



COMUNE DI CODIGORO
PROVINCIA DI FERRARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 107 del 22/10/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA SPESA RELATIVA ALLO SCOMPUTO, IN CONTO CANONE DI CONCESSIONE, RIGUARDANTE LA REALIZZAZIONE DI LAVORI DA ESEGUIRE DALLA DITTA LE FATE E GLI GNOMI SULL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CODIGORO, NEL PARCO DALOISO, CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO N. 84-MAPPALE 3475

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventidue** del mese di **ottobre** alle ore **14:10** nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale convocata dal Sindaco con apposito avviso. Partecipano:

ZANARDI ALICE	Sindaco	Presente
FABBRI FRANCESCO	Vice-Sindaco	Presente
ADAMI STEFANO	Assessore	Presente
FERRETTI GRAZIELLA	Assessore	Presente
BONAZZA SAMUELE	Assessore	Presente
GRAZIANI SIMONETTA	Assessore	Assente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario Generale BRIGNOLA VALERIO.

Presiede il Sindaco ZANARDI ALICE che, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare la seguente proposta di deliberazione:

**PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 1148 / 2025**

**TERZO SETTORE
URBANISTICA, ED. PRIVATA, PATRIMONIO,
SUE, SUAP, PROGETTI STRATEGICI
AREE INTERNE**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA SPESA RELATIVA ALLO SCOMPUTO, IN CONTO CANONE DI CONCESSIONE, RIGUARDANTE LA REALIZZAZIONE DI LAVORI DA ESEGUIRE DALLA DITTA LE FATE E GLI GNOMI SULL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CODIGORO, NEL PARCO DALOISO, CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO N. 84- MAPPALE 3475

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 18/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 18/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2025 ed il Bilancio Pluriennale 2025-2027;

- con deliberazione della Giunta comunale n. 31 del 31/03/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 (contenente il Piano Esecutivo di Gestione);

Considerato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 02/05/2023 il Comune di Codigoro stabiliva di rinnovare il contratto di concessione cron. n. 1043 avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale sito all'interno del parco pubblico "Daloisio" per la gestione del chiosco destinato ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, agli stessi patti e condizioni, così come previsto all'art. 4 del capitolato d'onori;

- con contratto in data 12/05/2023, iscritto a cronologico al n. 1587, veniva concesso in uso alla ditta "Le Fate e gli Gnomi di Mezzogori Mirco & Nascetti Alessandra S.n.c.", l'immobile di proprietà comunale sito all'interno del parco pubblico "Daloisio", per la gestione del chiosco destinato ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, per il periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2029;

Considerato che il concessionario, con missiva pervenuta a prot. n. 17386 del 26.09.2025, rammostrava a questa Amministrazione alcune problematiche relative al tetto dell'edificio di proprietà del Comune di Codigoro, oggetto di concessione, ed identificato al fg. 84 mapp. 3475;

Rilevato che nella medesima comunicazione si specificava che il tetto si era deteriorato e abbisognava di un intervento a causa di infiltrazioni e rotture, come da computo metrico estimativo redatto dallo Studio tecnico Geom. Silvio Barillani, per un importo stimato pari ad €. 9.103,09 oltre IVA di legge;

Dato atto che il concessionario, in virtù di quanto disposto all'art. 5 del contratto di concessione, richiedeva a questa Amministrazione l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di ripristino dei locali e del tetto, al fine di renderli conformi all'utilizzo per il quale erano stati dati in concessione, e che l'importo degli stessi venisse decurtato a scomputo dei canoni futuri;

Dato atto che per ragioni organizzative interne al servizio, non è possibile procedere all'esecuzione dei lavori in tempi celeri, e che tale impossibilità è legata a esigenze di coordinamento e gestione del personale e delle risorse, che impediscono di garantire la tempestività richiesta;

Considerato che è possibile procedere alla rinegoziazione del contratto di concessione in oggetto, a seguito di sopravvenute esigenze che ne modificano significativamente l'equilibrio economico-finanziario. Tale rinegoziazione si rende necessaria in applicazione di quanto stabilito dall'articolo 165 comma 6 del D.Lgs. n. 50/2016 (normativa in vigore nel momento in cui è stata espletata la procedura relativa alla concessione *de quo*), e confermato da quanto disposto dall'attuale art. 192 del D.Lgs. n. 36/2023, che prevede la revisione del contratto al verificarsi di eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al concessionario, al fine di ripristinare l'equilibrio originario dell'operazione;

Ritenuto pertanto opportuno, al fine di garantire una rinegoziazione delle condizioni contrattuali, autorizzare l'esecuzione dei lavori sopra specificati ad opera del concessionario, e di portarli a scomputo dei canoni futuri, in quanto frutto di sopravvenienze straordinarie e imprevedibili che determinano una sostanziale alterazione dell'equilibrio contrattuale e che incidono sulla utilità o utilizzabilità della prestazione oggetto di concessione;

Dato atto che:

- l'individuazione di soluzioni manutentive finalizzate alla conservazione del contratto mediante un giusto equilibrio dei contrapposti interessi in gioco, con conseguente esclusione di rimedi di tipo demolitorio quali la risoluzione del contratto, è certamente in linea con il necessario perseguimento degli interessi pubblici;

- per giurisprudenza costante, la parte contrattualmente svantaggiata ha diritto alla rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali;

Considerato che, vista la tipologia di lavorazione proposta ed il conseguente preventivo di spesa, l'ufficio tecnico comunale confermava la congruità dell'importo dei lavori da eseguire, come da prot. n. 18927/2025;

Tutto quanto sopra premesso, si ritiene di:

- approvare il preventivo di spesa di € 9.103,09, oltre IVA di legge, che la ditta "Le

Fate e gli Gnomi di Mezzogori Mirco & Nascetti Alessandra S.n.c.”, si impegna a sostenere per dell'esecuzione dei lavori di ripristino dei locali e del tetto, al fine di renderli conformi all'utilizzo per il quale erano stati dati in concessione;

- scomputare l'importo dei lavori sopra individuati dal canone concessorio di competenza fino al suo effettivo saldo, per complessivi €. 9.103,09, al netto dell'IVA, in quanto la Ditta, essendo costituita come società in nome collettivo, può detrarre, quale soggetto passivo d'imposta ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. 633/1972;

Visti

- il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 e s.m.i.;
- Il D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- le vigenti norme sulla pubblicità e trasparenza;
- il Regolamento di contabilità del Comune di Codigoro;
- la Legge n. 136/2010 (tracciabilità dei flussi finanziari) e s.m.i.;

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

DELIBERA

1. per le motivazioni di cui in premessa, di prendere atto della congruità dell'importo dei lavori da eseguire al tetto dell'edificio di proprietà del Comune di Codigoro, oggetto di concessione, ed identificato al fg. 84 mapp. 3475, come da parere dell'ufficio tecnico comunale, conservato agli atti dell'ufficio preposto;
2. di autorizzare la ditta “Le Fate e gli Gnomi di Mezzogori Mirco & Nascetti Alessandra S.n.c.”, concessionaria dell'immobile di proprietà comunale sito all'interno del parco pubblico “Daloisio”, all'esecuzione dei lavori di cui a preventivo pervenuto a prot. n. 17386 del 26.09.2025, per € 9.103,09, al fine di renderlo conforme all'utilizzo per il quale era stato dato in concessione;
3. di scomputare l'importo pari ad €. 9.103,09 oltre Iva di legge, dal canone concessorio di competenza fino alla concorrenza del suo esatto ammontare, dietro presentazione a questa Amministrazione di regolare fattura di avvenuta esecuzione dei lavori;
4. di ridurre l'accertamento in entrata relativo al 2025 per €. 1.212,66 registrato in entrata al Cod. 30100 risorsa 3021510 “Fitti di fabbricati, beni immobili, patrimoniali e demaniali” PDC 3010302002 (Vacc. 6/2025);
5. di annullare l'accertamento per €. 4.790,35 registrato in entrata al Cod. 30100 risorsa 3021510 “Fitti di fabbricati, beni immobili, patrimoniali e demaniali” PDC 3010302002 (Vacc. 28/2026);
6. di ridurre l'accertamento per €. 3.100,08 registrato in entrata al Cod. 30100 risorsa 3021510 “Fitti di fabbricati, beni immobili, patrimoniali e demaniali” PDC 3010302002 (Vacc. 6/2027);

7. di demandare al Dirigente del III° Settore, Area tecnica, l'adozione di tutti gli atti successivi e conseguenti;
8. di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL, stante l'urgenza di provvedere affinché il concessionario avvii i lavori di manutenzione ordinaria sull'immobile comunale.

Il Responsabile del Settore
(MOLOSSI ANTONIO)

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)*

Udita l'illustrazione della proposta il Presidente apre il dibattito.

Esaurito il dibattito il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione innanzi riportata.

La proposta, **con voti unanimi espressi in forma palese, è approvata.**

Successivamente, il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Con voti unanimi espressi in forma palese, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale, redatto dal Segretario Generale, viene sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
ZANARDI ALICE

IL Segretario Generale
BRIGNOLA VALERIO