



**COMUNE DI RIMINI**  
**DIREZIONE GENERALE**  
**SETTORE PATRIMONIO**  
**U.O. CONCESSIONI E LOCAZIONI**

**Determinazione Dirigenziale n. 2414 del 1° ottobre 2024**

**Oggetto:** Area di proprietà comunale già adibita a Mercato Ortofrutticolo Ingrosso (M.O.I.) in Rimini, località Celle, compresa tra la Via Spagna e la Via Emilia – Indizione procedura di gara per l'affidamento in concessione d'uso di due distinte porzioni da destinare a parcheggi privati.

**Il Responsabile U.O. Concessioni e locazioni**

Richiamati i seguenti provvedimenti:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 21 dicembre 2023 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP 2024-2026;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 21 dicembre 2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 9 gennaio 2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026, come integrata con deliberazione di Giunta Comunale n. 56/2024 istitutiva della struttura organizzativa denominata “U.O. Concessioni e locazioni” presso il Settore Patrimonio e del relativo Centro di Responsabilità n. 120, Centro di costo 122;
- delibera di Giunta Comunale n. 30 del 30 gennaio 2024 di approvazione del PIAO per quanto riguarda gli obiettivi assegnati a ciascun dirigente (sottosezione 2.2. Performance) e le misure di prevenzione della corruzione (sottosezione 2.3 Rischi corruttivi e trasparenza);

Richiamato il provvedimento del Dirigente del Settore Patrimonio Prot. n. 112259/2024, di affidamento dell'incarico di Elevata Qualificazione avente ad oggetto la direzione della struttura organizzativa U.O. Concessioni e locazioni;

Premesso che:

- il Comune di Rimini è proprietario del terreno compreso tra la Via Emilia e la Via Spagna, censito al C.T. al foglio 64, part. 307 di mq. 29.357 catastali, già adibito al Mercato Ortofrutticolo Ingrosso (c.d. ex M.O.I.);
- con deliberazioni n. 200/2023 e n. 202/2023 la Giunta Comunale ha approvato il comodato di due distinte porzioni di mq. 3.400 e 5.500 circa, rispettivamente a favore della società Marr S.p.a. e della società S.C.M. Group S.p.a., affinché dette società le adibissero a parcheggio gratuito per il personale dipendente e a servizio delle rispettive attività commerciali/produktive ubicate in strutture adiacenti;
- nelle suddette deliberazioni il comodato (e quindi la gratuità dell'uso) era giustificato con l'interesse per l'Amministrazione di prevenire usi impropri delle aree, quali il parcheggio abusivo ed occupazioni causa di problemi di carattere ambientale o di ordine pubblico;
- i contratti di comodato venivano sottoscritti nei mesi di giugno-luglio 2003, senza predeterminazione della durata e con la facoltà per l'Amministrazione di richiedere la restituzione del bene in ogni momento, secondo la previsione dell'art. 1810 c.c.;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 81/2021 è stata approvata una proposta di intervento sull'intera area dell'ex M.O.I., per la realizzazione di alloggi a canone agevolato ed altre funzioni pubbliche, che è stata oggetto di richiesta di ammissione al finanziamento nell'ambito del "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)", approvato con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 16 settembre 2020 n. 935.
- la suddetta proposta si è posizionata al n. 4 della graduatoria nazionale di quelle ammissibili con riserva ed è in attesa di eventuali rinunce delle proposte finanziate o di finanziamenti aggiuntivi; a seguito di interlocuzioni con il Ministero, il Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale ha confermato la disponibilità a perseguire la progettualità candidata (nota Prot. n. 108885/2024);

Quanto sopra premesso e rilevato che nelle more dell'attuazione del predetto intervento di opera pubblica, si rende necessario assicurare una gestione del bene coerente con i principi di amministrazione del patrimonio immobiliare pubblico, che impongono di farne una fonte di reddito per l'Ente;

Considerato che l'art. 2 dei contratti di comodato sopra richiamati in favore di SCM Group S.p.a. e Marr S.p.a. prevede la facoltà del Comune di Rimini di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso non inferiore a sessanta giorni;

Rilevato che, nel presupposto di avviare procedura per la messa a reddito dei beni, con distinte note Prot. n. 305118/2024 e n. 305083/2024 è stato comunicato alle società SCM Group S.p.a. e Marr S.p.a., ai sensi del menzionato art. 2 dei rispettivi contratti di comodato, il recesso unilaterale dai rispettivi contratti, con effetto dal 1° novembre 2024;

Ritenuto, pertanto, di indire di una procedura di gara aperta per l'affidamento in concessione d'uso onerosa dei suddetti beni, mantenendone la destinazione a parcheggio privato non a pagamento, onde conservarne il presidio e il mantenimento in condizioni di decoro nelle more dell'attuazione del sopra descritto intervento di opera pubblica;

Ritenuto, in particolare, di determinare le seguenti condizioni della concessione:

- durata di sei anni rinnovabili, con facoltà del Comune di Rimini di revocare e recedere anticipatamente per sopravvenuti motivi legati all'attuazione del predetto intervento o ad altri interventi di interesse pubblico;
- canone a base di gara di Euro 18.100,00 annui per l'area lungo la Via Emilia (Lotto n. 1) e di Euro 11.100,00 annui per l'area lungo la Via Spagna (Lotto n. 2), determinati con relazione estimativa in atti Prot. n. 342841/2024, con ammissione di sole offerte pari o in aumento;
- destinazione dell'area a parcheggio di veicoli privato non a pagamento;

Visto l'avviso di gara, lo schema di concessione contratto e gli altri documenti a corredo;

Rilevato che la procedura di gara in oggetto, volta all'affidamento di un contratto dal quale deriva un'entrata per l'Amministrazione, non è soggetta alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi dell'art. 13 del medesimo decreto;

Dato atto che la concessione in oggetto non è soggetta agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari e all'obbligo di acquisizione del Codice Identificativo di Gara, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione ANAC n. 589/2023;

## **DETERMINA**

**1.** Di indire procedura di gara per l'affidamento in concessione d'uso onerosa dei seguenti beni di proprietà comunale:

- Lotto n. 1: area scoperta sita in Rimini, lungo la Via Emilia, censita al C.T. al foglio 64, part. 307/parte di mq. 5.580 circa
- Lotto n. 2: area scoperta sita in Rimini, lungo la Via Spagna, censita al C.T. al foglio 64, part. 307/parte di mq. 3.418 circa

con decorrenza 1° novembre 2024 e per la durata di sei anni rinnovabili, nonché alle condizioni di cui ai documenti di gara *infra* approvati.

**2.** Di determinare il canone a base di gara in Euro 18.100,00 annui oltre IVA di legge per il Lotto n. 1 e in Euro 11.100,00 annui oltre IVA di legge per il Lotto n. 2, con ammissione di sole offerte pari o in aumento.

**3.** Di approvare i documenti di gara di seguito indicati, allegati alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale:

- Avviso di gara
- Schema di concessione-contratto
- Modello Domanda di Partecipazione
- Protocollo di Legalità Comune di Rimini
- Modello Offerta Economica

riservando al sottoscritto Responsabile U.O. Concessioni e locazioni la facoltà di apportare modifiche e integrazioni non sostanziali.

**4.** Di pubblicare l'avviso di gara e la documentazione annessa nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Rimini.

**5.** Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Dott. Michele Angelini.

Il Responsabile  
U.O. Concessioni e locazioni  
F.to Dott. Michele Angelini