 2020 – Rovigo Open City”*, rinunciando ad ogni pretesa nei confronti del Comune di Rovigo in merito alle possibili limitazioni alla propria attività d'impresa derivanti dal predetto intervento;

- requisiti richiesti per l'ammissione alla procedura negoziata concorrenziale:

- 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”);
- possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente per l'attività commerciale/artigianale che si intende esercitare;
- possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e ss. del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- assenza 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;
- aver compiuto all'atto della partecipazione alla procedura il 18° anno di età;

- possibilità di partecipare alla procedura negoziata anche alle 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;

- canone di concessione fissato in € 7 (sette) euro/mq come da attuali valori di mercato, in linea con quanto previsto dalla D.G.C. n. 304 del 11.10.2016;

- nei box non è ammessa l'installazione di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici finalizzati al gioco d'azzardo;

- la concessione, in deroga a quanto stabilito con D.G.C. n. 209 del 06.12.2019, avrà una durata di **anni 9 (= nove)**, rinnovabili una sola volta previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento della concessione, e ciò per consentire al Concessionario di poter ammortizzare i rilevanti investimenti che dovrà sostenere per i lavori di riqualificazione dei locali concessi oltre che per l'avviamento della relativa attività professionale;

- 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);

- **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 raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di:**

- € 22.800,00 oltre iva di legge per il box 2;
- € 45.600,00 oltre iva di legge per i box 3-4 (assegnati congiuntamente);
- € 22.800,00 oltre iva di legge per il box 5;
- € 15.500,00 oltre iva di legge per il box 8 piano terra;
- € 15.500,00 oltre iva di legge 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.

- 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";

- 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;

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

- **individuazione come criterio di assegnazione dei box in oggetto quello 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;

box 3-4 (41,37 mq + 18,25 mq = 59,62 mq): € 417,34 oltre iva di legge;

box 5 (32,26 mq): € 225,82 oltre iva di legge;

box 8 (piano terra – 49 mq): € 343,00 oltre iva di legge;

box 17 (43,80 mq): € 306,60 oltre iva di legge;

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;

3. di dare mandato al Dirigente del Settore LL.PP.-Patrimonio di procedere ad ogni adempimento conseguente, specificando che ogni contratto di concessione sarà dallo stesso sottoscritto con facoltà di apportarvi le correzioni di mera forma e/o dettaglio che si dovessero rendere eventualmente necessarie;
4. di dare atto che, ad esito 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, 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 ai valori di stima elaborati dall'Uff. Patrimonio e riportati nel successivo Determinato (con esclusione dell'IVA); e) oneri di manutenzione ordinaria e per utenze in capo al Concessionario; f) spese contrattuali in capo al Concessionario;
5. di dare atto che tutti gli allegati al presente provvedimento ne costituiscono parte integrante e sostanziale, pur non risultando in parte pubblicabili per ragione di tutela dei dati personali ivi riportati;
6. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (d.lgs.33/2013) con la pubblicazione nell'apposita sezione "*Amministrazione trasparente – sezione provvedimenti – provvedimenti degli organi di indirizzo politico*" del sito web dell'Ente;

7. 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;
8. di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui all'art.10 commi 2 e 3 e all'art.11 del codice di comportamento aziendale e dell'art.6-bis della legge n.241/ 1990, per cui in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile di procedimento, né in capo al soggetto che sottoscrive il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento;
9. di dichiarare la presente deliberazione **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/2000, stante l'urgenza di assegnare al più presto i box di Piazza Annonaria per valorizzare il patrimonio dell'Ente.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Alessandro Ballarin

Documento sottoscritto con firma digitale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
dott. Gianfranco Tomao

Documento sottoscritto con firma digitale