



BANDO DI GARA PER PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA CARDUCCI 2/A A REGGIO EMILIA

Il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, in esecuzione del proprio Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. 1791 del 21/10/2024

Visti

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018 e s.m.i.;

RENDE NOTO

che nella sede del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio – via San Pietro Martire 3 Reggio Emilia, avrà luogo un pubblico incanto per la concessione di un immobile comunale sito in Via Carducci 2/A a Reggio Emilia.

La gara avrà luogo secondo il metodo di cui all'art. 73, lett. C) del R.D. 23/5/1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete, da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta. Sono inoltre applicabili le vigenti disposizioni del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti" – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018 e s.m.i. approvate con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 53 del 15/03/2021.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

Premesse

Il Comune di Reggio Emilia è proprietario di un negozio ubicato in via Carducci n. 2/A, attualmente gestito da un concessionario sulla base di un contratto di concessione in scadenza.

Considerato il potenziale interesse commerciale dell'immobile, si provvederà alla sua ricollocazione sul mercato mediante procedimento di evidenza pubblica, proponendo un canone a base di gara, nell'intento di ricavare un'adeguata rendita annua per l'Amministrazione Comunale.

Individuazione e descrizione dell'immobile

I locali in oggetto sono ubicati nell'Isolato Galleria Santa Maria e figurano censiti al Catasto Fabbricati sul Foglio 125, mappale 275 sub. 44, di categoria C/1, classe 14, consistenza mq. 78, rendita catastale € 3.311,32.

L'unità immobiliare si compone di alcuni vani posti a piano terra, tutti collegati tra loro, accessibili dalla via Carducci al civico n. 2/A, dei quali: un ampio vano principale destinato a spazio di vendita, un locale di dimensioni minori, attualmente utilizzato come ambulatorio ottico, uno spazio ad uso laboratorio/ufficio ed un piccolo locale w.c..

La superficie commerciale del negozio, definita secondo i criteri di cui al D.P.R. n.138/98 allegato C, è stata determinata in complessivi mq. 95,00.

I locali si presentano in ottimo stato di conservazione, tutti pavimentati in ceramica, dotati di impianto elettrico comprensivo dei necessari dispositivi di protezione, impianto di riscaldamento/raffrescamento con alimentazione elettrica a pompe di calore, impianto idrico, allacciamento telefonico.

La porta d'ingresso a vetri, e la vetrina nella quale è inglobata, sono protette da una saracinesca metallica azionata da comando elettrico, i serramenti sono recenti ed in perfetto stato; il tinteggio interno si presenta in ottime condizioni. Non sono previste spese condominiali, poiché il negozio, è dotato di accesso diretto dalla strada e di forniture con utenze completamente autonome.

Vincoli architettonici

L'Edificio Galleria Santa Maria è soggetto a tutela architettonica da parte della competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici, sottoposto alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art.10 per Decreto emesso in data 29/06/2006, rep. n. 743, trascritto a Reggio Emilia in data 05/02/2008 al n. 2080 di R.P. e n. 3871 di R.G.

Ne consegue la classificazione dell'immobile fra i beni demaniali del Comune (artt. 822 e 824 del C.C.), che possono essere assegnati in godimento a soggetti terzi mediante la forma contrattuale della "concessione amministrativa".

Su richiesta del Comune di Reggio Emilia formulata in data 20/06/2013 ai sensi dell'art.57 bis del D.Lgs. 42/2004, la stessa Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici ha autorizzato la concessione in uso del negozio in oggetto con provvedimento n. 3096 di Rep. Del 06/09/2013, trascritto a RE, al n. 13273 di R.P. e n. 18585 di R.G.; nell'atto vengono fissate le seguenti prescrizioni da riportarsi nei contratti futuri:

1. l'esecuzione eventuale di lavori ed opere di qualunque genere sarà sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004;
2. ai sensi dell'art.20, l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione significativa dell'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Pertanto, nel testo contrattuale (Allegato_3) il Comune imporrà il puntuale rispetto della destinazione d'uso a *negozio*, con divieto di modificarne le attuali caratteristiche se non previa

autorizzazione scritta, che potrà essere rilasciata nel rispetto delle procedure amministrative previste per i beni sottoposti a tutela architettonica, in presenza di un progetto edilizio che dovrà essere preventivamente approvato dalla competente Soprintendenza.

Classificazione Urbanistica

Nella disciplina della città storica contenuta nel vigente PUG (tav. SQ_D.4 – DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO), l'edificio d'appartenenza ha classificazione tipologica in categoria A "*Complesso pubblico d'impianto monumentale*".

Gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili a:

- "Restauro scientifico" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera c) della LR 15/2013;
- "Manutenzione Ordinaria"
- "Manutenzione straordinaria" (da eseguire entrambe comunque con le stesse metodologia e finalità del RS).

L'unità immobiliare oggetto di stima, inoltre, ha l'affaccio principale e l'ingresso direttamente su una delle strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 come strada "ad alta valenza commerciale". Pertanto, vista la classe tipologica di appartenenza di categoria A, e la strada di ubicazione, nell'unità immobiliare restano ammessi i seguenti usi funzionali:

- d1 - Esercizi commerciali di vicinato (ad esclusione degli esercizi commerciali destinati alla vendita mediante distributori automatici);
- d2 - Pubblici esercizi;
- d5.1 – Artigianato di servizio (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona);

ricordando che, in quanto immobile tutelato dal D.Lgs. 42/2004 (poiché riconosciuti d'interesse culturale), qualsiasi richiesta di modifica della destinazione d'uso esistente è soggetta al parere della competente Soprintendenza.

ART. 2 – PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzi del canone annuo di concessione a base d'asta è di € **31.500** (Euro trentunmilacinquecento/00).

Le modalità di pagamento del canone e le condizioni economiche sono integralmente definite nello schema di contratto allegato al presente bando (**Allegato_3**).

Sono ammesse soltanto offerte in aumento.

Il canone di concessione non è soggetto ad I.V.A. Il contratto verrà registrato ai sensi dell'art. 5 comma 2 Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986 con conseguente pagamento dell'imposta di registro pari al 2% dell'importo contrattuale dell'intero periodo, da versarsi in un'unica soluzione per l'intera durata del contratto pari ad anni 6 (sei).

Il concorrente è tenuto a costituire garanzia provvisoria ai fini della partecipazione alla presente gara per un importo di € 3.150,00.

SOPRALLUOGO

E' possibile effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente bando, per il quale si intende presentare offerta. I sopralluoghi potranno essere effettuati previo appuntamento da



concordare telefonicamente al numero 0522 – 456305 rif. Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi – o altro Funzionario Tecnico del Servizio - oppure inviando mail agli indirizzi: patrimonioimmobiliare@comune.re.it e/o concetta.tinelli@comune.re.it

Il personale dell'Ufficio Patrimonio verificherà l'identità delle persone presenti.

Terminato il sopralluogo verrà rilasciata un'apposita attestazione.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di concessione è da considerarsi di anni 9 (nove), a decorrere dalla data di consegna dell'immobile, come da verbale di consegna sottoscritto tra le parti.

ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Può partecipare alla presente gara qualsiasi soggetto (società, consorzio, ditta individuale, Ente già costituiti o da costituirsi) in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A o all'Albo delle cooperative sociali o al Registro regionale del terzo settore o ad altro Albo/Registro;
- b) partecipazione al bando per proprio conto e non per persona da nominare;
- c) nei confronti di titolare, legale rappresentati e direttori tecnici non sussistano le condizioni per le quali è prevista l'esclusione dalla partecipazione alle gare, ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs 36/2023.
- d) che l'operatore economico non si trovi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- e) non aver commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione che indice il bando e non essere in debito con la stessa;
- f) insussistenza a proprio carico di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporti la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ART. 5 – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Reggio Emilia, a mezzo Servizio Postale o consegnandolo a mano, un plico chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, **pena la mancata presa in considerazione della domanda**, indirizzato a "Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati, 11 – 42122 Reggio Emilia" recante la dicitura **"NON APRIRE – PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA CARDUCCI 2/A - REGGIO EMILIA"**

Ogni plico deve contenere al suo interno due buste, che devono essere chiuse, idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura ed avere all'esterno la dicitura:



- “A – documentazione”
- “B – offerta economica”.

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE deve contenere a pena di esclusione:

1) La **ricevuta** attestante l'avvenuta costituzione del **deposito cauzionale** infruttifero, dell'importo di € **3.150** con giorno di valuta di accredito non posteriore alla data di scadenza del presente bando.

Il pagamento del deposito deve essere fatto secondo le modalità del sistema PAGOPA, come descritte nel seguente *link* (*scegliere il box “Fai un pagamento spontaneo generico”*):

<https://www.comune.re.it/pagopa>

Il servizio da scegliere è “DEPOSITI CAUZIONALI PRATICHE IMMOBILIARI” e (nel campo “Causale”) scrivere: **PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE VIA CARDUCCI 2/A REGGIO EMILIA**

In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il *link* <https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/>

In alternativa al suddetto deposito, è possibile prestare cauzione inserendo nella busta A una fideiussione bancaria o assicurativa, che dovrà prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento, ogni eccezione rimossa e con validità fino ad espressa liberatoria del Comune.

2) la **Domanda di partecipazione** (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, *ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.*) sottoscritta con firma autografa e per esteso (nonché corredata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento di colui che la sottoscrive) e preferibilmente redatta in conformità al modulo **Allegato_1** del presente Avviso (e sua parte integrante).

3) Copia del presente **Bando** e **Schema di contratto di concessione** firmati in ogni facciata per conoscenza ed accettazione preventiva, integrale e incondizionata.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA deve contenere a pena di esclusione la comunicazione dell'offerta economica. L'offerta economica va preferibilmente redatta in conformità al modulo **Allegato_2** del presente bando (e sua parte integrante), deve recare la marca da bollo da € 16,00 e contenere:

1. l'indicazione dell'oggetto: "Partecipazione alla **PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE VIA CARDUCCI 2/A REGGIO EMILIA**"
2. l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche o della ragione sociale, se si tratta di una società, del concorrente, con specificazione se agisce in nome e per conto di altri soggetti. In quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all'individuazione del soggetto rappresentato ed allegata la relativa procura;
3. l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta quale corrispettivo annuo per ottenere la concessione dei locali; in caso di discordanza tra l'importo in lettere e quello in cifre si intende valido quello più favorevole all'amministrazione;
4. la firma autografa e per esteso del concorrente quale titolare della ditta individuale, del legale rappresentante nel caso di una società o consorzio o di altra persona avente i poteri di impegnare l'Offerente,
5. **a pena di esclusione** copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente in corso di validità;

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare.

ART. 6 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un plico chiuso, confezionato e sigillato come meglio specificato all'art. 5 "MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE", che dovrà giungere, a pena di esclusione, **entro le ore 13.00 del giorno 22/11/2024** al Comune di Reggio Emilia (RE) – Ufficio Protocollo dell'Archivio Generale, Via Mazzacurati 11 – 42122 Reggio Emilia.

L'Ufficio è aperto dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e nei pomeriggi di martedì e giovedì dalle 14:30 alle 16:30.

La consegna potrà essere effettuata a mano presso il suddetto ufficio protocollo o mediante invio tramite Servizio Postale o Corriere privato.

In caso di invio a mezzo Servizio Postale o Corriere fa fede il timbro di arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo dell'Ente.

Il recapito del plico contenente l'offerta rimane ad esclusivo rischio del partecipante ove per ritardo o qualsiasi altro imprevisto lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra indicato. Sono pertanto escluse, senza che sia necessaria l'apertura del plico, le offerte pervenute dopo il termine perentorio già precisato, indipendentemente dalla data del timbro di spedizione.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione presentando apposita istanza con le modalità di cui al presente articolo ed entro i termini di presentazione delle offerte.

Inoltre non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

ART. 7 - PROCEDURA PER L'AGGIUDICAZIONE

Il giorno martedì 26/11/2024 alle ore 12.00, presso l'Ufficio del Dirigente competente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, sito a Palazzo Prini, Via San Pietro Martire, 3 - piano 1 si procederà (in seduta pubblica) all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e si verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi; quindi il Dirigente competente pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta migliore e, nel caso vi siano altre valide offerte, determinerà la graduatoria tra di esse. Qualora la migliore offerta sia presentata da due o più soggetti concorrenti, si procederà ad assegnazione tramite immediato sorteggio.

Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con atto dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva della vendita. Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara e l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione e si procederà alla ridefinizione della graduatoria.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dall'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario definitivo sarà:

- trattenuto in conto prezzo,
- se il deposito è stato costituito mediante fideiussione, questa sarà svincolata dopo la stipula del contratto,
- incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione definitiva a seguito di rinuncia alla concessione o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento. Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Comune avrà la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria delle offerte, oppure di indire una nuova procedura aperta.

Il Comune garantisce la piena disponibilità dei locali, dopo l'aggiudicazione della gara e stipula del relativo contratto.

L'aggiudicatario dovrà, **a pena di decadenza**, sottoscrivere il contratto di concessione (il cui schema base costituisce l'Allegato_3 del presente avviso) **entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, indipendentemente dall'inizio della propria attività, fatto salvo il caso di proroga concessa dall'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio; verranno osservate le modalità di comunicazione indicate dal medesimo in sede di offerta.

Resta inteso che, ove nel termine stabilito dall'Amministrazione, l'aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione del disciplinare, come nel caso di rifiuto alla sottoscrizione o in ogni altra ipotesi di mancata sottoscrizione per fatto al medesimo addebitabile, questi sarà considerato decaduto e verrà incamerata (a titolo di penale) la cauzione prestata.

Dovrà altresì, produrre cauzione definitiva di importo pari a **tre mensilità** del canone risultante dall'esito della gara. La cauzione resa mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà



necessariamente avere validità per tutta la durata contrattuale e non potrà essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune.

ART. 8 - NORME FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta. Inoltre, il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di concessione, per sopravvenuti motivi di pubblica utilità e senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario (ferma restando la restituzione del deposito cauzionale).

Per quanto non disciplinato nel presente bando, trovano applicazione le vigenti norme del R.D. 23.05.1924 n. 827 e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-.

Si applicano gli artt. 353 e 354 del codice penale contro chiunque, con violenza e con minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il presente bando è pubblicato e consultabile sul sito web comunale al seguente indirizzo:

<https://www.comune.re.it/amministrazione/documenti-e-dati/avvisi-e-bandi/altri-bandi>

Per ulteriori informazioni contattare il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ai seguenti numeri:

- tel. 0522/456305 Geom. Helga Tinelli
- tel. 0522/456597 Dott. Fabrizio Bigliardi

e-mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it

PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Monica Penserini.

La Dirigente del Servizio Amministrativo
Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Dott.ssa Monica Penserini