



COMUNE DI ROVIGO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 50 DEL 08/03/2018

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEL BOX N.10 DI PIAZZA ANNONARIA CON PROCEDURA NEGOZIATA CONCORRENZIALE

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **otto** del mese di **Marzo** alle ore **15:30**, nel Palazzo Comunale e nella sala delle proprie sedute, si è riunita

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

All'adunanza odierna risultano all'appello iniziale nominale i signori:

	Pres.	Ass.
BERGAMIN MASSIMO	X	
GARBO SUSANNA	X	
SACCARDIN ANTONIO	X	
SGUOTTI ALESSANDRA	X	
MORETTI FEDERICA	X	
PAULON LUIGI PIETRO	X	
BORILE PATRIZIA	X	
FALCONI STEFANO	X	
TOTALE	8	0

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE, dott.ssa Maria Cristina Cavallari.

Assume la Presidenza il Sig. Massimo Bergamin nella sua qualità di SINDACO e constatata la legalità dell'adunanza, apre la seduta e chiede di deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che, con Deliberazione di Giunta comunale n.144 del 8/8/2002, è stato approvato il Regolamento per la gestione del complesso immobiliare di Piazza Annonaria, definita alla stregua di una “Piazzetta di botteghe”, dove trovano collocazione 17 box di vendita;
- che, con Deliberazione n. 447 del 4/12/2013, la Giunta Comunale ha autorizzato il Settore LL.PP. - Patrimonio a procedere, ai sensi degli artt. 38 e 40 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, ad assegnare il box 10 di Piazza Annonaria, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.RO, F.19 part.1138 sub 31;
- che, con Deliberazione n.161 del 19/6/2014, la Giunta Comunale ha definito i criteri di assegnazione del box n. 10 di Piazza Annonaria mediante procedura negoziata concorrenziale per l'esercizio esclusivamente 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;
- che la conseguente procedura negoziata, svolta fra il 2014 ed il 2015, non ha avuto esito positivo, dal momento che l'aggiudicatario ha rinunciato all'aggiudicazione con lettera prot. n. 6042 del 04/02/2016;

Considerato che per l'Amministrazione Comunale sussistono valide ragioni di ordine economico e sociale per affidare in concessione gli spazi di Piazza Annonaria;

Fatto presente che in adiacenza al box n. 10, che come detto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez. RO, F.19 part.1138 sub 31 con superficie mq.118, esiste al primo piano un ulteriore locale privo di finiture, identificato come part.1138 sub 32 con superficie mq. 42, che non è mai stato in precedenza utilizzato in quanto scarsamente appetibile dal punto di vista commerciale, anche perché di difficile accessibilità;

Ritenuto:

- che il motivo principale che ha sinora reso difficoltosa l'individuazione di un soggetto in grado di provvedere alla gestione del box 10 sia da ricercare nel fatto che l'immobile necessita di consistenti lavori di sistemazione (onere posto in carico al gestore stesso) sia sotto il profilo strettamente edilizio che sotto quello impiantistico;
- che di questo onere debba essere adeguatamente tenuto conto per consentire ai concorrenti di programmare e rendere remunerativi gli investimenti economici necessari, prevedendo la possibilità di usufruire di un canone ridotto al 50% per il periodo di tempo la cui durata sarà definita in sede di gara;
- che l'utilizzo del locale identificato come part.1138 sub 32 possa essere collegato a quello del box 10, dal momento che, mediante la realizzazione di una via di comunicazione tra di essi, si verrebbe ad ampliare la superficie utile del box;
- che alla luce di quanto esposto risulta utile definire diversamente i criteri di assegnazione stabiliti con la citata deliberazione n.161/2014;

Considerato che, con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 304 dell'11/10/2106, è stato stabilito che la base di calcolo del canone mensile di locazione per i box di Piazza Annonaria è fissata in 7 (sette) euro/mq;

Ritenuto inoltre:

- che alla procedura negoziata concorrenziale di cui si tratta possano partecipare esclusivamente coloro che posseggono i seguenti requisiti:
 - a) *possesso di licenza media inferiore;*
 - b) *possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio delle attività previsti dall'art.4 della L.R.29/2007 così come modificato dall'art.5 della L.R.27/2013;*
 - c) *possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art.80 D.Lgs.50/2016;*
 - d) *assenza di un vigente rapporto di locazione/concessione relativo a locali commerciali/artigianali con il Comune di Rovigo, anche se intestato al consorte o ad un familiare convivente;*
 - e) *assenza di un pregresso rapporto di locazione/concessione con il Comune di Rovigo relativo a locali commerciali/artigianali, cessato nei quattro anni precedenti la data del presente atto;*
- che nel box n.10 potrà essere svolta ad opera del concessionario esclusivamente l'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 e che nel box n.10 non è ammessa l'installazione di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici finalizzati al gioco d'azzardo;
- di stabilire che nel contratto di concessione dovranno essere inserite tra le altre le seguenti clausole:
 - a) *A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte che derivano dal contratto di concessione e della conservazione dell'unità immobiliare affidata in concessione, all'atto della sottoscrizione del contratto la Concessionaria consegna alla Concedente, a titolo di garanzia, una polizza fideiussoria/bancaria/assicurativa, stipulata con primaria compagnia operante nel ramo, dell'importo pari a sei mensilità, avente durata non inferiore alla durata del contratto di concessione;*
 - b) *Si fa 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;
 - c) *Il Concessionario potrà svolgere l'attività direttamente o tramite un preposto in possesso di tutti i requisiti morali e professionali di cui all'art.4 della L.R.29/2007 così come modificato dall'art.5 della L.R.27/2013;*
 - d) *Il Concessionario è tenuto ad acquisire preventivamente tutti i permessi e le autorizzazioni ed i nulla osta necessari per lo svolgimento dell'attività oggetto della concessione. A tale scopo egli è tenuto ad effettuare sull'immobile, a propria cura e spese, tutti gli interventi di carattere edile ed impiantistico necessari per adeguarlo alle vigenti normative ed alle eventuali prescrizioni impartite dagli organi di controllo. Tali lavori dovranno preventivamente essere approvati sotto il profilo tecnico dal dirigente del Settore LL.PP. del Comune. Per l'effettuazione di questi lavori nulla sarà dovuto al Concessionario, se non la riduzione al 50% del canone di locazione per il periodo di tempo indicato dallo stesso in sede di gara;*

- e) Il Concessionario dovrà presentare al Settore LL.PP. del Comune il progetto esecutivo dei lavori che intende eseguire sull'immobile entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, progetto che dovrà essere inoltrato alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici per l'ottenimento della relativa autorizzazione. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di autorizzazione dovrà essere sottoscritto il contratto di concessione;
- f) Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile;
- g) Gli interventi di straordinaria manutenzione resisi necessari successivamente all'avvio dell'esercizio dell'attività sono a carico del Comune; nell'impossibilità di effettuarli tempestivamente, ed in caso di pericolo, il Comune potrà autorizzare il concessionario ad eseguirli direttamente, previa determinazione dell'ammontare delle spese che verranno decurtate dal canone di concessione con apposito provvedimento, in modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- h) 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";
- i) 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 gli spazi antistanti (fronte P.zza Merlin) e laterali (spazio interno a P.zza Annonaria) provvedendovi propria cura e spese;
- j) Il concessionario dovrà provvedere al pagamento delle spese per le prestazioni accessorie quali le utenze (acqua, luce, gas etc.);
- k) La concessione in oggetto non riguarda lo spazio antistante il box n.10 fronte Piazza Merlin né gli spazi laterali al box n.10 interni a Piazza Annonaria, di cui all'art.3 del vigente Regolamento per la gestione del predetto complesso immobiliare, che sono spazi pubblici per il cui utilizzo occorre presentare domanda di occupazione suolo pubblico al competente ufficio del Comune, come previsto dall'art. 5 del medesimo regolamento;
- l) Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione, ivi compresa la registrazione, sono a totale carico del concessionario;
- di individuare come criteri di assegnazione del box 10 le offerte segrete relative ai seguenti parametri:
 - a) Canone mensile di locazione (offerte in aumento da confrontarsi con il canone annuo posto a base d'asta calcolato sulla base di 7 €/mese per mq);
 - b) Utilizzo anche del locale adiacente il box n. 10, con canone proporzionato alla superficie calcolato sulla stessa base;
 - c) Durata della concessione (in anni, privilegiando le durate più brevi);
 - d) Durata del periodo a canone ridotto (in mesi, privilegiando le durate più brevi);
 rinviando a successiva determinazione dirigenziale la pesatura dei criteri con fissazione dei relativi punteggi;
 - di stabilire che coloro che intendono partecipare alla procedura negoziata dovranno presentare la seguente documentazione: progetto architettonico di massima, relazione tecnica illustrativa, valutazione economica analitica;

Visto l'art.48 del D.Lgs.267/2000 e l'art.26 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze della Giunta comunale;

Visto il Decreto del Sindaco n.20 del 23/6/2017 di conferimento degli incarichi dirigenziali con il quale l'ing. Michele Cavallaro è stato individuato quale responsabile del Settore Lavori Pubblici Suolo Fabbricati, Patrimonio Espropri, Ufficio Acquisti e gare, Ambiente ed Ecologia, Sistemi Informativi, e sono stati individuati i dirigenti sostituiti in caso di sua assenza;

Fatto presente che il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Simonetta Braghin, designata con decreto dirigenziale n. 102 del 28 luglio 2016;

Preso atto che, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs.267/2000, sulla presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

- parere favorevole dal responsabile del Servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;
- parere favorevole del responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

Previa votazione favorevole unanime espressa in forma palese,

DELIBERA

1. di stabilire che potranno partecipare alla autorizzata procedura negoziata concorrenziale per l'assegnazione del box n.10 di Piazza Annonaria, individuato nelle allegate planimetrie, esclusivamente coloro che posseggono i seguenti requisiti:
 - a) *possesso di licenza media inferiore;*
 - b) *possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio delle attività previsti dall'art.4 della L.R.29/2007 così come modificata dall'art.5 della L.R.27/2013;*
 - c) *possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art.80 D.Lgs.50/2016;*
 - d) *assenza di un vigente rapporto di locazione/concessione relativo a locali commerciali/artigianali con il Comune di Rovigo, anche se intestato al consorte o ad un familiare convivente;*
 - e) *assenza di un pregresso rapporto di locazione/concessione con il Comune di Rovigo relativo a locali commerciali/artigianali, cessato nei quattro anni precedenti la data del presente atto;*
2. di stabilire che nel box n.10 potrà essere svolta ad opera del concessionario esclusivamente l'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, e che nel box n.10 non è ammessa l'installazione di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici finalizzati al gioco d'azzardo;
3. di stabilire altresì che nel contratto di concessione dovranno essere inserite tra le altre le seguenti clausole:
 - *A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte che derivano dal contratto di concessione e della conservazione dell'unità immobiliare affidata in concessione, all'atto della sottoscrizione del contratto la Concessionaria consegna alla Concedente, a titolo di garanzia, una polizza fideiussoria/bancaria/assicurativa, stipulata con primaria compagnia operante nel ramo, dell'importo pari a sei mensilità, avente durata non inferiore alla durata del contratto di concessione;*
 - *Si fa 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;

- *Il Concessionario potrà svolgere l'attività direttamente o tramite un preposto in possesso di tutti i requisiti morali e professionali di cui all'art.4 della L.R.29/2007 così come modificata dall'art.5 della L.R.27/2013;*
- *Il Concessionario è tenuto ad acquisire preventivamente tutti i permessi e le autorizzazioni ed i nulla osta necessari per lo svolgimento dell'attività oggetto della concessione. A tale scopo egli è tenuto ad effettuare sull'immobile, a propria cura e spese, tutti gli interventi di carattere edile ed impiantistico necessari per adeguarlo alle vigenti normative ed alle eventuali prescrizioni impartite dagli organi di controllo. Tali lavori dovranno preventivamente essere approvati sotto il profilo tecnico dal dirigente del Settore LL.PP. del Comune. Per l'effettuazione di questi lavori nulla sarà dovuto al Concessionario, se non la riduzione al 50% del canone di locazione per il periodo di tempo indicato dallo stesso in sede di gara;*
- *Il Concessionario dovrà presentare al Settore LL.PP. del Comune il progetto esecutivo dei lavori che intende eseguire sull'immobile entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, progetto che dovrà essere inoltrato alla competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici per l'ottenimento della relativa autorizzazione. Entro 30 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di autorizzazione dovrà essere sottoscritto il contratto di concessione;*
- *Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile;*
- *Gli interventi di straordinaria manutenzione resisi necessari successivamente all'avvio dell'esercizio dell'attività sono a carico del Comune; nell'impossibilità di effettuarli tempestivamente, ed in caso di pericolo, il Comune potrà autorizzare il concessionario ad eseguirli direttamente, previa determinazione dell'ammontare delle spese che verranno decurtate dal canone di concessione con apposito provvedimento, in modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale;*
- *Per la manutenzione degli impianti tecnologici si dovrà seguire quanto previsto dagli artt.10 e 11 del Regolamento per la gestione del complesso immobiliare della Piazza Annonaria;*
- *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 gli spazi antistanti (fronte P.zza Merlin) e laterali (spazio interno a P.zza Annonaria) provvedendovi propria cura e spese;*
- *Il concessionario dovrà provvedere al pagamento delle spese per le prestazioni accessorie quali le utenze (acqua, luce, gas etc.);*
- *La concessione in oggetto non riguarda lo spazio antistante il box n.10 fronte Piazza Merlin né gli spazi laterali al box n.10 interni a Piazza Annonaria, di cui all'art.3 del vigente Regolamento per la gestione del predetto complesso immobiliare, che sono spazi*

pubblici 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;*
4. di individuare i seguenti criteri di assegnazione del box n.10:
 - a) *Canone mensile di locazione (offerte in aumento da confrontarsi con il canone annuo posto a base d'asta calcolato sulla base di 7 €/mese per mq);*
 - b) *Utilizzo anche del locale adiacente, con canone proporzionato alla superficie calcolato sulla stessa base;*
 - c) *Durata della concessione (in anni, privilegiando le durate più brevi);*
 - d) *Durata del periodo a canone ridotto (in mesi, privilegiando le durate più brevi);*rinviano a successiva determinazione dirigenziale la pesatura dei criteri con fissazione dei relativi punteggi;
 5. di stabilire che coloro che intendono partecipare alla procedura negoziata dovranno presentare la seguente documentazione: progetto architettonico di massima, relazione tecnica illustrativa, valutazione economica analitica;
 6. di dare mandato al Dirigente del Settore LL.PP.-Patrimonio per gli adempimenti conseguenti;
 7. 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;
 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 dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della riservatezza dei dati personali, secondo quanto disposto dal D.Lgs.196/03. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a dati sensibili o giudiziari;
 10. di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e palese, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/2000, stante l'urgenza di assegnare al più presto il box n.10 di Piazza Annonaria.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Maria Cristina Cavallari

IL SINDACO
Massimo Bergamin

Documento sottoscritto con firma digitale

Documento sottoscritto con firma digitale