COMUNE DI ROVIGO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 96 DEL 27/03/2025

OGGETTO:	**ATTO DI INDIRIZZO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI LOCALI AD USO COMMERCIALE MEDIANTE PROCEDURA CONCORRENZIALE AD EVIDENZA PUBBLICA: 1) IMMOBILE SITO IN VIA LAURENTI 4; 2) EDICOLA SITA IN CORSO DEL POPOLO 190.**

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventisette** del mese di **Marzo** alle ore **15:45** , nel Palazzo Comunale nell'Ufficio del Sindaco, si è riunita

L A G I U N T A C O M U N A L E

All'adunanza risultano presenti i signori:

	Pres.	Ass.
CITTADIN VALERIA	X	
BIMBATTI ANDREA	X	
RIZZATO LORENZO	X	
DENTI ANDREA	X	
DE LUCA ERIKA	X	
BREGOLIN GIULIANA	X	
BALA NADJA	X	
ARETUSINI MICHELE	X	
TOTALE	8	0

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE, Dr.ssa Michela Targa.
Assume la Presidenza la Dr.ssa Valeria Cittadin nella sua qualità di SINDACO e constatata la legalità dell'adunanza, chiede di deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Rovigo è proprietario dei seguenti immobili, attualmente liberi, con destinazione d'uso commerciale:

1. immobile sito in Rovigo, Via Laurenti 4, già utilizzato per l'esercizio dell'attività di rivendita di generi di monopolio, censito al Catasto Fabbricati come segue: Sez. Urb. RO, Fg. 19, Part. 405, Sub. 2, Cat. C1, Sup. Cat. 16 mq;
2. edicola sita in Rovigo, Corso del Popolo 190, già utilizzata per la rivendita al dettaglio di giornali, riviste e periodici, censita al Catasto Fabbricati come segue: Sez. Urb. RO, Fg. 19, Part. 1155, Cat. C1, Sup. Cat. 11 mq;

Ritenuto, vista la necessità di garantire la perdurante valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, di attuare un'indagine di mercato attraverso un avviso di manifestazione di interesse per la **concessione** commerciale dei beni anzidetti, sulla base delle seguenti considerazioni:

- favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati, senza vincolare, tuttavia, in alcun modo l'Amministrazione Comunale;
- addivenire ad un miglior sfruttamento delle risorse comunali disponibili, che in questo caso si esplica in un'entrata dovuta alla concessione degli immobili;
- valorizzare il Centro storico, mantenendo viva l'arteria principale della Città attraverso l'esercizio delle attività commerciali, escludendo le sale da gioco e le agenzie di scommesse;
- consentire la possibilità di convertire gli immobili, data le loro potenzialità, per lo svolgimento di attività commerciali innovative, anche sul piano della comunicazione, in linea con le esigenze economiche e sociali del momento;

Ritenuto di demandare al Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio di attuare l'indagine esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per individuare la presenza di eventuali soggetti interessati alla concessione in oggetto;

Visto l'importo dei canoni recentemente applicati alla **concessione** dei beni immobili anzidetti, i quali risultano già aggiornati ed in linea con le attuali condizioni di mercato e le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari (stato di manutenzione, posizione, ecc.), come da documentazione in atti dell'Ufficio Patrimonio;

Ritenuto pertanto che, per la regolamentazione dei futuri rapporti concessori, debbano considerarsi congrui ed adeguati i seguenti canoni mensili:

1. immobile sito in Rovigo, Via Laurenti 4: € 525,30 mensili oltre IVA di legge, pari a 6.303,60 annuali oltre IVA di legge;
2. edicola sita in Rovigo, Corso del Popolo 190, € 365,68 mensili oltre IVA di legge, pari a 4.388,16 annuali oltre IVA di legge;

Ritenuto, altresì, di precisare che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti precisazioni:

- gli immobili in oggetto saranno assegnati in concessione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta**;**

Evidenziato inoltre che, ai fini della procedura ad evidenza pubblica in approvazione, varrà quanto segue:

1. dal canone sono da considerarsi escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;

2. i locali potranno aver bisogno di interventi di manutenzione ordinaria, il cui costo sarà a carico del Concessionario. Parimenti potranno risultare necessari taluni adeguamenti impiantistici in base alle necessità commerciali/lavorative dell'aggiudicatario, i quali potranno essere effettuati con oneri a carico del Concessionario e previo parere favorevole del Settore LL.PP. del Comune;
3. qualora siano necessari lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a cura e spese del Concessionario. Qualora detti interventi siano necessari per la messa a norma dell'immobile, i relativi costi potranno essere scomputati dal canone concessorio, mentre se tali interventi dovessero essere necessari per l'adeguamento dei locali stessi all'uso che il concessionario ne vorrà fare, questi saranno ad esclusivo carico dello stesso che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione comunale. Dato il contesto nel quale gli immobili in oggetto si collocano potranno risultare, altresì, necessarie le autorizzazioni di legge della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza. L'acquisizione di tali Autorizzazuioni sraanno a carico del concessionario;
4. la concessione delle unità immobiliari, trattandosi di rapporti di natura commerciale, sarà effettuata, per la **durata di 6 (= sei) anni rinnovabili per un periodo di ulteriori 6 (=sei)**, con decorrenza dalla data della sottoscrizione, come previsto nella D.G.C. n. 209 del 06.12.2019;
5. il pagamento del canone concessorio avverrà su base semestrale, con n. 2 versamenti annui, entro la scadenza di ciascun semestre contrattuale (ad es. contratto sottoscritto in data 15.09.2025 – pagamento rata n. 1 / 2 - anno n. 1 entro il 15.03.2026) mediante modello PAGO PA come previsto dalla normativa vigente a cura del Concessionario;
6. il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel mese precedente quello di scadenza dell'annualità, in ragione del 75%;
7. sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune Concessionario nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di concessione e relative norme di legge;
8. in merito alle spese relative a tutte le utenze, le quali saranno a carico esclusivo del Concessionario (il quale provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) e che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, si precisa che qualora ciò non fosse possibile per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà versato come segue:
   - anticipazione bimestrale dell'importo presunto e determinato dalla sezione Patrimonio sulla base dei costi storici e delle dimensioni dell'immobile;
   - conguaglio annuale secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute;
9. tutti gli altri oneri connessi all'utilizzo dell'immobile saranno a carico del Concessionario;
10. il Concessionario dovrà farsi carico della realizzazione di lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che intende condurre;
11. il Concessionario dovrà farsi carico degli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
12. il Concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme urbanistiche del Comune di Rovigo;
13. gravano sul Concessionario le spese contrattuali;

Ritenuto di precisare che:

a) la pubblicazione dell'avviso e le manifestazioni d'interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Rovigo nei confronti dei soggetti interessati;

b) il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla "manifestazione di interesse";
c) il Comune di Rovigo si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse alla concessione presentata;
d) i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
e) qualora pervenissero al Comune più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra i soggetti interessati;

Vista la D.G.C. n. 209 del 06.12.2019 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE CONCESSIONI D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE CON DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI;

Visto il combinato disposto degli articoli 40 (Concessione di beni immobili) e 38 (Locazione di immobili non abitativi) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti (approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 89 del 07.05.2001);

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 76 del 24.12.2024 di conferma validità ed efficacia del Decreto Sindacale n. 43 del 11.11.2022 recante il 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 sostituti in caso di sua assenza o impedimento;
- il Decreto Dirigenziale n. 109 del 23.12.2024 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;
- il Decreto Sindacale n. 7 dell'11.2.2025 "MODIFICA DECRETO SINDACALE N. 76 DEL 24/12/2024 RELATIVO AL CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DIRIGENZIALI";

Viste, altresì:

- la Delibera del C.C. n. 69 del 19.12.2024 di "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2025/2027, relativa nota di aggiornamento al DUP 2025/2027 e Bilancio di Previsione esercizio 2025/2027 e relativi allegati";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 08.01.2025 di "Approvazione piano esecutivo di gestione 2025 – 2027 – assegnazione dotazioni finanziarie";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 30.01.2025 di "Approvazione PIAO Piano Integrato dell'Attività e dell'organizzazione 2025 – 2027";

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;

Tutto quanto ciò premesso e motivato, con votazione unanime e favorevole

DELIBERA

1. le **premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con il quale si approvano, e si intendono qui integralmente richiamate e riportate;

2. di **demandare** al Dirigente del Settore LLPP - Patrimonio l'attuazione dell'indagine esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per capire se vi siano soggetti interessati alla concessione commerciale dei seguenti stabili:

- immobile sito in Rovigo, Via Laurenti 4, già utilizzato per l'esercizio dell'attività di rivendita di generi di monopolio, censito al Catasto Fabbricati come segue: Sez. Urb. RO, Fg. 19, Part. 405, Sub. 2, Cat. C1, Sup. Cat. 16 mq;
- edicola sita in Rovigo, Corso del Popolo 190, già utilizzata per la rivendita al dettaglio di giornali, riviste e periodici, censita al Catasto Fabbricati come segue: Sez. Urb. RO, Fg. 19, Part. 1155, Cat. C1, Sup. Cat. 11 mq;

locali come identificati nelle planimetrie e/o mappe ed elaborati allegati al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;

3. di **consentire** negli immobili anzidetti lo svolgimento di attività commerciali, escludendo le sale da gioco e le agenzie di scommesse;

4. di **precisare** che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti precisazioni:
   - l'immobile sito in Rovigo, Via Laurenti 4 sarà assegnato in concessione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, **al canone mensile di € 525,30 mensili oltre IVA di legge, pari a 6.303,60 annuali oltre IVA di legge;**
   - l'edicola sita in Rovigo, Corso del Popolo 190, sarà assegnata in concessione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al **canone mensile di € 365,68 mensili oltre IVA di legge, pari a 4.388,16 annuali oltre Iva di legge;**

5. di **stabilire** che, ai fini della procedura ad evidenza pubblica in approvazione, varrà quanto segue:

- dal canone sono da considerarsi escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;
- i locali potranno aver bisogno di interventi di manutenzione ordinaria, il cui costo sarà a carico del Concessionario. Parimenti potranno risultare necessari taluni adeguamenti impiantistici in base alle necessità commerciali/lavorative dell'aggiudicatario, i quali potranno essere effettuati con oneri a carico del Concessionario e previo parere favorevole del Settore LL.PP. del Comune;
- qualora siano necessari lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a cura e spese del Concessionario. Qualora detti interventi siano necessari per la messa a norma dell'immobile, i relativi costi potranno essere scomputati dal canone concessorio, mentre se tali interventi dovessero essere necessari per l'adeguamento dei locali stessi all'uso che il concessionario ne vorrà fare, questi saranno ad esclusivo carico dello stesso che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione comunale. Dato il contesto nel quale gli immobili in oggetto si collocano potranno risultare, altresì, necessarie

le autorizzazioni di legge della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza. L'acquisizione di tali Autorizzazuioni sraanno a carico del concessionario;

- la concessione delle unità immobiliari, trattandosi di rapporti di natura commerciale, sarà effettuata, per la **durata di 6 (= sei) anni rinnovabili per un periodo di ulteriori 6 (=sei)**, con decorrenza dalla data della sottoscrizione, come previsto nella D.G.C. n. 209 del 06.12.2019;
- il pagamento del canone concessorio avverrà su base semestrale, con n. 2 versamenti annui, entro la scadenza di ciascun semestre contrattuale (ad es. contratto sottoscritto in data 15.09.2025 – pagamento rata n. 1 / 2 - anno n. 1 entro il 15.03.2026) mediante modello PAGO PA come previsto dalla normativa vigente a cura del Concessionario;
- il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel mese precedente quello di scadenza dell'annualità, in ragione del 75%;
- sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune Concessionario nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di concessione e relative norme di legge;
- in merito alle spese relative a tutte le utenze, le quali saranno a carico esclusivo del Concessionario (il quale provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) e che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, si precisa che qualora ciò non fosse possibile per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà versato come segue:

- anticipazione bimestrale dell'importo presunto e determinato dalla sezione Patrimonio sulla base dei costi storici e delle dimensioni dell'immobile;
- conguaglio annuale secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute;

- tutti gli altri oneri connessi all'utilizzo dell'immobile saranno a carico del Concessionario;
- il Concessionario dovrà farsi carico della realizzazione di lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che intende condurre;
- il Concessionario dovrà farsi carico degli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- il Concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme urbanistiche del Comune di Rovigo;
- gravano sul Concessionario le spese contrattuali;

6. di **precisare** che:

- la pubblicazione dell'avviso e le manifestazioni d'interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Rovigo nei confronti dei soggetti interessati;
- il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla "manifestazione di interesse";
- il Comune di Rovigo si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse alla concessione presentata;
- i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- qualora pervenissero al Comune più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra i soggetti interessati;

7. di **demandare** al Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio l'adozione dei successivi atti Amministrativi per provvedere a quanto disposto dal presente atto, ivi comprese l'approvazione dell'avviso di "manifestazione di interesse" e la sottoscrizione dei contratti, con facoltà di apportare ai medesimi le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

8. di **dare atto** che le planimetrie e/o mappe ed elaborati allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, pur non risultando in parte ostensibili per tutela dei dati personali ivi raccolti;

9. 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;

10. 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";

11. di **dichiarare** la presente deliberazione, con separata votazione unanime e palese, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di garantire la perdurante valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE	IL SINDACO
Michela Targa	Valeria Cittadin
Documento sottoscritto con firma digitale	*Documento sottoscritto con firma digitale*