



COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 33 DEL 17/07/2024

SETTORE LAVORI PUBBLICI, SUOLO E FABBRICATI, PATRIMONIO, ESPROPRI, AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI E MOBILITA'

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: RIZZATO LORENZO

OGGETTO: CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEL 18.03.2016 (REP. 87) - AREA SITA IN ROVIGO, VIA ALFIERI 18/B - LARGO DONIZZETTI. PERMUTA IMMOBILIARE - AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISIZIONE IMMOBILIARE.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

Richiamata preliminarmente la concessione amministrativa del 18.03.2016 (Rep. 87), registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 06.04.2016, al n. 780, serie 3, mediante la quale il Comune di Rovigo concedeva in uso alla Ditta Individuale individuata nel doc. 1, allegato al presente provvedimento ma non ostensibile per ragioni di tutela dei dati personali ivi raccolti, parte dell'area a destinazione pubblica, sita in Rovigo, Via Alfieri 18/B – Largo Donizetti, censita al N.C.T. del Comune di Rovigo, Cens. Rovigo, Fg. 10, Mapp. 441, evidenziata nella planimetria allegata al contratto (doc. 2), di mq. 44, ove era posizionato un chiosco prefabbricato in legno – privo di fondamenta e ancorato al suolo in modo non permanente - di proprietà della Concessionaria il quale costituiva, come da atto di cessione di azienda del 07.01.2016 (Rep. 113.673, Racc. 28.236) del Notaio Paolo Merlo di Rovigo, che si allega al doc. 3, bene strumentale all'esercizio dell'impresa;

Rilevato che il chiosco summenzionato, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Rovigo, Fg. 10, Part. 1641, Cat. C/1, Cl. 1, Cons. 28 mq. (m. 4,00 x m. 7,00), risulta in proprietà per l'area del Comune di Rovigo e in proprietà superficiaria privata di altro soggetto (cfr. visura all. come doc. 4), non essendosi mai provveduto alla rettifica di detta classificazione da parte dell'ultimo Concessionario;

Dato atto che il chiosco predetto è costituito in struttura portante in legno e poggia su una platea in calcestruzzo; internamente la struttura è suddivisa in un locale principale dedicato alla vendita commerciale, e da un corridoio con un bagno. La pavimentazione della struttura è costituita da una pavimentazione in pvc che si trova in ottimo stato conservativo. Presente impianto di adduzione idrica a servizio del wc e del lavabo con allacci di scarico alla fognatura. A livello impiantistico, la struttura è dotata di impianto elettrico di



COMUNE DI ROVIGO

illuminazione, e di un climatizzatore a parete con unità esterna. Presente anche impianto antintrusione da revisionare. Esternamente le pareti a causa delle condizioni meteorologiche e dell'esposizione solare richiedono un intervento di trattamento per la protezione del legno contro agenti atmosferici. Internamente la struttura si presenta in buono stato di manutenzione e non si rilevano interventi di manutenzione straordinaria da eseguire;

Dato ulteriore atto che da verifiche d'ufficio eseguite in data 07.09.2023 presso l'immobile in oggetto, risulta che le dimensioni esterne e la forma delle facciate del medesimo corrispondano esattamente a quanto autorizzato con il permesso a costruire n. 213 del 09/08/2007 - PG 30792 - UT 573 del 12/05/2006 - a sanatoria DPR380/01 art.36 -, di talché la struttura risulta in regola con tutte le necessarie autorizzazioni di competenza del Comune nonché di altri Enti e/o Uffici;

Acclarato, quindi, come il chiosco *de quo* abbia natura di bene immobile, e come, dunque, la relativa competenza in ordine alla sua eventuale acquisizione appartenga al Consiglio Comunale ex art. 42, comma 2, lett. L, T.U.E.L.;

Evidenziato che con nota del 16.01.2023 (prot. 2897/2023) il Comune di Rovigo diffidava la titolare della Ditta Concessionaria (nel frattempo cancellata dal registro delle imprese in data 04.05.2020) a corrispondere all'Ente la somma complessiva di € 4.040,75 a titolo di occupazione *sine titulo* dell'area in oggetto risultando, in vero, già scaduta la concessione summenzionata il 30.05.2019 (nello specifico venivano richiesti € 1.269,22 per il 2020, € 1.385,40 per il 2021, € 1.385,40 per il 2022), ma ancora occupata l'area a mezzo delle attrezzature della Ditta predetta;

Dato atto che nella medesima nota veniva, altresì, intimata la restituzione dell'area posta l'avvenuta cessazione del rapporto concessorio oltre che rinnovata la richiesta di rettifica catastale formalizzata originariamente con nota prot. 11172/21 del 15.02.2021 (missiva con cui si richiedeva la soppressione della particella 1641, sedime dell'edicola, e la successiva fusione con la particella 441);

Rilevato che, ad oggi, il chiosco e le attrezzature della Ditta succitata permangono sull'area oggetto della concessione scaduta e che il credito complessivo del Comune di Rovigo per l'occupazione *sine titulo* dello spazio di proprietà pubblica ammonta a **Giugno 2024** a complessivi **€ 6.118,85**;

Appurato, a seguito di numerosi confronti intercorsi con la Ditta predetta alla presenza anche dell'Amministrazione Comunale, l'impossibilità della prima di far fronte al proprio debito per palesi difficoltà economiche;

Considerata, dunque, l'opzione permuta come l'unica possibile:

1. per garantire al Comune la piena soddisfazione del proprio credito, senza la necessità di far valere in sede giudiziaria il suo diritto con conseguente risparmio di costi connessi e prevenzione dei rischi alla conservazione della struttura derivanti dal decorso dei tempi procedurali;
2. per valorizzare parallelamente un immobile, necessitante di pochi interventi di recupero la cui demolizione (peraltro presumibilmente con costi a carico dell'Ente e difficoltà di successivo recupero) sarebbe ingiustificata, e contestualmente ampliare le opportunità commerciali del quartiere che lo ospita;



COMUNE DI ROVIGO

3. per garantire una fonte d'entrata certa al Comune, che la Ditta già concessionaria non garantiva più da tempo e che comunque non sarebbe attualmente in grado di offrire per i motivi anzidetti;

Dato atto, pertanto, che con nota prot. 43119/2023 del 01.06.2023 il Comune di Rovigo richiedeva alla titolare della Ditta già Concessionaria la disponibilità a valutare, previa perizia di tecnico incaricato dall'Ente, la possibilità di cedere al Comune come contropartita dell'eventuale rinuncia al proprio credito nei suoi confronti i beni strumentali dell'impresa collocati in loco, tra cui, *in primis*, il chiosco stesso;

Visto l'assenso della Ditta già Concessionaria a consentire il sopralluogo del tecnico comunale e ad effettuare la permuta mobiliare anzidetta ex art. 1552 c.c., ove individuata come possibile per l'identità dei valori in campo (cfr. nota prot. 43361/2023 del 05.06.2023) dall'effettuanda perizia;

Richiamata la perizia di stima della Sezione Fabbricati dell'Ente (assunta al protocollo comunale prot. 63160 del 18.08.2023) ed allegata al presente provvedimento in cui si attesta che il valore complessivo dei beni aziendali cedibili al Comune di Rovigo nell'ambito di una possibile permuta tra le parti contrattuali ammonta ad € **5.800,00**;

Richiamato, altresì, il computo metrico estimativo per la sistemazione esterna dell'edicola di Via Alfieri assunto al prot. 72064/23 del 25.09.2023, secondo il quale la spesa da sostenersi per il recupero del fabbricato ammonta ad € **1.215,70**;

Dato atto che, a seguito delle predette perizia e nota, deriva che:

- **il credito del Comune di Rovigo nei confronti della Ditta già Concessionaria ammonta a Giugno 2024 a complessivi € € 6.118,85, importo destinato ad un presumibile incremento in conseguenza del decorso del tempo;**
- **il valore dei beni aziendali ammonta ad € 5.800,00, giusta perizia di stima prot. 63160 del 18.08.2023;**

Rilevata la presumibile similarità dei valori in campo, in base alla quale il Comune di Rovigo rinuncerebbe ad un credito di € 6.118,85, somma comunque suscettibile di costante incremento, per conseguire un vantaggio economico attuale di € 5.800,00 traducibile in beni immobili e mobili, che in futuro potrebbe mettere a valore avviando un nuovo rapporto concessorio in loco;

Dato atto che diverse richieste sono già pervenute all'Ente per l'ottenimento della concessione dell'area e del chiosco ivi collocato per lo svolgimento di attività commerciali di cui il quartiere Commenda Ovest potrebbe indubbiamente beneficiare (cfr. ad es prot. 43588/2023);

Ritenuto di incaricare il Dirigente del Settore LL.PP – Patrimonio di predisporre tutti gli atti necessari per l'acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente del Chiosco sito in via Alfieri 18/B – Largo Donizetti e, in ordine a quello mobiliare, degli altri beni strumentali per l'esercizio dell'impresa ivi collocati ed elencati nella perizia di stima del Settore Fabbricati (Prot. n. 63160 del 18.08.2023) a fronte della rinuncia dell'Ente medesimo al credito maturato nei confronti della titolare della Ditta Concessionaria nel contratto del 18.03.2016 (Rep. 87), pari a **Giugno 2024 a complessivi € 6.118,85**, con spese per il ripristino del bene in capo al Comune di Rovigo (le spese contrattuali e notarili graveranno in parti uguali sul Comune e la Ditta cedente)



COMUNE DI ROVIGO

Ritenuto, altresì, di incaricare il Dirigente del Settore LL.PP – Patrimonio, a seguito della permuta anzidetta, di predisporre avviso pubblico per manifestazione di interesse per l'assegnazione in concessione dell'area censita al N.C.T. del Comune di Rovigo, Cens. Rovigo, Fg. 10, Mapp. 441 con l'annesso chiosco ed i relativi arredi per la durata massima consentita dalle leggi e dai regolamenti vigenti al canone di **€ 2.356,62 annui oltre IVA di legge** (quotazione elaborata del Servizio Patrimonio – cfr. nota prot. 72123/23 del 25.09.2023 allegata al presente provvedimento), con oneri di manutenzione ordinaria e spese contrattuali in capo al Concessionario e facoltà di attribuire a quest'ultimo l'onere di provvedere ai lavori per il ripristino del bene indicati nel computo prot. 72064/23 del 25.09.2023 con conseguente decurtazione dal canone concessorio della somma di **€ 1.215,70**;

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;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 - T.U.E.L. e l'art. 13 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze del Consiglio Comunale;

Preso atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, sulla presente proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri del:

- Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- Responsabile del Settore Economico - Finanziario, in ordine alla regolarità contabile: favorevole;

Visto il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare;

per le motivazioni di cui in premessa e constatato che la votazione, espressa in forma palese per appello nominale a cura del Segretario Generale, ha dato il seguente esito, come proclamato dalla Presidente:

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;
2. di incaricare il Dirigente del Settore LL.PP – Patrimonio di predisporre tutti gli atti necessari per l'acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente del Chiosco sito in via Alfieri 18/B – Largo



COMUNE DI ROVIGO

Donizetti e, in ordine a quello mobiliare, degli altri beni strumentali per l'esercizio dell'impresa ivi collocati ed elencati nella perizia di stima del Settore Fabbricati (Prot. n. 63160 del 18.08.2023) a fronte della rinuncia dell'Ente medesimo al credito maturato nei confronti della titolare della Ditta Concessionaria nel contratto del 18.03.2016 (Rep. 87), pari a **Giugno 2024 a complessivi € 6.118,85**, con spese per il ripristino del bene in capo al Comune di Rovigo (le spese contrattuali e notarili graveranno in parti uguali sul Comune e la Ditta cedente)

3. di incaricare il Dirigente del Settore LL.PP – Patrimonio, a seguito della permuta anzidetta, di predisporre avviso pubblico per manifestazione di interesse per l'assegnazione in concessione dell'area censita al N.C.T. del Comune di Rovigo, Cens. Rovigo, Fg. 10, Mapp. 441 con l'annesso chiosco ed i relativi arredi per la durata massima consentita dalle leggi e dai regolamenti vigenti al canone di **€ 2.356,62 annui oltre IVA di legge** (quotazione elaborata del Servizio Patrimonio – cfr. nota prot. 72123/23 del 25.09.2023 allegata al presente provvedimento), con oneri di manutenzione ordinaria e spese contrattuali in capo al Concessionario e facoltà di attribuire a quest'ultimo l'onere di provvedere ai lavori per il ripristino del bene indicati nel computo prot. 72064/23 del 25.09.2023 con conseguente decurtazione dal canone concessorio della somma di **€ 1.215,70**;
4. di dare atto che l'importo del canone concessorio di cui al punto precedente potrà subire variazioni in relazione alle quotazioni vigenti al momento della pubblicazione dell'avviso predetto che il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio è sin da ora autorizzato ad approvare;
5. di confermare che il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio è autorizzato a sottoscrivere il contratto di permuta, con facoltà di apportarvi le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;
6. di dare atto che tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, pur non risultando parzialmente ostensibili per ragioni di tutela dei dati personali in essi indicati;
7. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente, avviene nel rispetto della tutela della 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 assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione del sito web dell'Ente "Amministrazione Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico" nonché in quella "Beni immobili e Gestione Patrimonio / Patrimonio Immobiliare";
9. di dichiarare la presente deliberazione, mediante appello nominale a cura del Segretario Generale, immediatamente eseguibile ai sensi e per effetti dell'art 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000 vista la necessità di garantire la perdurante valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.



COMUNE DI ROVIGO



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta.

Annotazioni:

Rovigo, 26/07/2024

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale