COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 369 DEL 22/07/2026

SETTORE LAVORI PUBBLICI - SUOLO - FABBRICATI - PATRIMONIO - ESPROPRI - AMBIENTE ED ECOLOGIA

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: RIZZATO LORENZO

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEI BOX NN. 12 - 13 DI PIAZZA ANNONARIA CON PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

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. **12 – 13** (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Subb.: 4 – 5) 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 summenzionati, in quanto collegati internamente da una via di passaggio, costituiscono un unico bene immobile da assegnarsi unitariamente, già adibito in passato a pescheria;

Rilevato che, pur liberi, i predetti box di Piazza Annonaria necessitano di taluni interventi di riqualificazione e recupero, pur risultando staticamente idonei (a tal proposito si allega relazione tecnica delle Sezioni Patrimonio e Fabbricati assunta al prot. comunale n. 50442/2026), pari a complessivi **€ 1.681,32 oltre iva di**

legge 22%;

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 alcuni 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, mediante contributo della Regione Veneto PR Veneto FESR 2021-2027 - Azione 5.1 "Rigenerazione urbana e culturale" per il progetto denominato:"**Intervento per il recupero e restauro di Piazza Annonaria CUP G19D25000400002** ", l'intera Piazza Annonaria sarà oggetto di misurati interventi di restauro conservativo. Gli elementi prefabbricati che al momento ospitano alcune attività commerciali, saranno sostituiti con soluzioni analoghe ma di maggior pregio adibite ad attività commerciali. Sul lato settentrionale della piazza, nell'area interclusa tra i nuovi box e il muro di confine, si prevede la rifunzionalizzazione degli spazi di servizio (servizi igienici, spogliatoi, depositi) a servizio dei box stessi. I locali posti sul lato orientale del porticato saranno integralmente revisionati (in termini di layout e destinazioni d'uso) nell'ottica di prevedere attività di laboratori artigianali di produzione alimentare aperti al pubblico, nell'ottica di "riattivare" socialmente il contesto di piazza Annonaria. Anche in queste aree è previsto il rifacimento delle pavimentazioni controterra (vespaio) e la realizzazione di contropareti e controsoffitti nel rispetto dei requisiti minimi di sicurezza e igienico/sanitari previsti dalla normativa vigente";

Dato 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 l'immobile 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 esisto 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;

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 32 del 19.12.2025 di conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore LL.PP. Suolo, Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente ed Ecologia;
- Visto il Decreto Dirigenziale n. 108 del 12.06.2026 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'incarico di elevata qualificazione di tipo organizzativo (EQO) per la sezione "Ambiente e Patrimonio" e contestuale delega di alcune funzioni dirigenziali;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 22/12/2025 "Approvazione documento unico di Programmazione (DUP) 2026/2028, relativa nota di aggiornamento al DUP 2026/2028, bilancio di previsione esercizio 2026/2028 e relativi allegati";
- Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 9/01/2026 "Approvazione piano esecutivo di gestione 2026 – 2028 – assegnazione dotazioni finanziarie";
- Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 25/02/2026 "Piano integrato di attività e organizzazione 2026 – 2028";

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;

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 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 12 – 13** 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 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 gli interventi di restauro conservativo di Piazza Annonaria che verranno realizzati dal Comune di Rovigo mediante contributo della Regione Veneto PR Veneto FESR 2021-2027 - Azione 5.1 "Rigenerazione urbana e culturale" per il progetto denominato:"**Intervento per il recupero e restauro di Piazza Annonaria CUP G19D25000400002** " come affermato in premessa, rinunziando ad ogni pretesa nei confronti dello stesso Ente in merito alle possibili limitazioni alla propria attività d'impresa derivanti da detti interventi;

- 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 e ss. mm. e ii.;
- 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;

- 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 11.10.2106;

- 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 gli 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, di cui alla relazione allegata, 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 ed al raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di € 1.681,32 oltre iva di legge 22% per i box 12 – 13 (assegnati congiuntamente); 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 e potrà essere dato avvio all'attività;

- 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";

- la concessione in oggetto non riguarda 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, del metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ex R.D. n. 827/1924 pari al canone mensile:

box 12 -13 (45,50 mq + 23,81 mq = 69,31 mq): € 485,17 oltre iva di legge (pari ad € 5.822,04 annui);

- 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 il 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 esisto 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 al punto 2 (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 (planimetrie box nn. 12 e 13; relazione tecnica prot. 50442 del 21.07.2026) ne costituiscono parte integrante e sostanziale, pur non risultando, limitatamente alla relazione, 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.

COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 10/08/2026

IL DIRIGENTE
Marzia Rizzi

Documento sottoscritto con firma digitale