



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 123 del 25/08/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE

L'anno **duemilaventisei** addì **venticinque** del mese di **agosto** alle ore **15:00** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

DALLASTA PAOLO	SINDACO	Presente
CHIARA LANZONI	VICESINDACO	Assente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Assente
MEDICI ALESSANDRA	ASSESSORE	Assente
TAGLIAVINI FIORELLO	ASSESSORE	Presente
CREMA GIANLUCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 3

Assenti n. 3

Partecipa il VICE SEGRETARIO SCARAVELLI MARCO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. DALLASTA PAOLO che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Servizio Segreteria

Oggetto: APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI PRESSO PALAZZO DUCALE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- a) il Comune di Guastalla è proprietario del “Palazzo dei Gonzaga” catastalmente censito al Foglio 15 mappale 178, acquisto in data 01.08.1997 con atto a Ministero del Dott. Gianluigi Martini, bene culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per atto DDR del 28.12.2007 della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- b) a seguito dell'atto consigliere n. 22 del 18.03.2000 il Comune di Guastalla definiva gli indirizzi per l'impiego del Palazzo, prevedendo la creazione di spazi ad uso commerciale al piano terreno e spazi di direzionalità privata ai piani superiori, ipotizzando la presenza mista di funzioni private e di usi pubblici al piano terreno, mentre al primo piano avrebbero potuto trovare sviluppo gli ambienti per le funzioni culturali, convegnistiche e di rappresentanza;
- c) con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 15.11.2006, il Comune approvava il progetto preliminare dei lavori di restauro e, stante la complessità di intervento e l'ingente ammontare delle somme economiche da allocare, definiva altresì di provvedere all'affidamento ad operatore economico della concessione ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 163/2006 così da affidare la progettazione definitiva ed esecutiva, direzione e contabilità dei lavori, esecuzione dei lavori e gestione successiva dell'Immobile, concessione poi aggiudicata alla Tecton Soc. Coop. (determinazione n. 58 del 18.04.2007);
- d) ai sensi della concessione affidata alla Tecton Soc. Coop., quest'ultima avrebbe potuto dare in locazione le unità immobiliari di cui avrebbe avuto la gestione, a mezzo di contratti di diritto privato che, in caso di scioglimento della concessione, sarebbero stati rispettati dal Comune;
- e) la Tecton Soc. Coop. in data 19 aprile 2019 ha depositato presso il Tribunale di Reggio Emilia istanza di concordato con riserva, sulla quale è poi intervenuta la cessazione della procedura per rinuncia della parte istante e, successivamente, con Decreto Ministeriale MISE n. 357/2019 del 07.10.2019 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa di Tecton Soc. Coop.;
- f) l'intervenuta liquidazione coatta amministrativa del concessionario ha costituito causa di scioglimento della predetta concessione, determinando al contempo l'interruzione dei rapporti contrattuali dalla stessa Tecton assunti, tra cui i contratti di locazione in essere relativamente all'Immobile;
- g) con delibera di Giunta n. 93 del 27.10.2020, il Comune di Guastalla assumeva un atto di indirizzo in merito alla gestione dell'Immobile in considerazione dell'intervenuta

dichiarazione di liquidazione coatta amministrativa della Tecton Soc. Coop., disponendo – tra il resto – di adempiere agli impegni assunti in sede contrattuale con la Tecton e, pertanto, di confermare, previa costituzione ex novo dei rapporti concessori, la disponibilità delle unità immobiliari ai soggetti già conduttori della Tecton Soc. Coop. medesima,

h) in data 01/07/2022 la Tecton Soc. Coop. in Liquidazione riconsegnerà al Comune le unità immobiliari di cui ancora aveva la disponibilità in continuità con la disciolta concessione e, pertanto, dal 01/07/2022 il mantenimento in disponibilità delle unità immobiliari di cui si compone l'Immobile deve essere costituito ex novo con il Comune di Guastalla a mezzo di nuovi atti concessori, stante l'appartenenza dell'Immobile al patrimonio indisponibile dell'Ente;

i) in data 16/06/2022 il Comune ha formalmente informato il Contrasto Srl di quanto contenuto al precedente punto h), proponendo al contempo le condizioni per l'affidamento della concessione onerosa per il godimento dell'unità immobiliare n. 2 già condotta dallo stesso Contrasto;

l) in data 27/06/2022, con propria Deliberazione n. 80 la Giunta Comunale approvava lo schema di concessione in uso a titolo oneroso dei locali di proprietà comunale posti presso palazzo ducale alla società Contrasto srl, per non interrompere l'utilizzo delle unità immobiliari già in uso, procedeva alla sottoscrizione di una concessione in uso a titolo oneroso con gli occupanti;

m) con atto Prot. 2999007 del 07/11/2023 è stata emessa la decadenza della Concessione con conseguente sgombero dei locali, divenuti disponibili in data 29/02/2024;

CONSIDERATO che è intenzione della Amministrazione Comunale concedere a terzi a titolo oneroso i locali di proprietà comunale dell'unità immobiliare n. 2, posta al piano terreno di Palazzo Ducale, per mq 230 e censita al foglio 15, mappale 178, sub 43, previo esperimento delle procedure previste dalla legge;

DATO atto che si ritiene opportuno e funzionale alle attività pubbliche e private già presenti nel Palazzo Ducale (Istituto bancario, URP, Museo, Ufficio Turistico Unionale) privilegiare la destinazione dell'utilizzo di tali locali ad attività di pubblico esercizio e/o somministrazione, anche al fine di garantire agli utenti delle attività già operanti nel Palazzo Ducale un servizio di ristoro oltre ad incrementare e valorizzare l'utilizzo dell'intera struttura;

CONSIDERATO altresì che l'inizio di una nuova attività di ristorazione/somministrazione comporta un importante investimento da parte del concessionario, al fine di agevolarne l'avvio si prevede:

- di fissare una durata della concessione di almeno anni 5, con l'opportunità, in accordo tra le parti, di un ulteriore rinnovo quinquennale alla scadenza;
- di utilizzare a base di gara un canone coerente con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- di prevedere, almeno per il primo quinquennio, una riduzione del 50% delle consistenti spese condominiali afferenti all'immobile (relative al riscaldamento/rinfrescamento centralizzato dei locali, alle spese relative alle parti comuni di "Palazzo Gonzaga" ed alle spese della gestione condominiale tutta) che, se caricate nella loro interezza sul nuovo concessionario renderebbero difficile non solo l'assegnazione della concessione dei locali, ma anche l'avvio di una nuova attività commerciale, come già avvenuto per le passate concessioni d'uso, nessuna delle quali è mai arrivata a naturale scadenza per subentrare difficoltà economiche derivanti da spese di gestione troppo elevate per una attività commerciale all'esordio.

OMESSI i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 c.1 TUEL, in quanto trattasi di atto di mero indirizzo;

CON voti favorevoli unanimi resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

1 DI APPROVARE, per le motivazioni espresse in narrativa, i seguenti indirizzi da seguire nella stesura dello schema di concessione d'uso a titolo oneroso dei locali di proprietà comunale dell'unità immobiliare n. 2, posta al piano terreno di Palazzo Ducale, per mq 230 e censita al foglio 15, mappale 178, sub 43, previo esperimento delle procedure previste dalla legge:

- fissare una durata della concessione di almeno anni 5, con l'opportunità, in accordo tra le parti, di un ulteriore rinnovo quinquennale alla scadenza;
- utilizzare a base di gara un canone coerente con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- prevedere, almeno per il primo quinquennio, una riduzione del 50% delle spese condominiali afferenti all'immobile (relative al riscaldamento/rinfrescamento centralizzato dei locali alle spese relative alle parti comuni di "Palazzo Gonzaga" ed alle spese della gestione condominiale tutta) che, se caricate nella loro interezza sul nuovo concessionario renderebbero difficile non solo l'assegnazione della concessione dei locali, ma anche l'avvio di una nuova attività commerciale, come già avvenuto per le passate concessioni d'uso, nessuna delle quali è mai arrivata a naturale scadenza per subentrate difficoltà economiche derivanti da spese di gestione troppo elevate per una attività commerciale all'esordio.

2 di incaricare il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio dell'adozione degli atti necessari per esperire delle procedure di aggiudicazione della concessione previste dalla legge avvalendosi del supporto del Servizio Appalti dell'Unione Bassa Reggiana come previsto dalla attuale convenzione.

Successivamente, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
DALLASTA PAOLO

IL VICE SEGRETARIO
SCARAVELLI MARCO