



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **39**
in data **17/03/2017**
P.G. n.

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciassette** addì **17 - diciassette** - del mese **marzo** alle ore **09:42** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2017-2019

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
FORACCHIA Serena	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	SI
TUTINO Mirko	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **CARBONARA Dr. Roberto Maria**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i. all'art. 58 rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali», prevede (nel comma 1) che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- in base alla suddetta opera di ricognizione, viene redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", che viene allegato al Bilancio di previsione dell'Ente;
- all'inserimento degli beni immobili nel Piano ed all'elenco relativo vengono attribuiti gli effetti descritti nei successivi commi del medesimo art. 58 (effetti patrimoniali, urbanistici, ecc...);
- il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" si presenta, quindi, sia come strumento di semplificazione dell'azione amministrativa (in quanto l'attività finalizzata alle dismissioni e valorizzazioni immobiliari viene agevolata, in virtù degli speciali effetti prodotti dall'inserimento dei cespiti immobiliari nel suddetto Piano), sia come atto descrittivo dei cespiti immobiliari che si prevede di dismettere o valorizzare nel periodo di riferimento.

Considerato che:

- l'amministrazione comunale deve predisporre il D.U.P. (Documento unico di Programmazione) nel rispetto di quanto previsto dal principio applicato alla programmazione di cui all'allegato 4/1 del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i. (in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali),
- il punto 8 di detto principio applicato prevede, tra i contenuti minimi del DUP-Sezione Operativa, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali", specificando altresì che *"Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP. La ricognizione degli immobili è operata sulla base, e nei limiti, della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici.*

L'iscrizione degli immobili nel piano determina una serie di effetti di natura giuridico-amministrativa previsti e disciplinati dalla legge.”,

- il DUP- Sezione operativa ha una valenza temporale pari a quella del Bilancio di previsione di natura triennale e, quindi, al medesimo ambito temporale (ovvero, al triennio 2017-2019) si ritiene opportuno riferire anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” oggetto del presente provvedimento,
- in particolare, la suddivisione delle previsioni di entrata derivanti dalle dismissioni immobiliari tra le annualità 2017-2019 dello schema di bilancio viene proposta come da prospetto allegato A “Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari” (parte integrante del presente atto)
- inoltre, nel suddetto allegato A sono evidenziate anche operazioni di permuta, acquisizioni immobiliari a titolo gratuito ed altre regolazioni contabili di E/U, che non comportano flussi di cassa (in quanto transazioni non monetarie), ma da prevedere a Bilancio in base ai nuovi principi contabili (punto 1 del principio contabile concernente la contabilità finanziaria, allegato 4/2 D.Lgs 118/2011).

Rilevato che:

- con l'entrata in vigore del D.Lgs 25.02.1995 n. 77 il Comune di Reggio Emilia si è dotato di un inventario immobiliare informatizzato costantemente aggiornato nel corso di ogni anno ed utilizzato anche al fine di predisporre le operazioni di dismissione/valorizzazione del patrimonio comunale non più utilizzato/utilizzabile per i fini istituzionali dell'Ente o che non garantisce più la necessaria redditività;
- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha predisposto il seguente elenco, in cui sono descritti i beni immobili comunali che costituiscono il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” per gli anni 2017-2019:

TERRENI

1) Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile – importo € 60.000,00 (corrispondenti a € 20.000,00 per ognuno dei tre anni di riferimento).

Considerato che si tratta, in preminenza, di reliquati stradali di minima dimensione, o comunque di dimensione e conformazione tale da non garantire la funzionalità di un autonomo lotto, la concreta fattibilità della cessione dipende, in estrema sintesi, dall'interesse dei confinanti ad acquisire la proprietà dell'immobile comunale.

Nello specifico, si tratta dei seguenti immobili:

reliquati lungo via Lelio Basso. Aree (aventi varia destinazione) censite al foglio 184, mappali 412, 401, 406 e 390, per una superficie complessiva di 1.184 mq;

retrocessione area non asservita all'uso pubblico. Terreno acquisito con decreto di esproprio a favore del Comune di Reggio Emilia ed a carico di FINABE s.r.l., nell'ambito del progetto dei lavori di realizzazione della nuova viabilità a sud-est della città di R.E. – 4° stralcio - , collegamento tra la variante di Canali e Baragalla. In particolare, vi è una porzione dell'area espropriata che non è stata interessata dalla realizzazione dell'opera e, pertanto, si configura un'ipotesi di retrocessione parziale ex artt. 47 e 28 del D.P.R. 327/2001, considerato che l'ex proprietario ha manifestato interesse al riacquisto del bene. La

porzione di terreno da retrocedere è stata frazionata ed ora è censita al catasto terreni al foglio 210, mappale 1322, di mq 2.083;

reliquato stradale in disuso lungo via Manzotti. Area individuata catastalmente al foglio 221, mappale 379 di mq 161; l'area è destinata nel R.U.E. (tavola R3.2) a "territorio rurale - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva",

area via M.M. Boiardo. Si tratta di un'area destinata dai vigenti strumenti urbanistici a viabilità, ma mai di fatto utilizzata come strada ed attualmente incolta ed in disuso (in corso variante urbanistica). Area individuata catastalmente al foglio 247, mappale 525 di mq 131; reliquato stradale v. Gramsci. L'Area è una porzione di circa mq 400 del mappale 126 del foglio 49, è attualmente destinata a "infrastrutture per la mobilità-viabilità", ma è in corso variante urbanistica per destinarla a "ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - Asp 2";

area v. M. di Savoia- Assia. Area acquisita gratuitamente nell'ambito di una convenzione urbanistica con rogito del notaio Anna Tieri del 15.1.2002, rep. n. 2058/76. L'area è attualmente censita al foglio 79, mappali 368 e 369, per complessivi mq 147; è prevista anche la costituzione di una servitù di passaggio a carico del mp. 370 di proprietà comunale (di larghezza 5 ml sul confine ovest) in favore dei mappali privati 177, 30 e 29 (oppure vendita agli stessi come accesso). L'attuale destinazione urbanistica è residenziale,

quota proprietà cabina elettrica v. Rivoluzione d'ottobre, 17/1. Cabina elettrica (C.F. foglio 182, mappale 170) presente nel Condominio "Belvedere" e che ENEL intenderebbe acquistare. Dato che il Comune di R.E. è proprietario di alcuni alloggi in tale condominio (alloggi in gestione ad ACER), la vendita riguarderebbe la quota millesimale di proprietà comunale sulla cabina elettrica,

reliquato stradale v. Gobellino: si tratta di un'area censita al foglio 61, mappale 9, di mq 704, con destinazione urbanistica agricola,

reliquato v. Dalmazia-v. Tesauri. Area censita al foglio 123, mappale 564, di mq 10, con destinazione urbanistica AUC4,

reliquato stradale v. Samoggia. Aree risultanti dalla rettifica della strada ed in particolare dell'area catastalmente censita al foglio 81, mappale 102 e di un'area non censita autonomamente e confinante con il mappale 99. La attuale destinazione urbanistica è "agricola periurbana",

area v. Olimpia. Area censita al C.T. al foglio 155, mappale 167, di mq 166, che risulta da anni recintata dal confinante Condominio "Gardenia" e, di fatto, parte del giardino condominiale. La zona di appartenenza è inserita nell'ambito urbano da riqualificare AR-8.

2) Vendita area industriale a Massenzatico – importo € 300.000,00.

Si tratta di un terreno edificabile sito in via Zamenhof, a Massenzatico, posto nei pressi del parcheggio della scuola elementare Madre Teresa di Calcutta, acquisito dall'Amministrazione Comunale con rogito notaio Luigi Zanichelli dell'11.11.2004 rep. 91043/18733, nell'ambito della realizzazione del nuovo parcheggio a servizio della scuola elementare. L'area è censita al foglio 30, mappale 307, superficie di mq 3.250.

L'area è individuata nel P.S.C. sulla Tavola P6 – Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC con la destinazione "Ambiti da riqualificare nelle frazioni AR-17" art. 4.4 e 5.5. e nel R.U.E. al foglio 30 con la destinazione "ambiti urbani da riqualificare (ar) - destinazione specifica "asp3".

Negli anni 2006, 2007 e 2010 sono stati esperiti tre tentativi di vendita del bene tramite procedure di asta pubblica, sempre con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

3) Vendita area a Canali in v. P.P. Pasolini – importo € 300.000,00.

Si tratta di un'area acquistata (nell'ambito del P.P. Villa Canali-V. dei Glicini) dal Comune con atto del notaio Guido Corradi del 9.11.1993, rep. n. 51454/7808. L'area è censita al catasto terreni al foglio 236, mappale 1556, superficie di mq 1.181 e la sua destinazione urbanistica è residenziale. L'area è stata posta in vendita nel 2012, con procedura di asta pubblica che si è conclusa con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

4) Vendita area in v. Cugini – importo € 750.000,00.

Si tratta di un'area acquistata dal Comune (nell'ambito del P.P. di Bazzarola- via Mazzacurati) con rogito Arrigo Manghi del 25.05.1979 n. 17409/6742. L'area è censita al catasto terreni sul foglio 216, mappale 853, superficie di mq 3.985 e la sua destinazione urbanistica è residenziale. L'area è stata posta in vendita nel 2013, con procedura di asta pubblica che si è conclusa con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

5) Vendita area nord dell'ex casello autostradale – importo € 1.070.000,00.

La vendita delle aree dell'ex casello autostradale di R.E. è stata inserita nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'esercizio 2009" approvato con delibera di G.M. n. 403/25 del 21.1.2009 per un valore complessivo di € 7.500.000,00. Tale posta di bilancio, come esplicitato nel suddetto Piano, si riferiva alla vendita complessiva delle aree dell'ex casello, ovvero sia quelle poste a sud che quelle poste a nord dell'autostrada. L'area posta a sud dell'autostrada è compresa all'interno del perimetro di un Piano Particolareggiato con la destinazione urbanistica "Art. 53 – Area di trasformazione produttiva polifunzionale App-5", del quale costituisce la quasi totalità della superficie ivi compresa. L'area posta a nord dell'autostrada rientra nel Pua-1. Nel corso dell'anno 2009 è stata data esecuzione alla previsione di bilancio limitatamente alla zona sud. In particolare, con D.D. n. 6322 del 23.3.2009 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per la vendita di tali aree, con valore a base d'asta di € 6.430.000,00. L'aggiudicazione è avvenuta in data 30.4.2009 al prezzo di € 6.630.000,00, con verbale recepito con D.D. n. 10907/2009. Pertanto, il valore di € 1.070.000,00 previsto per l'anno 2010, sommato al prezzo base d'asta di € 6.430.000,00, porta al valore iniziale complessivo di € 7.500.000,00.

Pertanto, la vendita di cui al presente Piano si riferisce alla porzione di terreno posta a nord dell'autostrada. Resta inteso che l'entrata prevista per tale vendita ha una valenza puramente previsionale e che la valutazione dell'immobile al momento della sua cessione dovrà essere rapportata all'attualità. Ne consegue, quindi, che la dismissione dell'area a nord avverrà, relativamente al "procedimento estimativo", con le stesse modalità seguite per le aree a sud: si provvederà ad effettuare specifica perizia estimativa, che dovrà tenere conto dell'assetto urbanistico-patrimoniale e del contesto economico di mercato sussistente alla data di redazione della perizia stessa.

6) Vendita area in v. Petit Bon – importo € 70.000,00.

Si tratta di area acquisita dal Comune tramite procedura espropriativa nell'ambito del PEEP di Pappagnocca, con decreto dell'Assessorato Edilizia della Regione E.R. in data 21/11/1975 n. 340, rep. n.31, registrato a Bologna in data 16/12/1975.

L'area è censita al catasto terreni sul foglio 188, mappale 141 ma la vendita riguarderà una porzione di circa mq 1.300,00 che dovrà essere preventivamente stralciata tramite frazionamento. Detta porzione è assegnata in concessione onerosa ai privati frontisti per uso giardino privato.

La classificazione urbanistica è "verde pubblico", ma per la sola porzione che si intende alienare è stata richiesta la variante in funzione del potenziale interesse per uso privato.

7) Vendita (in permuta) a Rete Ferroviaria Italiana SPA di aree comunali (progetto TAV) – importo € 135.000,00.

Tale cessione in permuta avverrà in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 indetta dal Ministero dei Trasporti con decreto n. 751(52) TAV 4 del 8.7.1998 per l'approvazione del progetto della tratta AV Milano-Bologna (e di successivi decreti, conferenze, deliberazioni, atti d'intesa) e riguarda numerose aree comunali (porzioni di ex viabilità, argini di canali e torrenti, reliquati vari) interessate dalla realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere ad essa connesse. Le aree in questione sono ubicate nel territorio comunale, prevalentemente lungo la tratta ferroviaria, da Gaida a Gavassa, per un totale di circa mq 27.000, riguardante circa 50 particelle catastali, stimate a valore agricolo medio di € 5/mq.

FABBRICATI

8) Vendita immobile di V. Galliano, 10 - importo € 218.000,00.

L'area su cui insiste l'attuale fabbricato fu acquistata dal Comune con atto del segretario generale Natale Ferraboschi in data 10.06.1954, rep. n. 20464, per realizzarvi l'ampliamento del macello comunale. Il fabbricato fu successivamente utilizzato anche come deposito dei materiali e delle attrezzature dell'officina comunale e, infine, dato in locazione per numerosi anni alla scuola di ballo "Let's Dance".

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di R.E. al foglio 109, mappale 333 ed il lotto ha una superficie catastale di mq 1.929.

La destinazione urbanistica prevista nel R.U.E. è "AR-4 Ambito Gardenia".

Negli anni 2008 e 2011 sono state esperite due procedure di vendita del bene tramite aste pubbliche, entrambe concluse negativamente per mancanza di offerte di acquisto. Nel 2015 è stata redatta una nuova stima dell'immobile, in funzione di una prossima vendita con asta pubblica.

9) Vendita immobile v.le M. Grappa, 13/d e 15 – importo 700.000,00.

L'immobile fu acquistato (in permuta) con atto del notaio Vittorio Casotti in data 18.4.1978, rep. n. 23583/15923 ed è censito al catasto fabbricati al foglio 135, mappale 383, sub 1 e 2. Attualmente è adibito in parte a sede di uffici comunali (uff. Casa, al civico 13/d e sub 1) ed in parte a palestra privata (SANKAKU, al civico 15 e sub 2). In funzione della futura vendita dell'immobile, è allo studio lo spostamento dell'uff. Casa in altro immobile comunale, mentre la palestra è già da anni in occupazione senza titolo.

10) Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30 - importo € 20.000,00.

Si tratta di due autorimesse e di due cantine ubicate nel complesso condominiale denominato "direzionale Carrozzone" di v. Brigata Reggio, 30 e sono pervenute al Comune di Reggio Emilia con rogito del notaio Arrigo Manghi in data 2.8.1991, rep. n. 29727/9551. Tali immobili sono così censiti al catasto fabbricati di R.E.: autorimesse, foglio 105, mappale, 82, sub 32 e 36; autorimesse, foglio 105, mappale 135, sub 30 e sub 11 (quest'ultimo con mappale 76, sub 59).

11) Vendita locale abitativo V.le Magenta, 18/2 – importo € 20.000,00.

Si tratta di un piccolo alloggio pervenuto all'A.C. nel 2005 nell'ambito del trasferimento gratuito degli alloggi ERP da parte di ACER, ai sensi della L.R. n. 24/2001. L'alloggio è sempre stato utilizzato dal Comune per le assegnazioni ERP, pur essendo al di sotto delle superfici minime previste. Tuttavia, da tempo non è più oggetto di assegnazione e si è

riscontrato che non ne è possibile l'utilizzo anche per altri Servizi comunali (es. per emergenza abitativa, ecc...).

L'alloggio è censito al catasto fabbricati sul foglio 132, mappale 137, sub 100 ed ha una superficie commerciale di mq 40.

12) vendita (in permuta) deposito v. De Pietri, 1 – importo € 15.000,00.

Si tratta di un locale ad uso deposito posto al piano interrato del Condominio “Il tricolore” e pertinenza dell'unità immobiliare censita al fg. 234, mp. 590, sub. 14, di circa 40 mq (da frazionare). La permuta è prevista “alla pari” con un'autorimessa privata posta nel medesimo Condominio.

ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI

13) Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP) – importo € 200.000,00 (corrispondenti a € 100.000,00 per 2017 e 50.000,00 per 2018 e 2019).

Con delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 il Comune di R.E. ha dato seguito a quanto previsto dall'art. 31, commi 47 e 48 della legge n. 448/98, al fine di consentire, con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi. Con successive deliberazioni della giunta comunale sono stati definiti gli aspetti procedurali della vendita, le modalità di pagamento del prezzo, gli schemi - tipo dei contratti da stipulare (sia preliminare che definitivo), i valori delle aree da utilizzare per il calcolo dei corrispettivi di vendita e, da ultimo, il metodo di calcolo di tali corrispettivi.

Inoltre, si ritiene opportuno assoggettare ad una procedura di “riscatto” del tutto analoga a quella già in atto per i suddetti alloggi PEEP anche tutti gli alloggi in diritto di superficie realizzati su aree che, pur non costituendo aree PEEP acquisite e realizzate ai sensi della L. 865/71, sono state oggetto di convenzioni urbanistiche che hanno richiamato analogicamente la disciplina normativa di cui all'art. 35 della medesima Legge. Tale soluzione consentirà di soddisfare le richieste in tal senso rivolte da numerosi cittadini al Servizio gestione del patrimonio immobiliare, secondo un criterio di equità di trattamento tra i proprietari superficiali di tali alloggi. Tuttavia, occorrerà valutare l'opportunità di non applicare il criterio di calcolo dei “riscatti” peep (con relativi abbattimenti di valore) alle unità immobiliari con destinazione non abitativa presenti in tali fabbricati (es. negozi).

Sono, pertanto, da porre in vendita le aree di sedime e pertinenza dei fabbricati realizzati in diritto di superficie nell'ambito dei seguenti interventi:

- Intervento edilizio diretto di via Mantegna, ex Villaggio Catellani;
- PPE di Villa Rivalta, Cà Rossa,
- PPE Migliolungo.

Il Servizio gestione del patrimonio immobiliare provvederà all'adozione degli atti tecnico-estimativi ed amministrativi necessari per consentire il “riscatto” ai cittadini che ne faranno richiesta. Tuttavia, per l'adozione di tali atti sarà indispensabile la fattiva collaborazione degli amministratori condominiali dei fabbricati interessati (che dovranno fornire al Comune tabelle millesimali precise e complete) e, stante la complessità del lavoro istruttorio necessario, se ne prevede la conclusione nell'anno 2018.

14) Vendita immobili acquisiti al patrimonio comunale da abusi edilizi – importo € 150.000,00 (corrispondenti a € 50.000,00 per ognuno dei tre anni di riferimento).

Si tratta di beni immobili acquisiti in proprietà in proprietà dal Comune di R.E. ai sensi delle vigenti normative in materia di opere abusive e rispetto ai quali non sia stato ottemperato

l'ordine di demolizione. Prima di attivare procedura di vendita, occorre verificare che non sussistano azioni legali ostative.

- area agricola v. Cella all'Oldo. Area acquisita gratuitamente al patrimonio disponibile comunale ai sensi dell'art.13, commi 3 e 4 della L.R. 23/2004, con provvedimento amministrativo del 08.11.2011 n. 19789. E' censita al foglio 7, mappale 133, superficie mq 232 ed ha destinazione agricola. Occorre verificare che non sussistano azioni legali che impediscano la vendita dell'area,

- area v. Danubio. Si tratta di un'area censita al catasto terreni al foglio 83, mappale 370, superficie mq. 814. La vigente destinazione urbanistica è ASP2 – ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere. L'area è pervenuta in proprietà al Comune ai sensi delle vigenti normative in materia di opere abusive, rispetto alle quali non sia stato ottemperato l'ordine di demolizione. Occorre verificare che non sussistano azioni legali che ne impediscano la vendita,

- locali di servizio V. Rovani. Si tratta di alcuni locali di servizio (cantine e ripostiglio) di sovrastanti alloggi, censiti al catasto fabbricati al foglio 149, mappale 264, sub 23. Tali locali furono abusivamente trasformati in alloggio e (in virtù delle vigenti normative in materia) acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale. Occorre verificare che non sussistano azioni legali che ne impediscano la vendita.

- area via Croci. Si tratta di una area censita al catasto terreni al foglio 39, mappali 257 (area di pertinenza), 259, 260, 261, 262 e 263 (edifici da demolire), per una superficie complessiva di mq. 8713. La vigente destinazione urbanistica è "Ambito Agricolo Periurbano",

- area via Beethoven Si tratta di una area censita al catasto terreni al foglio 53, mappali 1357 (area di pertinenza) e 1106 (edificio da demolire), per una superficie complessiva di mq. 456. La vigente destinazione urbanistica è "Ambito Agricolo ad alta vocazione produttiva".

Si precisa che:

a) gli importi indicati in corrispondenza di ciascun cespite corrispondono (salvo diversa specifica indicazione, come per i cespiti nn. 5, 7 e 8) ad un valore puramente previsionale, calcolato in via sintetica con criteri prudenziali. La stima analitica dei beni verrà effettuata in prossimità del relativo atto di alienazione (o di approvazione del bando d'asta) e sarà condizionata anche dalla situazione del mercato immobiliare di riferimento al momento della redazione della stima,

b) nel presente Piano non sono compresi gli immobili comunali che saranno oggetto di conferimento ad Enti/Società partecipate dal Comune, di cessione gratuite nell'ambito di convenzioni urbanistiche, PRU, ecc...,

c) per le vendite degli immobili di cui al punto 1), si ritiene sufficiente la previsione generica della tipologia di appartenenza ("Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile") e la stima del presunto introito complessivo, senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile alienabile (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc...), in quanto a ciò si provvederà con lo specifico atto dirigenziale di vendita,

d) il Servizio gestione del patrimonio immobiliare valuterà l'opportunità di predisporre un bando di manifestazione di interesse per alcuni degli immobili di cui al presente atto, al fine di sondare il mercato immobiliare, individuare eventuali potenziali interessi all'acquisto di immobili comunali e (conseguentemente) esperire procedure di vendita con asta pubblica.

Inoltre, in relazione alle **acquisizioni immobiliari** di cui all'allegato A del presente atto, si precisa che:

1. per gli acquisti a titolo oneroso

a) in relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di R.E. nella compravendita di immobili tra privati, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare non procederà all'istruttoria finalizzata esercitare il diritto di prelazione nei seguenti casi:

- prelazione derivante dalla L. 560/93: trattasi di unità immobiliari a destinazione residenziale a suo tempo vendute dal Comune a privati ad un prezzo molto inferiore di quello di mercato e sui quali il Comune potrebbe esercitare la prelazione pagando, quale corrispettivo dell'acquisto, un prezzo pari al valore di mercato. A ciò si aggiunga la considerazione che il Comune di Reggio già possiede un ingente patrimonio di edilizia residenziale sociale per il quale, data la carenza di fondi, è difficile mantenere la piena utilizzabilità in caso di adeguamenti normativi. Occorre pertanto indirizzare le risorse sul ripristino di alloggi sfitti piuttosto che su nuove acquisizioni,
- prelazione derivante dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs 42/2004). In tale caso l'istruttoria finalizzata all'esercizio della prelazione sarà avviata solo ed esclusivamente per valutare la convenienza/opportunità tecnico economica dell'acquisto della proprietà (e non di altri diritti reali) relativa ad immobili a) che costituiscono parte di più ampio immobile in cui già esistono o sono in corso di acquisizione una o più unità immobiliari di proprietà comunale; b) l'unità immobiliare tutelata costituisce parte di immobile per il quale lo strumento urbanistico approvato prevede una destinazione pubblica

Sono, inoltre, da considerarsi escluse dal diritto di prelazione le alienazioni relative ad una quota del diritto sull'immobile.

b) non sono compresi gli acquisti di immobili previsti e finanziati nei quadri economici di progetto delle OO.PP.

2. per le acquisizioni a titolo gratuito

a) in relazione agli immobili riconducibili alla voce "opere di urbanizzazione primaria e relative aree di sedime, realizzate nell'ambito di interventi edilizi sottoposti ad atti d'obbligo o a discipline convenzionali ed accorpamenti al demanio stradale ex art. 31, c. 21,22 L. 448/98 (ivi inclusi gli accorpamenti di aree riconosciute come urbanizzazioni dal vigente strumento urbanistico)", si ritiene sufficiente la previsione generica di tale tipologia di acquisizione immobiliare e la quantificazione di un valore complessivo (da contabilizzare in E/U), senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile da acquisire (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc....), in quanto a ciò si provvederà con lo specifico atto dirigenziale di acquisizione,

b) per le aree da acquisire gratuitamente da RFI spa (per progetto TAV), si evidenzia che:

- tali acquisizioni vengono disposte in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 indetta dal Ministero dei Trasporti con decreto n. 751(52) TAV 4 del 8.7.1998 per l'approvazione del progetto della tratta AV Milano-Bologna (e di successivi decreti, conferenze, deliberazioni, atti d'intesa),
- il primo stralcio di acquisizioni (perfezionato con atto notarile in data 14.11.2016) ha riguardato le aree del parcheggio della stazione Mediopadana (in attuazione di quanto previsto dalla delibera G.M. n. 27656/356 del 17.12.2008 e relativa convenzione stipulata il 30.12.2008), aree verdi di ambientazione e per sistemazione viaria, per un totale di mq 78.959,

- si darà corso a successivi stralci di acquisizioni (di aree utilizzate a sede stradale e verde di mitigazione ambientale), per complessivi mq 900.000 circa; il valore di tali aree complessivamente indicato nel prospetto A (allegato al presente atto) è puramente previsionale, in quanto solo in sede di predisposizione degli atti di acquisto delle aree ne verrà determinato con precisione il valore.

Tutto ciò premesso e visti:

- l'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.,
- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.,
- i seguenti pareri espressi dai dirigenti competenti sulla presente proposta di provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs n. 267/00:
 - parere attestante la regolarità tecnica,
 - parere attestante la regolarità contabile.

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. di approvare il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017-2019" di cui al seguente prospetto sintetico ed i cui singoli cespiti immobiliari sono descritti in premessa al presente atto:

	TERRENI	Importi (in euro)
1	Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile	60.000,00
2	Vendita area industriale a Massenzatico	300.000,00
3	Vendita area a Canali in v. P.P.Pasolini	300.000,00
4	Vendita area v. Cugini	750.000,00
5	Vendita area nord ex casello autostradale	1.070.000,00
6	Vendita area v. Petit Bon	70.000,00
7	Vendita (in permuta) a RFI Spa di aree comunali (progetto TAV)	135.000,00
	FABBRICATI	
8	Vendita immobile di v. Galliano, 10	218.000,00

9	Vendita fabbricato v.le M. Grappa, 13/d e 15	700.000,00
10	Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30	20.000,00
11	Vendita locale abitativo v.le Magenta, 18/2	20.000,00
12	Vendita (in permuta) deposito v. De Pietri, 1	15.000,00
	ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI	
13	Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)	200.000,00
14	Vendita immobili acquisiti al patrimonio comunale da abusi edilizi	150.000,00
	Totale	4.008.000,00

- 2) di dare atto che, con l'inserimento dei beni immobili comunali nell'elenco oggetto del presente Piano, si producono gli effetti previsti dall'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i., con la precisazione che l'effetto di passaggio al patrimonio disponibile dell'Ente non si produce gli immobili di cui al punto 13;
- 3) di dare atto che il presente schema di Piano verrà inserito nel DUP da approvarsi unitamente al Bilancio di previsione 2017-2019; pertanto, solo successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente Piano avrà piena validità ed efficacia;
- 4) di approvare il prospetto allegato A "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari" (parte integrante del presente atto), da inserire nello schema di Bilancio 2017-2019 e contenente:
- sia le previsioni di uscita (connesse agli acquisti immobiliari) che le previsioni di entrata (connesse alle dismissioni immobiliari), suddivise nelle tre annualità 2017-2019,
 - operazioni di permuta, acquisizioni immobiliari a titolo gratuito ed altre regolazioni contabili di E/U, che non comportano flussi di cassa in quanto transazioni non monetarie, ma da prevedere a Bilancio in base ai nuovi principi contabili (punto 1 del principio contabile concernente la contabilità finanziaria, allegato 4/2 D.Lgs 118/2011); in particolare, rientrano in quest'ultima fattispecie anche operazioni patrimoniali già disposte con atti amministrativi (dirigenziali o delibere) ma che verranno contabilizzate nel corso dell'anno 2017 (con rilevazioni contabili in E/U e di pari importo), in quanto se ne prevede il perfezionamento entro la fine del corrente anno,
- 5) di dare atto, infine, che (per le motivazioni esposte in premessa al presente atto):
- si ritiene in generale non conveniente l'acquisto di immobili oggetto di prelazione in favore del Comune di R.E., ai sensi della L. 560/93 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, mentre sono da considerarsi escluse dal diritto di prelazione le alienazioni di quote di diritti sugli immobili,
 - si ritiene opportuno assoggettare ad una procedura di "riscatto" del tutto analoga a quella già in atto per gli alloggi PEEP anche tutti gli alloggi in diritto di superficie realizzati su aree che, pur non costituendo aree PEEP acquisite e realizzate ai sensi della L.

865/71, sono state oggetto di convenzioni urbanistiche che hanno richiamato analogicamente la disciplina normativa di cui all'art.35 della medesima Legge.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza stante la necessità di sottoporre tale atto anche all'esame del Consiglio comunale, unitamente a quello del Bilancio 2017-2019 entro i termini di legge;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

CARBONARA Dr. Roberto Maria