



COMUNE DI RIMINI
DIREZIONE GENERALE
SETTORE PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale n. 1659 del 19 giugno 2025

Oggetto: Compendio “Area Marina Centro” – Concessione d’uso immobile denominato “ex pattinaggio” – Deliberazione di Giunta Comunale n. 444/2023 – Procedura di gara per la concessione in uso dell’immobile denominato “ex pattinaggio” indetta con determinazione dirigenziale n. 260/2024 – CIG B0537792C6 – Aggiudicazione.

Il Dirigente

Richiamati i seguenti provvedimenti:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 19 dicembre 2024 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP 2025-2027;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19 dicembre 2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025-2027;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 9 gennaio 2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027,
- delibera di Giunta Comunale n. 19 del 30 gennaio 2025 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);

Premesso che:

- con determinazione dirigenziale n. 260 del 9 febbraio 2024 è stata indetta procedura di gara per la concessione d’uso dell’immobile di proprietà comunale facente parte del compendio “Aree Marina Centro”, già adibito a pattinaggio, per lo svolgimento di attività sportiva e che in pari data è stato pubblicato il relativo avviso di gara;
- entro il termine del 1° marzo 2024 stabilito per la presentazione delle domande di partecipazione, sono pervenute n. 2 domande, provenienti rispettivamente dalle società Fiji S.r.l. e Insidepadel S.r.l.s.;
- in data 4 marzo 2024 si è proceduto all’apertura dei plichi e all’esame della documentazione amministrativa, come da verbale in atti Prot. n. 81978 del 5 marzo 2024, nel quale si dà atto della completezza formale dei documenti presentati;
- con note Prot. n. 82086, n. 85417 e n. 99745, rispettivamente del 5/3/2024, 6/3/2024 e 15/3/2024 è stata richiesta al concorrente Insidepadel S.r.l.s. integrazione documentale al fine di comprovare il requisito soggettivo di partecipazione richiesto nell’avviso di gara;
- con note Prot. n. 89982/2024, n. 95024/2024 e n. 105716/2024 la società Insidepadel S.r.l.s. ha presentato l’integrazione richiesta;
- con determinazione dirigenziale n. 678 del 22 marzo 2024 è stata nominata la commissione giudicatrice;

Quanto sopra premesso e rilevato:

- che la commissione giudicatrice si è riunita in seduta riservata nei giorni 27 marzo 2024,

28 marzo 2024, 29 marzo 2024, come da verbali in atti Prot. n. 129360/2024, n. 129363/2024, n. 129369/2024;

- che in esito alle valutazioni delle offerte tecniche ed alla attribuzione dei punteggi alle offerte tecniche ed economiche, la società Insidepadel S.r.l.s. ha conseguito un punteggio di 89,40 e la società Fiji S.r.l.s. ha conseguito il punteggio di 83,19;

Considerato, altresì, che:

- in vista dell'esperienza della procedura di gara, con determinazione dirigenziale 3920 del 28 dicembre 2023 la concessione dell'immobile in oggetto è stata temporaneamente prorogata in favore della precedente concessionaria Fiji S.r.l. fino al 31 marzo 2024;
- avverso la deliberazione di Giunta Comune n. 444/2023 che disponeva l'esperienza di una procedura di gara per la concessione dell'immobile "ex pattinaggio", nonché avverso la determinazione dirigenziale di indizione della gara n. 260/2024, la società Fiji S.r.l. ha proposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Bologna, iscritto al R.G. n. 93/2024, chiedendone l'annullamento nella parte in cui escludono il rinnovo della concessione in suo favore, svolgendo altresì domanda cautelare di sospensiva dei provvedimenti impugnati;
- con determinazione dirigenziale n. 731/2024, stante il protrarsi delle operazioni di gara, la concessione in favore di Fiji S.r.l. è stata ulteriormente prorogata sino al 20 aprile 2024;
- con ordinanza n. 56 del 1° marzo 2024 il T.A.R. Bologna ha rigettato la domanda cautelare proposta da Fiji S.r.l.;
- con ordinanza n. 1297 del 10 aprile 2024 il Consiglio di Stato, investito dell'impugnazione della suddetta ordinanza del T.A.R. (R.G. n. 2202/2024), ha accolto la domanda cautelare, così sospendendo i provvedimenti impugnati nelle parti censurate dalla ricorrente;
- stante l'accoglimento della domanda cautelare di sospensiva, con determinazione dirigenziale n. 840/2024, la concessione d'uso in favore della società Fiji S.r.l. è stata ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 2025 e la procedura di gara sospesa con comunicazione Prot. n. 151929/2024;
- con sentenza n. 22 del 15 gennaio 2025 il T.A.R. Emilia Romagna – Bologna ha rigettato nel merito la domanda giudiziale di Fiji S.r.l. e dichiarato la legittimità dei provvedimenti comunali impugnati;
- con ricorso notificato il 10 gennaio 2025 la società Fiji S.r.l. ha proposto appello avverso la suddetta sentenza, dispiegando domanda cautelare di sospensiva;
- con ordinanza in data 11 marzo 2025 il Consiglio di Stato ha rinviato la decisione sulla domanda sospensiva unitamente al merito, fissando udienza pubblica per il giorno 8 luglio 2025;

Tutto quanto sopra premesso ed esposto, considerato che:

- a seguito dell'ordinanza del Consiglio di Stato da ultimo richiamata, con nota Prot. n. 148502/2025 il Presidente della Commissione Giudicatrice ha comunicato alla società Insidepadel S.r.l.s. l'esito negativo dell'istruttoria circa il possesso del requisito di partecipazione previsto all'art. 5, lett. b) dell'avviso di gara, esponendo i motivi ostativi all'aggiudicazione in suo favore;
- con nota in atti Prot. n. 166564/2025 Insidepadel S.r.l.s. ha presentato memoria in opposizione alla suddetta comunicazione;
- con nota Prot. n. 188356/2025 il Presidente della Commissione ha respinto le osservazioni presentate da Insidepadel S.r.l.s. e confermato i motivi ostativi all'aggiudicazione in suo favore;

Visti i seguenti documenti allegati e parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale:

- verbale I seduta pubblica Prot. n. 81978/2024
- verbale II seduta pubblica Prot. n. 116581/2024
- verbale I seduta riservata Prot. n. 129360/2024
- verbale II seduta riservata Prot. n. 129363/2024
- verbale III seduta pubblica Prot. n. 129369/2024
- comunicazione motivi ostativi all'aggiudicazione Prot. n. 148502/2025
- osservazioni Insidepadel S.r.l.s. Prot. n. 166564/2025
- conferma motivi ostativi all'aggiudicazione Prot. n. 188356/2025.

Ritenuto, per quanto esposto nella corrispondenza Prot. n. 148502/2025, n. 166564/2025, n. 188356/2025, di escludere dalla gara la società Insidepadel S.r.l.s. per mancata prova del requisito richiesto all'art. 5, lett. b) dell'avviso di gara;

Dato atto che la società Fiji S.r.l. è in possesso del predetto requisito per averlo comprovato in sede di gara e che sussistono, pertanto, i presupposti per l'aggiudicazione della concessione in suo favore, per il canone da questa offerto in sede di gara pari ad Euro 50.000,00 in ragione d'anno, con riserva delle ulteriori verifiche di legge;

Ritenuto di stabilire la decorrenza della concessione al 1° luglio 2025, dalla quale data la concessione già in essere in favore della medesima Fiji S.r.l. in regime di proroga approvata con determinazione dirigenziale n. 840/2024 sottoscritta il 4 giugno 2024, diverrà inefficace e le relative obbligazioni estinte per novazione.

Ritenuto, altresì, di mantenere la scadenza della concessione al 31 dicembre 2025, corrispondente a quella della concessione posta a gara, così uniformandola alla durata di tutte le concessioni degli altri beni del compendio "Aree Marina Centro" approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 444/2025, per le considerazioni e motivazioni ivi espresse in merito ai progetti di sviluppo e riqualificazione del compendio allo studio dell'Amministrazione, che si intendono qui richiamate;

Visto lo schema di concessione contratto allegato alla presente determinazione;

DETERMINA

1. Di approvare i documenti di gara di seguito riportati e allegati alla presente determinazione dirigenziale per costituirne parte integrante e sostanziale:

- verbale I seduta pubblica Prot. n. 81978/2024
- verbale II seduta pubblica Prot. n. 116581/2024
- verbale I seduta riservata Prot. n. 129360/2024
- verbale II seduta riservata Prot. n. 129363/2024
- verbale III seduta pubblica Prot. n. 129369/2024
- comunicazione motivi ostativi all'aggiudicazione Prot. n. 148502/2025
- osservazioni Insidepadel S.r.l.s. Prot. n. 166564/2025
- conferma motivi ostativi all'aggiudicazione Prot. n. 188356/2025.

2. Di escludere dalla gara la società Insidepadel S.r.l.s. per mancata prova del requisito di partecipazione della esperienza di durata non inferiore ad anni 1 (uno) maturata nella gestione della attività sportiva indicata nella domanda di partecipazione, richiesto dall'art. 5, comma 2, lett. b) dell'avviso di gara.

3. Di aggiudicare in favore della società Fiji S.r.l.s., con sede in Rimini (RN), P.zza Malatesta n. 21 (C.F. e P.IVA 04588350407) (codice finanziario 126274), la concessione d'uso avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale denominato "ex pattinaggio" così descritto:

- area con sovrastanti manufatti sita in Rimini, Lungomare Tintori, il tutto censito al C.T. al foglio 66, part. 3633/parte di mq. 140 e part. 1467/parte di mq. 1.700 e 1156/parte di mq. 280 ed al C.F. al foglio 66, part. 3633, sub 1, alle condizioni di cui allo schema di concessione che si approva in allegato alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale e con riserva delle ulteriori verifiche circa il possesso dei requisiti di legge.

4. Di stabilire al 31 dicembre 2025 la scadenza della concessione, corrispondente a quella posta a gara, uniformandola alla durata di tutte le concessioni degli altri beni del compendio "Aree Marina Centro" approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 444/2025, per le considerazioni e motivazioni ivi espresse in merito ai progetti di sviluppo e riqualificazione del compendio allo studio dell'Amministrazione, che si intendono qui richiamate.

5. Di dare atto che il canone di concessione per l'intero periodo 1° luglio 2025 – 31 dicembre 2025 è stabilito Euro 25.000,00 ed esercitare in sede di sottoscrizione l'opzione per l'assoggettamento ad IVA con aliquota del 22%, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972.

6. Di dare atto che con la sottoscrizione della concessione contratto aggiudicata con il presente provvedimento la concessione già in essere in favore della società Fiji S.r.l. in regime di proroga approvata con determinazione dirigenziale n. 840/2024 sottoscritta il 4 giugno 2024, diverrà inefficace a partire dal 1° luglio 2025 e le relative obbligazioni estinte per novazione.

7. Di dare atto che ad avvenuta sottoscrizione della concessione sarà ridotto da Euro 44.952,00 ad Euro 22.476,00 l'accertamento n. 2025/223, che era stato richiesto relativamente alla concessione già affidata in proroga alla società Fiji fino al 31 dicembre 2025 con determinazione dirigenziale n. 840/2024.

8. Di dare atto che il canone per l'intero periodo di durata della concessione (1° luglio 2025 - 31 dicembre 2025), pari ad Euro 25.000,00 + IVA (Euro 30.500,00 IVA inclusa), sarà accertato ad avvenuta sottoscrizione della concessione contratto al capitolo 7600 del bilancio 2025 denominato "*Canoni e concessioni di fabbricati di proprietà comunale – servizio rilevante ai fini I.V.A.*", (piano finanziario 3.01.03.02.002).

9. Di demandare al Settore Affari Generali gli adempimenti per la sottoscrizione della concessione e per la registrazione fiscale, riservando al sottoscritto Dirigente del Settore Patrimonio la facoltà di apportare allo schema allegato modifiche e/o integrazioni di carattere non sostanziale che si rendano eventualmente necessarie per la definizione del testo contrattuale.

10. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la sottoscritta Dott.ssa Catia Caprili.

Il Dirigente
Dott.ssa Catia Caprili