COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE PATRIMONIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

DETERMINAZIONE N. 939 DEL 12/03/2025

OGGETTO: CONTRATTO DI CONCESSIONE DEI BOX 10 E 8 P.P. DI PIAZZA ANNONARIA ALLA DITTA HOTEL & RESORT S.R.L. - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO. RETTIFICA DETERMINAZIONE N. 2893 DEL 22.08.2024.

Il Funzionario E.Q. delegato

Richiamate preliminarmente:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 05.04.2023 avente ad oggetto: "*DEFINIZIONE CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEL BOX N.10 DI PIAZZA ANNONARIA CON PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE.*";
- la Determinazione dirigenziale n. 1463 del 03.05.2023 avente ad oggetto: "*PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PIAZZA ANNONARIA, IDENTIFICATO COME BOX N. 10 - APPROVAZIONE AVVISO ED ALLEGATI*";
- la Determinazione dirigenziale n. 1947 del 15.06.2023 avente ad oggetto: "*LETTERA DI INVITO PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE AI FINI DELLA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATO COME BOX N. 10. APPROVAZIONE ATTI.*";
- la Determinazione dirigenziale n. 2442 del 01.08.2023 avente ad oggetto: "*PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATO COME BOX N.10. PRESA D'ATTO DELLA MANCATA RICEZIONE DI OFFERTE. DEFINIZIONE PROCEDURA*";
- le missive del 07.09.2023 e del 11.10.2023 (assunte rispettivamente al Prot. n. 68105/2023 del 11.07.2023 e Prot. n. 77095/2023 del 11.10.2023) in cui la Ditta "Hotel & Resort S.R.L." manifestava l'interesse all'acquisizione in concessione degli immobili di proprietà del Comune di Rovigo, così meglio identificati catastalmente: Comune di Rovigo mapp. n. 1138 sub 31; mapp. n. 1138 sub 29; mapp. n.1138 sub 32 (sovrastante sub 29);
- la nota di "Avvio del procedimento di verifica dei requisiti, ai sensi del combinato disposto degli artt. 7 e 8 della L.241/1990, ai fini della concessione a titolo oneroso dell'immobile di Piazza Annonaria

identificato come box 10" assunta al Prot. n. 77899/2023 del 13.10.2023, restituita sottoscritta per accettazione ed a sua volta assunta al Prot. n. 83476/2023 del 08.11.2023;

- la Determinazione n. 3587 del 09.11.2023 avente ad oggetto: "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA ANNONARIA, IDENTIFICATO COME BOX N.10, ALLA DITTA "HOTEL & RESORT SRL";
- la nota Prot. 66342/2024 del 30.08.2024 contenente la documentazione progettuale fornita dalla Ditta HOTEL & RESORT SRL, successivamente riscontrata con nulla osta del Comune con missiva Prot. 70813/2024 del 16.09.2024 e trasmessa per l'ottenimento della prescritta autorizzazione di competenza alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza con comunicazione prot. 70820/2024 del 16.09.2024;
- la corrispondenza intercorsa con la summenzionata Soprintendenza e con la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto (cfr. note prot. Comune di Rovigo nn. 79743/2024 del 17.10.2024, 81206/2024 del 22.10.2024, 97769/2024 del 23.12.2024, 98968/2024 del 31.12.2024, 2894/2025 del 14.01.2025; 3352/2025 del 16.01.2025);
- la Determinazione n. 4148 del 03.12.2024 avente ad oggetto: "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA ANNONARIA, IDENTIFICATO COME BOX N.10, ALLA DITTA "HOTEL & RESORT SRL". DIFFERIMENTO DEL TERMINE.";
- l'autorizzazione del Ministero della cultura COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO assunta al Prot. Comunale 15412/2025 del 28.02.2025 che costituisce allegato dell'approvando schema di contratto oltre che obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa;

Ritenuto, pertanto, di procedere all'affidamento in concessione alla Ditta **"Hotel & Resort S.R.L."**, c.f. e p.iva 01502440298, con sede legale in Rovigo, Viale Porta Adige 45 in persona del legale rappresentante *pro tempore,* dei seguenti immobili siti in Rovigo, Piazza Annonaria:

- **box n. 10**, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.. RO, F.19, part. 1138, sub 31, con superficie mq. 118;
- **box 8 P.P.**, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.. RO, F.19, part. 1138, sub. 32, con superficie mq. 42;

entrambi identificati nella planimetria allegata, per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L. R. 21 settembre 2007 n. 29, come modificata dalla L.R. 7 novembre 2013 n. 27, per la durata di anni 9 dalla data della sottoscrizione, rinnovabili una sola volta e su richiesta del concessionario da avanzarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento della concessione stessa, ed a tutte le condizioni indicate nello schema di contratto unito al presente provvedimento che contestualmente si approva con i relativi allegati;

Viste le prescrizioni contenute nell'autorizzazione del Ministero della cultura COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO assunta al Prot. Comunale 15412/2025 del 28.02.2025 ed, in particolare, il fatto che *"l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere sia sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente";*

Valutato, pertanto, pur essendo già disponibile presso la Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza *(cfr.* Prot. 66342/2024 del 30.08.2024) la documentazione progettuale inerente i lavori da svolgersi nel box 10 e 8 p.p., ragionevole differire il termine finale per l'esecuzione dei lavori nei medesimi box di Piazza Annonaria, previsti nel progetto esecutivo, già individuato nel 30.06.2025 con Determinazione n. 4148 del 03.12.2024, sino a tutto il **31.12.2025** in modo

tale da garantire l'apertura e l'utilizzo dello stabile entro tale data, dando atto che in caso di ulteriori ritardi non imputabili al Concessionario il medesimo termine potrà subire ulteriori differimenti;

Richiamata parimenti la Determinazione n. 2893 del 22.08.2024 avente ad oggetto: "CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATO COME BOX N. 8 P.T. ALLA DITTA HOTEL & RESORT SRL. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO." e preso atto di come l'autorizzazione del Ministero della cultura COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO assunta al Prot. Comunale 15412/2025 del 28.02.2025 estenda i suoi effetti anche al box 8 P.T. (Catasto Fabbricati Sez. Urb.: RO, Foglio: 19, Particella: 1138, Sub.: 29) di mq 49 mq, già assegnato, per appunto, alla medesima Ditta **"Hotel & Resort S.R.L."**;

Ritenuto, pertanto, necessario integrare lo schema di contratto approvato con Determinazione n. 2893 del 22.08.2024 ed in corso di sottoscrizione con la seguente previsione:

"**ART. 24 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

La concessione in uso, ai sensi del comma 3-quater dell'art. 55 d.lgs. n. 42/2004., dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come da autorizzazione del Ministero della cultura COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO assunta al Prot. Comunale 15412/2025 del 28.02.2025 e di seguito riportate: *"1. lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del d.lgs. n. 42/2004. La conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa delle parti strutturali e delle finiture storiche. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico o archeologico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione. 2. lett. b) - condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: considerato l'interesse per la collettività che riveste il fabbricato e la sua funzione rivolta all'erogazione di servizi, si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica proposta. 3. lettera c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta: si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione e i loro tempi, come indicato nella richiesta di autorizzazione."*
La suddetta autorizzazione a concedere l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell'art. 55 del più volte citato d.lgs. n. 42/2004, restando comunque l'immobile in oggetto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo. Le suindicate prescrizioni e condizioni sono riportate nel presente contratto, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, di talché la loro inosservanza ne comporta la risoluzione di diritto. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari."

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 7 del 11.02.2025 avente ad oggetto "Modifica Decreto Sindacale n. 76 del 24.12.2024 relativo al conferimento degli incarichi dirigenziali";
- il Decreto Sindacale n. 43 del 11.11.2022 con il quale è stato conferito all'Ing. Marzia Rizzi l'incarico dirigenziale per il Settore dei Lavori Pubblici Suolo e Fabbricati, Patrimonio Espropri,

Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità e sono stati individuati i dirigenti sostituti in caso di sua assenza;

- il Decreto Sindacale n. 76 del 24.12.2024 di conferma validità ed efficacia Decreto sindacale n. 43 del 11.11.2022;
- 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 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";

Visti altresì:

- il D.Lgs. 267 del 18/08/2000, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- il Vigente Regolamento delle Funzioni Dirigenziali;
- il Vigente Regolamento di Contabilità armonizzata;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2024 "Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027, relativa nota di aggiornamento al DUP 2025/2027, Bilancio di Previsione esercizio 2025/2027 e relativi allegati";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 08.01.2025 avente ad oggetto Approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 30.01.2025 "Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025/2027";

DETERMINA

- di **dare atto** che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta e approvata;

- di **procedere** all'affidamento in concessione alla Ditta **"Hotel & Resort S.R.L."**, c.f. e p.iva 01502440298, con sede legale in Rovigo, Viale Porta Adige 45, in persona del legale rappresentante *pro tempore,* dei seguenti immobili siti in Rovigo, Piazza Annonaria:

  - box n. 10, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.. RO, F.19, part. 1138, sub 31, con superficie mq. 118;
  - box 8 P.P., individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.. RO, F.19, part. 1138, sub. 32, con superficie mq. 42;
  entrambi identificati nella planimetria allegata, per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L. R. 21 settembre 2007 n. 29, come modificata dalla L.R. 7 novembre 2013 n. 27, per la durata di anni 9 decorrenti dalla data della sottoscrizione, rinnovabili una sola volta e su richiesta del Concessionario da avanzarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento della concessione stessa,

ed a tutte le condizioni indicate nello schema di contratto unito al presente provvedimento che contestualmente si approva con i relativi allegati;

- di **dare atto** che il contratto di concessione verrà sottoscritto dal Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

- di **dare atto** dell'avvenuta verifica con esito positivo della presenza dei requisiti di legge in capo al Concessionario, indicati al capoverso 3 della comunicazione di avvio del procedimento Prot. n. 77899/2023 del 13.10.2023, come da documentazione in atti dell'Uff. Patrimonio;

- di **differire**, per le motivazioni indicate in premessa, il termine finale per l'esecuzione dei lavori nei box 10 e 8 P.P. di Piazza Annonaria, previsti nel progetto esecutivo, già individuato nel 30.06.2025, sino a tutto il 31.12.2025 in modo tale da garantire l'apertura e l'utilizzo dello stabile entro tale data, dando atto che in caso di ulteriori ritardi non imputabili al Concessionario il medesimo termine potrà subire ulteriori differimenti;

- di **dare atto** che, con successivo provvedimento dirigenziale, si provvederà all'accertamento del canone concessorio ad avvenuto completamento dei lavori che il Concessionario dovrà eseguire all'interno degli immobili concessi in uso, con esenzione dal pagamento del medesimo fino al raggiungimento dell'importo massimo di € 107.965,44 (= euro centosettemilanovecentosessantacinque/44), come precisato nello schema di contratto. Qualora l'Iva di legge per i lavori di cui al presente comma non costituisca un costo per il Concessionario, quest'ultimo non potrà computarla ai fini di codesta ulteriore esenzione;

- di **accertare** il seguente importo a titolo di deposito cauzionale nel Bilancio 2025 / 2027 – Annualità 2025:

Anno	Importo	Capitolo	C. Finanziario
2025	€ 9.912,00	040604/6040	E.9.02.04.01.001

- di **impegnare** la somma di € 9.912,00 quale deposito cauzionale, ai fini dell'eventuale restituzione, nel Bilancio 2025/2027 – Annualità 2025 – al Capitolo 040404/4040, denominato "Restituzione depositi cauzionali o contrattuali presso terzi" (Conto finanziario U.7.02.04.02.001 – restituzione di depositi cauzionali o contrattuali di terzi);

- di **dare atto** che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di oneri finanziari a carico del Bilancio comunale;

- di **rettificare** la Determinazione n. 2893 del 22.08.2024 integrando lo schema di contratto approvato con il medesimo provvedimento con il seguente articolo, mantenendo immutato ogni altro suo contenuto:

"**ART. 24 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

La concessione in uso, ai sensi del comma 3-quater dell'art. 55 d.lgs. n. 42/2004., dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come da autorizzazione del Ministero della cultura COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO assunta al

Prot. Comunale 15412/2025 del 28.02.2025 e di seguito riportate: *"1. lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del d.lgs. n. 42/2004. La conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa delle parti strutturali e delle finiture storiche. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico o archeologico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione. 2. lett. b) - condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: considerato l'interesse per la collettività che riveste il fabbricato e la sua funzione rivolta all'erogazione di servizi, si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica proposta. 3. lettera c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta: si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione e i loro tempi, come indicato nella richiesta di autorizzazione."*

La suddetta autorizzazione a concedere l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell'art. 55 del più volte citato d.lgs. n. 42/2004, restando comunque l'immobile in oggetto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo. Le suindicate prescrizioni e condizioni sono riportate nel presente contratto, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, di talché la loro inosservanza ne comporta la risoluzione di diritto. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari."

- **di dare atto** che la pubblicazione del presente atto all'albo on line del Comune, avviene nel rispetto della riservatezza dei dati personali, 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;

- **di dare atto** che lo schema di contratto unito al presente provvedimento e con esso approvato, con i relativi allegati (planimetria, A.P.E., autorizzazione del Ministero della cultura COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO assunta al Prot. Comunale 15412/2025 del 28.02.2025), costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, pur non ostensibile per tutela dei dati personali ivi inclusi;

- **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) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente – sezione provvedimenti – provvedimenti dirigenziali" e nella sezione "Beni immobili e gestione patrimonio – Canoni locazione ed affitto" del sito web dell'Ente;

- **di trasmettere** il presente atto al responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti di competenza;

- di **trasmettere** il presente atto all'Ufficio Contratti perché inviti formalmente il Concessionario alla stipula del contratto entro il 30.03.2025 e provveda all'integrazione dello schema di contratto approvato con Determinazione n. 2893 del 22.08.2024 nonché agli adempimenti conseguenti;

- di **trasmettere** il presente provvedimento alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ex art. 59 D. l.gs. n. 42/2004.

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

Il Funzionario E.Q. delegato
Federico Modonesi

Documento sottoscritto con firma digitale