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. 2377 DEL 04/07/2025

OGGETTO: PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE PER LA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE COMUNALE IDENTIFICATO COME EDICOLA SITA IN ROVIGO, CORSO DEL POPOLO 190. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA ALLA DITTA "EDITORIALE LA VOCE SOC. COOP.".

Il Funzionario E.Q. delegato

Richiamata preliminarmente la DETERMINAZIONE N. 1654 DEL 06/05/2025 avente ad oggetto: "LETTERA DI INVITO PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE AI FINI DELLA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'EDICOLA SITA IN ROVIGO, CORSO DEL POPOLO 190. APPROVAZIONE ATTI.";

Viste le offerte pervenute dai soggetti che avevano previamente manifestato interesse a partecipare alla procedura *de qua* ed ed assunte rispettivamente al Prot. 39770/2025 del 26.05.2025 e Prot. 40830/2025 del 29.05.2025 (pervenuta a mezzo pec entro il termine di scadenza fissato nelle ore 24:00 del 28.05.2025 e nello specifico in data 28.05.2025 ore 22:34);

Richiamata la DETERMINAZIONE N. 1939 DEL 29/05/2025 avente ad oggetto: "PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE PER LA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE COMUNALE IDENTIFICATO COME EDICOLA SITA IN ROVIGO, CORSO DEL POPOLO 190. NOMINA COMMISSIONE E DEFINIZIONE DATA APERTURA BUSTE.";

Visti i verbali di gara assunti al Prot. n. 44156/2025 del 12.06.2025 e Prot. n. 44926/2025 del 16.06.2025, uniti al presente provvedimento e contestualmente approvati;

Effettuata con esito positivo la verifica dei requisiti di legge, nonché di quelli disciplinati nella presente procedura, per per poter contrattare con la P.A. e, nello specifico, sottoscrivere con il Comune di Rovigo il presente rapporto concessorio, come da documentazione in atti dell'Uff. Patrimonio;

Ritenuto di approvare lo schema di contratto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale,

pur non ostensibile per tutela dei dati personali ivi inclusi, il quale costituisce specificazione dello schema approvato con DETERMINAZIONE N. 1654 DEL 06/05/2025 ed unito alla lettera d'invito;

Dato atto che l'art. 12. "ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO" della summenzionata lettera d'invito recita:

- "*Prima di dare avvio all'attività oggetto della concessione, l'aggiudicatario sarà tenuto ad acquisire tutti i permessi, le autorizzazioni ed i nulla osta necessari per il suo svolgimento.*

  A tale scopo egli è tenuto ad effettuare sull'immobile, a propria cura e spese, tutti gli interventi necessari per adeguarlo alle vigenti normative ed alle eventuali prescrizioni impartite dagli organi di controllo, ivi compresa la regolarizzazione catastale del bene.

  Tali lavori dovranno preventivamente essere vagliati sotto il profilo tecnico dal Settore LL.PP. del Comune.

  Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà presentare al Settore LL.PP. del Comune il progetto esecutivo dei lavori che intende eseguire sull'immobile, completo di ogni dettaglio dal punto di vista architettonico, impiantistico e degli arredi. Il Comune nei 30 giorni seguenti potrà richiedere motivatamente (e solo una volta) le modifiche al progetto che riterrà necessarie, e l'aggiudicatario sarà tenuto ad adeguare di conseguenza gli elaborati progettuali.

  Il progetto, con le eventuali integrazioni richieste dal Comune, sarà inoltrato alla Soprintendenza ai Beni Architettonici per l'ottenimento della relativa autorizzazione.

  Il contratto di concessione del box dovrà essere sottoscritto entro 30 (trenta) giorni dalla data di ottenimento dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici nonché degli altri Enti eventuali deputati al controllo di competenza.

  La cauzione provvisoria sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto ed alla presentazione di polizza fideiussoria ex art. 5 lett. o).

  Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine sopraindicato, si procederà, con apposito provvedimento che sarà notificato all'interessato, a revocare l'aggiudicazione e ad incamerare la cauzione provvisoria.

  L'aggiudicatario avrà diritto di svincolarsi dalla propria offerta e di ottenere il rimborso della cauzione provvisoria versata, senza che il Comune abbia nulla a pretendere per questo, nel seguente caso:

  - *qualora il Comune non inviti formalmente l'aggiudicatario alla stipula del contratto entro 30 giorni dall'ottenimento delle prescritte autorizzazioni.*

L'aggiudicatario non avrà diritto ad alcuna forma di compenso per i lavori effettuati all'interno dell'immobile. Gli arredi che verranno installati dal concessionario resteranno di sua proprietà, ed egli sarà tenuto a rimuoverli alla scadenza della concessione";

Visti:

- il D.lgs. 267/2000 recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- il vigente Regolamento delle Funzioni Dirigenziali;
- il vigente Regolamento di Contabilità armonizzata;
- il Decreto Sindacale n. 76 del 24/12/2024 di conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore LL.PP. Suolo, Fabbricati, Patrimonio Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità;
- 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 Dirigenziale n. 183 del 29/12/2023 ad oggetto: “Conferimento 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 all’Ing. Federico Modonesi”;
- 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”;
- la Deliberazione del 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 8/01/2025 “Approvazione piano esecutivo di gestione 2025 – 2027 – assegnazione dotazioni finanziarie”;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 30/01/2025 ”Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027”;

DETERMINA

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 aggiudicare** definitivamente alla **Ditta “Editoriale La VOCE Società Cooperativa”** con sede legale in Rovigo, Piazza Garibaldi 17, pec: editorialelavoce@pec.it, P. Iva 01463600294, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Crepaldi Dott. Luca, nell’ambito della PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE indetta con DETERMINAZIONE N. 1654 DEL 06/05/2025 la CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE COMUNALE IDENTIFICATO COME 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, come identificata nella relazione tecnica assunta al Prot. 28176/2025 del 10.04.2025;

3. **di approvare** i verbali di gara assunti al Prot. n. 44156/2025 del 12.06.2025 e Prot. n. 44926/2025 del 16.06.2025;

4. **di approvare,** altresì, lo schema di contratto di concessione unito al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale, pur non ostensibile per tutela dei dati personali ivi inclusi, il quale prevede, tra l’altro, le seguenti condizioni:

- 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 € 401,00 mensili oltre IVA di legge, pari ad € 4.812,00 annuali oltre Iva di legge;
- destinazione per l'esercizio dell'attività commerciale di edicola per rivendita quotidiani e riviste, postazione radiofonica tecnologica e multimediale, pubblicità attraverso ledwall esterni e interni;
- la concessione dell’immobile avrà la durata di 6 (= sei) anni rinnovabili per un periodo di ulteriori 6 (= sei), con decorrenza dalla data della sottoscrizione, previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento della concessione stessa;

- 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 Autorizzazioni sarà a carico del Concessionario;
- 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%;
- 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: a. anticipazione bimestrale dell'importo presunto e determinato dalla sezione Patrimonio sulla base dei costi storici e delle dimensioni dell'immobile; b. 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 dovrà essere compatibile con tutte le norme urbanistiche, edilizie e commerciali del Comune di Rovigo e comunque vigenti per legge e/o Regolamento;
- gravano sul Concessionario le spese contrattuali;
- l'immobile risulta ancora intestato sul piano catastale "in proprietà superficiaria" ad un precedente conduttore, di talché il nuovo concessionario dovrà provvedere, senza oneri per l'Ente, alla

regolarizzazione dell'intestazione medesima;

- presentazione di polizza fideiussoria di importo pari ad un'annualità del canone concessorio;
- attivazione di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad € 500.000,00 (= euro cinquecentomila/00);
- attivazione polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili di proprietà dell'Ente, con massimale non inferiore ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00);
- arredi e attrezzature dei locali (il locale viene consegnato con gli arredi e gli altri mobili esistenti all'epoca del presente Avviso, con facoltà per il Concessionario di loro utilizzo o, in caso di cattivo stato conservativo, di distruzione previa comunicazione all'Ente);

5. **di dare atto** che il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio è autorizzato alla sottoscrizione del contratto di concessione, a seguito degli adempimenti previsti nell'art. 12 della lettera d'invito predetta, con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

6. **di autorizzare** la Ditta Aggiudicataria ad effettuare le anzidette rettifiche dell'intestazione catastale del bene;

7. **di autorizzare** con separato provvedimento lo svincolo della cauzione nei confronti del concorrente non aggiudicatario entro 30 (= trenta) giorni dalla presente aggiudicazione come previsto nell'art. 6 della lettera d'invito;

8. **di pubblicare** il presente provvedimento nella sezione: Amministrazione Trasparente / Bandi di gara e contratti nonché di trasmetterlo alla Ditta aggiudicataria e per conoscenza alla Ditta non aggiudicataria;

9. **di dare atto** che, con successivo provvedimento dirigenziale, verrà accertato sul corrente bilancio comunale il canone concessorio dovuto;

10. **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 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;

11. **di dare atto** infine 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. n. 33/2013), con la pubblicazione nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti dei dirigenti" del sito web dell'Ente.

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