



COMUNE DI MODENA

N. 261/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 09/06/2020

L'anno 2020 il giorno 09 del mese di giugno alle ore 09:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Assente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Cavazza Gianpietro.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 261

**LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE "EX
BALUARDO DELLA CITTADELLA" - APPROVAZIONE**

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato:

- che il Comune di Modena è proprietario del complesso edilizio denominato “ex- Baluardo della Cittadella”, ubicato in Piazza Giovani di Tien An Men, costituito da un edificio formato da piano terra, primo e secondo piano e annessa area cortiliva di pertinenza, il tutto evidenziato nella planimetria in atti dell'Ufficio patrimonio, e identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Territorio - Servizi Catastali al foglio 107, mappale 49;
- che tale immobile rappresenta un importante monumento storico per la città, costituendo l'ultima porzione esistente dell'antica Cittadella di Modena e, per tale importanza, è stato oggetto di interventi di restauro grazie ai quali l'edificio esistente è stato recuperato nella sua struttura originale, consolidato e reso accessibile;
- che nell'ambito delle politiche di conversione di importanti complessi edilizi collocati nel centro storico della Città, il Comune ha promosso nel corso degli anni politiche per la ridefinizione delle funzioni da insediare, tra gli altri anche nel citato immobile “ex-Baluardo della Cittadella”;

Richiamata:

- la determinazione dirigenziale n. 1194/2003 con la quale veniva aggiudicata la gara per la concessione del suddetto complesso immobiliare alla società “il Baluardo della Cittadella s.r.l.”, sottoscritta in data 15 luglio 2003 (registro scritture private n. 885), registrata presso Agenzia delle Entrate il 18 luglio 2003 al n. 9004/1, per la durata di otto anni, con scadenza prevista il 28/01/2012;
- la propria deliberazione n. 190 del 08/05/2012 con la quale è stato approvato il rinnovo della concessione sopra richiamata, per un periodo di 2 anni, con scadenza il 28/01/2014 (registro scritture private n. 2348) registrata presso Agenzia delle Entrate il 6 luglio 2012 al n. 8907;
- la determinazione dirigenziale n. 34 del 06/02/2014 con la quale è stato approvato il rinnovo della suddetta concessione, sottoscritta il 24 marzo 2014, per un periodo di sei anni con scadenza il 28/01/2020 (rep. n. 84614) registrata presso Agenzia delle Entrate il 3 aprile 2014 al n. 2861;
- la determinazione dirigenziale n. 116 del 29/01/2020, con la quale, al fine di avviare una nuova procedura ad evidenza pubblica volta all'individuazione di un soggetto concessionario del citato immobile, è stata approvata la proroga del relativo contratto di concessione a favore della società “Il Baluardo della Cittadella S.r.l.”, sottoscritto il 24 marzo 2014 (rep. 84614) in scadenza il 28/01/2020, per un ulteriore periodo di sei mesi alle medesime condizioni contrattuali, con scadenza prevista il 28 luglio 2020;

Ritenuto necessario individuare un soggetto gestore in possesso dei necessari requisiti per la valorizzazione dell'immobile “ex-Baluardo della Cittadella”, tramite la presentazione di un progetto che preveda la realizzazione di attività culturali, aggregative e di intrattenimento, che possano ulteriormente valorizzare l'edificio e il contesto della città in cui è ubicato;

Ritenuto opportuno provvedere alla definizione delle linee di indirizzo per la regolazione della procedura ad evidenza pubblica volta alla concessione di spazi all'interno dell'immobile “ex-Baluardo della Cittadella” sopra richiamato;

Ritenuto opportuno riservare la partecipazione alla suddetta procedura ad evidenza pubblica ai soggetti commerciali in forma d'impresa previsti nel libro V° del Codice Civile (Società, Imprese, Dite individuali, ecc.) costituiti anche in raggruppamento, o ad Associazioni Temporanee di Scopo (A.T.S.) costituite da raggruppamenti composti dai soggetti commerciali in forma d'impresa e da soggetti appartenenti al Terzo Settore (associazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, Cooperative Sociali e loro consorzi, ai sensi del D. lgs. 3 luglio 2017, n. 117 Codice del Terzo settore, Associazioni, Fondazioni e Comitati ex art. 14 e ss. Codice Civile);

Ritenuto opportuno stabilire che il concessionario dovrà definire ed organizzare, in proprio e/o in collaborazione con altri soggetti, uno o più qualificati programmi di attività presso i locali affidati in concessione, comprendenti attività culturali (a titolo d'esempio: conferenze/dibattiti, proiezioni video, presentazioni di libri), attività dell'intrattenimento (a titolo d'esempio: intrattenimenti danzanti, DJ set, spettacoli musicali, creatività e performance), attività enogastronomiche (a titolo d'esempio: somministrazione di alimenti e bevande, valorizzazione dei prodotti enogastronomici anche del territorio);

Ritenuto opportuno stabilire, in particolare, che almeno il 50% dei locali affidati in concessione dovrà essere utilizzato per la realizzazione di attività culturali;

Considerato che il Collegio dei Periti in data 11/05/2020 (verbale prot. n. 121850) ha determinato in via estimativa l'importo relativo al canone annuale previsto a carico del concessionario per l'utilizzo degli spazi assegnati, per un importo annuale pari ad € 133.000,00;

Ritenuto opportuno approvare la riduzione del canone annuale per la concessione dell'immobile sopra indicato, in applicazione del vigente Regolamento comunale per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi, in considerazione delle esigenze di valorizzazione del citato immobile nel contesto urbano in cui è collocato e delle finalità di promozione culturale sopra richiamate come segue:

- riduzione del 50% da applicare relativamente al 50% degli spazi assegnati con finalità commerciale, ai sensi dell'art. 5 del vigente Regolamento comunale per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi;
- riduzione del 80 % da applicare relativamente al 50% degli spazi assegnati con finalità culturale, ai sensi dell'art. 8 del vigente Regolamento comunale per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi;

Dato atto che il canone annuale da applicare al rialzo sull'importo previsto a base di gara per la concessione dell'immobile "ex-Baluardo della Cittadella", determinato a seguito dell'applicazione delle riduzioni sopra indicate è pari ad € 46.550,00;

Ritenuto opportuno stabilire, in particolare:

- che l'assegnazione in concessione del suddetto immobile dovrà avvenire per la durata di 9 (nove) anni, eventualmente rinnovabile fino ad ulteriori 9 (nove) anni, per lo svolgimento delle attività sopra richiamate, sulla base di un progetto che verrà valutato da un'apposita commissione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa al rialzo sull'importo del canone a base di gara pari ad € 46.550,00, attribuendo fino a punti 80 all'offerta tecnica, e fino a punti 20 all'offerta economica;

- che a carico del Concessionario graveranno, in particolare, oltre al canone di concessione come definito in sede di offerta, anche le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, gas ed acqua potabile, imposte e tributi tempo per tempo vigenti, le spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi, le spese di manutenzione straordinaria conseguenti a mancati interventi di manutenzione ordinaria, le spese relative ad eventuali opere edilizie ed impiantistiche previste nell'offerta tecnica, le spese per arredi ed attrezzature, ogni altra spesa per l'allestimento locali e ogni spesa gestionale connessa all'attività;

Richiamato l'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, prot. 369512 del 12/12/2019, con la quale sono state delegate le funzioni alla Posizione Organizzativa dell'Ufficio Patrimonio, Arch. Tiziano Magnani;

Visto il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, arch. Tiziano Magnani, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, ai sensi dell'art. 26 del Regolamento di Organizzazione;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

1. Di approvare, secondo le motivazioni riportate in premessa, le linee di indirizzo per la regolazione della procedura ad evidenza pubblica volta alla concessione di spazi all'interno dell'immobile "ex-Baluardo della Cittadella" identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Territorio - Servizi Catastali al foglio 107, mappale 49, destinato ad attività commerciali, culturali e dell'intrattenimento, come segue:

- la partecipazione alla selezione pubblica è riservata ai soggetti commerciali in forma d'impresa previsti nel libro V° del Codice Civile (Società, Imprese, Ditte individuali, ecc.) costituiti anche in raggruppamento, o ad Associazioni Temporanee di Scopo (A.T.S.) costituite da raggruppamenti composti dai soggetti commerciali in forma d'impresa e da soggetti appartenenti al Terzo Settore (associazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, Cooperative Sociali e loro consorzi, ai sensi del D. lgs. 3 luglio 2017, n. 117 Codice del Terzo settore, Associazioni, Fondazioni e Comitati ex art. 14 e ss. Codice Civile);

- il concessionario dovrà definire ed organizzare, in proprio e/o in collaborazione con altri soggetti, uno o più qualificati programmi di attività presso i locali affidati in concessione, comprendenti attività culturali (a titolo d'esempio: conferenze/dibattiti, proiezioni video, presentazioni di libri), attività dell'intrattenimento (a titolo d'esempio: intrattenimenti danzanti, DJ set, spettacoli musicali,

creatività e performance), attività enogastronomiche (a titolo d'esempio: somministrazione di alimenti e bevande, valorizzazione dei prodotti enogastronomici anche del territorio);

- almeno il 50% dei locali affidati in concessione dovrà essere utilizzato per la realizzazione di attività culturali;

- il canone annuale da applicare al rialzo sull'importo previsto a base di gara per la concessione dell'immobile "ex-Baluardo della Cittadella", determinato a seguito dell'applicazione delle riduzioni indicate in premessa è pari ad € 46.550,00;

- l'assegnazione in concessione del suddetto immobile dovrà avvenire per la durata di 9 (nove) anni, eventualmente rinnovabile fino ad ulteriori 9 (nove) anni, per lo svolgimento delle attività sopra richiamate, sulla base di un progetto che verrà valutato da un'apposita commissione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa al rialzo sull'importo del canone a base di gara pari ad € 46.550,00, attribuendo fino a punti 80 all'offerta tecnica, e fino a punti 20 all'offerta economica;

- a carico del Concessionario graveranno, in particolare, oltre al canone di concessione come definito in sede di offerta, anche le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, gas ed acqua potabile, imposte e tributi tempo per tempo vigenti, le spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi, le spese di manutenzione straordinaria conseguenti a mancati interventi di manutenzione ordinaria, le spese relative ad eventuali opere edilizie ed impiantistiche previste nell'offerta tecnica, le spese per arredi ed attrezzature, ogni altra spesa per l'allestimento locali e ogni spesa gestionale connessa all'attività.

2. Di esercitare la facoltà di riduzione dei canoni per la concessione dell'immobile "ex-Baluardo della Cittadella" prevista ai sensi degli artt. 5 e 8 delle "Norme regolamentari per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi", approvando l'importo a rialzo a base di gara pari ad € 46.550,00.

3. Di dare atto che gli importi economici conseguenti all'aggiudicazione della gara verranno accertati al Cap. 3181 "Fitti reali altri fabbricati" codice piano dei conti finanziario 3.1.3.1.3 "Proventi da concessioni su beni" del Bilancio per il periodo di concessione dell'immobile;

4. Di dare atto:

- che con apposita determinazione dirigenziale si procederà all'approvazione della documentazione di gara (Avviso, schema di concessione, modulo istanza di partecipazione, modulo dichiarazioni sostitutive, modulo offerta economica, planimetrie);

- che per la valutazione delle offerte sarà nominata apposita commissione giudicatrice;

- che il Responsabile Unico del Procedimento è la Dott.ssa Stefania Storti, Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali;

- che l'Avviso di gara sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Modena e sul sito internet www.comune.modena.it/bandi.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di pubblicare l'avviso per la procedura ad evidenza pubblica;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE "EX BALUARDO DELLA CITTADELLA". APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1580/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 08/06/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MAGNANI TIZIANO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE "EX BALUARDO DELLA CITTADELLA". APPROVAZIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 1580/2020.

Modena li, 08/06/2020

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE "EX BALUARDO DELLA CITTADELLA". APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1580/2020, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 08/06/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE "EX BALUARDO DELLA CITTADELLA". APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1580/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 08/06/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 261 del 09/06/2020

**OGGETTO : LINEE DI INDIRIZZO VOLTE ALLA CONCESSIONE
DELL'IMMOBILE "EX BALUARDO DELLA CITTADELLA" -
APPROVAZIONE**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 12/06/2020 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 29/06/2020

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**