

**Settore: RT**  
**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2016/461**

**del 07/04/2016**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 517**

**del 07/04/2016**

**RISORSE DEL TERRITORIO  
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO: PERMUTA IMMOBILIARE CON ACER REGGIO EMILIA.**

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

- il fabbricato di via Pradarena 14 (dove oggi ha sede l'Asilo Nido "Peter Pan") è stato realizzato nell'anno 1957 da Gestione I.N.A.-CASA (costituita con L. 28.02.1949, n.43) per essere destinato a centro sociale ed assistenziale con asilo nido,
- nel 1960 all'interno di tale fabbricato venne costituito un centro assistenziale dell'Opera nazionale per la protezione della maternità e dell'infanzia (O.N.M.I.), gestito da quest'ultimo Ente e, in data 31.03.1960, fra O.N.M.I. e Gestione INA-Casa fu sottoscritta apposita convenzione (registrata in data 12.04.1960, al num.13303, vol.295) con la quale la proprietà cedeva "a titolo precario e gratuito" una parte del fabbricato,
- in particolare, la suddetta convenzione aveva validità di due anni, "tacitamente rinnovabili per uguale periodo qualora una delle parti contraenti non ne dia disdetta sei mesi prima della scadenza",
- nell'anno 1963 all'originaria proprietà di INA-Casa subentrò *ope legis* quella di GESCAL (Gestione Case per Lavoratori), la quale, in data 15.07.1965, concesse ad O.N.M.I. la restante parte del fabbricato di via Pradarena, mediante richiamo delle condizioni previste nella precedente convenzione,
- inoltre, in data 29.10.1968, tra GESCAL ed O.N.M.I. veniva sottoscritto un ulteriore contratto di comodato (registrato il 2.11.1968, al n. 23526, vol. 383), avente ad oggetto l'area pertinente al centro sociale, sempre con rinvio alle condizioni della originaria convenzione del 1960,
- seguirono poi altri avvicendamenti soggettivi (disposti per legge): nell'anno 1973 fu soppressa GESCAL, cui subentrò I.A.C.P. e nel 2001 quest'ultimo fu trasformato in ACER Reggio Emilia; a sua volta l'O.N.M.I. è stata abolita dal 1976 e le sue funzioni relative ad asili nido e consultori sono passate ai Comuni,
- alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che:

- i sottoscrittori della originaria convenzione (Gestione INA-CASA ed ONMI) abbiano stipulato un contratto di comodato (ex artt. 1803 ss. del C.C.) e che la convenzione (con le successive integrazioni del 1965 e del 1968) sia ancora valida ed in vigore, essendosi tacitamente rinnovata ogni 2 anni,
- gli attuali soggetti contrattuali di tale convenzione siano: ACER Reggio Emilia (quale avente causa di Gestione INA-Casa) e Comune di Reggio Emilia (quale avente causa di O.N.M.I.), il quale dal 2003 gestisce tale struttura tramite la propria "Istituzione nidi e scuole dell'infanzia".

Considerato che:

- nel 1984 il Comune di R.E. decise di procedere a lavori di ampliamento e ristrutturazione dell'Asilo nido e a tal fine chiese a I.A.C.P. (all'epoca proprietario dell'immobile), oltre alla necessaria autorizzazione, anche la modifica della durata della convenzione, elevandola da 2 a 20 anni,
- IACP accettò le richieste del Comune, ma al contempo chiese al Comune l'impegno ad acquisire (in futuro) l'immobile, attraverso una permuta con immobili comunali (da cedere a IACP); inoltre, nel futuro atto di permuta IACP avrebbe tenuto conto delle ingenti somme spese dal Comune sull'immobile di v. Predarena,
- tuttavia, nonostante entrambi gli Enti avessero adottato gli atti deliberativi necessari per addvenire alla stipula di una nuova convenzione ventennale, la stessa non fu mai stipulata, motivo per cui è da ritenere tuttora vigente l'originaria convenzione di comodato di durata biennale.

Premesso altresì che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di due alloggi posti in via Foscatto 19, acquisiti a titolo gratuito da ACER R.E. con "Verbale di consegna e di trasferimento *ex lege* della proprietà di unità immobiliari comprese in fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica al Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 49 della L.R. Emilia Romagna n. 24 del 08.08.2001", sottoscritto in data 15.07.2005, n. 55075 di rep.,
- tali alloggi si trovano nel quartiere denominato "Villaggio Foscatto", quartiere che, a partire dagli anni '80 del secolo scorso, è stato oggetto di un piano di recupero realizzato da IACP (ora ACER),
- trattasi di alloggi rientranti nella convenzione tra Comune ed ACER per la gestione dell'ERP, alloggi di fatto vuoti ed inutilizzati da numerosi anni,

- Acer, che è già proprietaria della restante parte del fabbricato di v. Foscatto 19 (ovvero, l'intero piano terra, in passato utilizzato come centro ricreativo), ora intenderebbe acquistarne l'intera proprietà, per poter dar corso alla sua ristrutturazione, con conseguente realizzazione di 3/4 alloggi destinati alla locazione a canone calmierato,
- in particolare, con nota del 28.4.2014, prot. n. 5644 (in atti comunali al P.G. n. 15678 del 6.5.2014), ACER ha proposto al Comune di R.E. la permuta tra i seguenti immobili: (per ACER) asilo nido di v. Predarena, 14 e (per il Comune) i due alloggi di v. Foscatto 19,
- in relazione al contenuto della propria nota, ACER evidenzia che si tratta di una proposta:
  - di razionalizzazione del patrimonio pubblico (di entrambi gli Enti),
  - funzionale al proprio costante impegno nello sviluppo di strumenti volti all'incremento dell'offerta di alloggi,
  - ed evidentemente a vantaggio del patrimonio del Comune di R.E.

Considerato altresì che:

- con atto p.s. n. 932 del 4.11.2014 il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha predisposto una relazione di stima nella quale viene descritta la particolare tipologia degli immobili oggetto della permuta proposta al Comune (ed alla quale relazione si fa rinvio per ogni dettaglio ed approfondimento);
- in sintesi, la suddetta relazione riporta quanto segue:

**due alloggi di proprietà comunale ubicati in v. Foscatto, 19**

1. sono censiti al C.F. di R.E. al foglio 147, mappale 108, subb 9 e 10; nell'area di pertinenza del fabbricato sono presenti anche due manufatti censiti al C.F. al foglio 147, mappali 390 e 392 graffiati, di cui il Comune è comproprietario insieme ad ACER,
2. il R.U.E. vigente destina l'immobile di via Foscatto 19 a "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali", di cui al capo 4.2 delle norme. In particolare l'immobile è qualificato come " Auc2 - tessuto in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti",
3. il valore di mercato dei due alloggi ammonta a complessivi € 120.000,00,

**fabbricato di proprietà ACER ubicato in v. Predarena, 14**

1. è censito al C.F. del Comune di Reggio Emilia al Foglio 167, con il mappale 204, subb 1 e 2,
2. l'immobile è destinato dal RUE vigente a dotazione territoriale di quartiere, AS2 (zone per servizi scolastici di base). Le norme di riferimento sono individuabili all'art. 3.1.2. "Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali",
3. il valore stimato per l'immobile ammonta a complessivi € 120.000,00. In particolare, la relazione di stima evidenzia che tale importo è stato ottenuto calcolando il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile (la cui costruzione risale al 1957) e riducendolo in funzione di vetustà ed obsolescenza dello stesso. Nel caso di specie, considerato che tale ultimo valore è risultato superiore al valore di ricostruzione del fabbricato e che, quindi, il valore attuale dell'originario fabbricato sarebbe pari a 0, il valore dell'immobile di proprietà ACER è riferibile alla sola area del fabbricato, area stimata appunto in complessivi € 120.000,00,

- dalla suddetta relazione di stima si evince che per il Comune di R.E. la permuta immobiliare in oggetto non è solo conveniente dal punto di vista economico-patrimoniale, ma è anche opportuna, perché consente di dare (dopo tanti anni) un assetto giuridico appropriato e definitivo all'immobile sede dell'Asilo Nido di V. Predarena 14, immobile che il Comune tuttora detiene a titolo precario, in virtù di comodato biennale, tacitamente rinnovato. Non da ultimo, così facendo si darebbe seguito agli impegni assunti in tal senso dal Comune di R.E. (con la delibera di C.C n. 27809/2305 del 13.12.1984) nei confronti dell'allora proprietario dell'immobile -IACP.

Rilevato che:

- la permuta oggetto del presente atto si configura come permuta "pura" o "alla pari", nella quale cioè i valori attribuiti agli immobili permutati si equivalgono e non si fa luogo ad alcun conguaglio in denaro,

- per tale ragione, la permuta oggetto del presente atto deve intendersi fuori dalla portata applicativa della norma contenuta nel comma 1 *ter* dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011 (norma che, a partire dall'anno 2014, consente ai Comuni di acquistare immobili a titolo oneroso solo a certe condizioni); in tal senso numerosi pareri di varie Sezioni della Corte dei Conti: Lombardia n. 97/2014, Piemonte n. 203/2014 e Campania n. 205/2014,

- inoltre, la permuta immobiliare rientra nei casi di trattativa diretta ammessi dal vigente Regolamento dei contratti (art. 34, c. 1, lett. d),

- il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, tramite la Direzione regionale dell'Emilia Romagna, ha svolto la verifica straordinaria dell'interesse culturale dell'intero immobile di v. Foscatò, 19 (ex artt. 10-12 del d.lgs. 42/2004),

- a seguito della conclusione di tale verifica, la sopracitata Direzione regionale (con propria nota del 4.11.2013, prot. n. 16397) ha comunicato agli Enti proprietari dell'immobile di ritenere che lo stesso non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del d.lgs. 42/2004,

- l'art. 20, comma 6 della L.R. n. 24 del 08/08/2001 ("Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo") prevede che "Il Comune può destinare alloggi di erp ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con equivalente patrimonio abitativo",

- pertanto, è necessario che venga disposta l'esclusione dall'ERP dei suddetti due alloggi destinati alla permuta con ACER e la contestuale loro sostituzione con altrettanti alloggi di proprietà comunale (da destinare ad ERP): a ciò si è provveduto con la delibera G.M. n. 67 del 24.3.16, immediatamente esecutiva, avente ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016-2018".

Dato atto che:

- il corrispettivo di vendita del Comune sarà fuori campo IVA, per carenza del presupposto soggettivo d'imposta (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972), in quanto:
  1. trattasi di immobili acquisiti dal Comune per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali,
  2. tali immobili non sono mai stati destinati all'esercizio di attività commerciali del Comune,
- il corrispettivo della vendita di ACER (quindi, il prezzo di acquisto che il Comune pagherà per l'asilo nido) è esente da IVA, ex art. 10, c. 8 *ter* del D.P.R. 633/72 (come dichiarato da ACER in data 23.9.2015).

Considerato, infine, che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale del 27/04/2015, n. 78, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2015-2017 ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2015-2017 (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 33 del 12.3.2015),
- il suddetto Piano prevede al punto 10 la voce "Vendita (in permuta) ad Acer di due alloggi in v. Foscatò, 19, importo €120.000,00", mentre la corrispondente voce (per l'acquisto dell'immobile di v. Predarena) è prevista nel piano delle acquisizioni immobiliari contenuto nell'allegato A alla suddetta delibera di G.M.,
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2016-2018 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2016;
- è stato differito al 30.04.2016 il termine per l'approvazione del Bilancio di previsione 2016-2018 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00, così come modificato dal D.Lgs. 126/2014,
- con delibera di G.M. n. 67 del 24.3.16, immediatamente esecutiva, è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016-2018", che ripropone al punto 10 la voce "Vendita (in permuta) ad Acer di due alloggi in v. Foscatò, 19, importo € 120.000,00", con la corrispondente voce (per l'acquisto dell'immobile di v. Predarena) nel piano delle acquisizioni immobiliari contenuto nell'allegato A alla stessa delibera.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 107 e 192;
- l'art. 56 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale in data 19.5.2015 (P.G. n. 21333 del 23.5.2015).

## **DETERMINA**

1. di stipulare, per le ragioni esposte in premessa, con ACER Reggio Emilia, con sede in v. Costituzione, 6, C.F./P.I. 00141470351, un contratto di permuta avente ad oggetto i seguenti beni immobili:  
**immobili di proprietà comunale, da alienare ad ACER**

- due alloggi ubicati a R.E. in via Foscatto 19, censiti al C.F. di R.E. al foglio 147, mappale 108:

- sub 9, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie 89 mq, rendita € 178,95,
- sub 10, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie 44 mq, rendita € 113,88.

La particella 108 è censita al catasto terreni quale "ente urbano" per una superficie di 340 mq,

- oltre alla quota di comproprietà di due manufatti censiti al C.F. al foglio 147, mappali 390 e 392 graffiati, categoria C/1, classe 8, consistenza 9 mq, superficie 27 mq, rendita €135,26. Al catasto terreni sono censiti quali "enti urbani", con le seguenti superfici: mappale 390 di mq 40 e mappale 392 di mq 7.

**immobile di proprietà ACER, da alienare al Comune di R.E.**

- fabbricato ubicato a R.E. in di v. Predarena, n. 14, censito al C.F. di R.E. al foglio 167, con il mappale 204:

- sub 1, categoria B/1, classe 2, consistenza 1.206 mc, superficie 353 mq, rendita € 1.370,26,
- sub 2, categoria B/5 classe 3, consistenza 8.000 mc, superficie 250 mq, rendita € 14.460,79.

Al catasto terreni l'immobile risulta censito al foglio 167, con il mappale 204, quale "ente urbano" della superficie di 3.008 mq.

2. di stabilire che la permuta verrà effettuata ai seguenti "patti e condizioni":

- gli immobili vengono reciprocamente alienati ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi accessori e pertinenze, opere e manufatti esistenti, nonché eventuali servitù di qualsiasi natura,
- gli alienanti garantiscono la piena proprietà dei rispettivi immobili, la loro disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli e garantiscono, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale,
- il valore degli immobili alienati (sia dal Comune che da ACER) è stato convenuto a corpo in complessivi € 120.000,00 e pertanto la permuta avviene "alla pari", senza alcun pagamento di conguaglio, con la precisazione che il corrispettivo di vendita del Comune è fuori campo IVA, mentre quello di ACER è esente IVA,
- gli alienanti rinunciano all'ipoteca legale, dispensando il competente conservatore dei registri immobiliari dall'accendere ipoteca, con esonero da ogni sua responsabilità;
- con la stipula del contratto di permuta verrà anche risolta la convenzione ancora in essere tra Comune di R.E. ed ACER e relativa al comodato dell'immobile di v. Predarena (convenzione stipulata il 31.3.1960, integrata nel 1965 e nel 1968, di durata biennale e sempre tacitamente rinnovata),

- le spese fiscali e contrattuali derivanti dalla stipula del presente contratto saranno a carico di Comune di R.E. ed ACER nella misura della metà ciascuno,
- si richiama, inoltre, l'applicazione delle norme speciali relative alle dismissioni degli immobili comunali ed in particolare:
  - il D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08) art. 58, c. 9, che rende applicabili alle vendite degli immobili comunali (previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente) i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01); in sostanza, tali norme prevedono:
    - esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14,15 del D.L.78/2010,
    - esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del C.D.U.,
  - la L.662/96, art. 2, c. 59, che, allo scopo di semplificare i trasferimenti degli immobili di proprietà di numerosi EE.PP. (tra cui anche i Comuni), ha ad essi esteso il regime speciale previsto dall'art. 40, commi 5 e 6 della L. 47/85 (riguardante i trasferimenti nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari), ovvero la possibilità di trasferire gli immobili comunali senza svolgere indagini circa la regolarità urbanistica, né dover menzionare i provvedimenti edilizi abilitativi (senza la sanzione della nullità dell'atto); inoltre, qualora sull'immobile trasferito sia presente un abuso, vi è la possibilità, per l'acquirente, di presentare domanda di sanatoria entro 120 gg.,
- 3. le spese contrattuali e comunque derivanti dalla stipula del presente contratto (nella misura in cui saranno a carico del Comune) verranno impegnate con apposito atto del dirigente del Servizio Servizio affari istituzionali e audit amministrativo (su proprio capitolo di spesa), al quale spetta (d'intesa con ACER) l'individuazione dell'ufficiale rogante,
- 4. di stabilire che, in sede di stipula del presente contratto, all'ufficiale rogante è data facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,
- 5. di dare atto che, nelle more dell'approvazione del Bilancio 2016-2018 (e stante l'urgenza di addivenire alla stipula contrattuale), le rilevazioni contabili relative al presente atto verranno compiute in successiva fase; in particolare, si provvederà alle seguenti registrazioni contabili:
  - impegno di spesa (e mandato di pagamento) di € 120.000,00 (esente da IVA) con imputazione a missione e programma 12.01, codice del piano dei conti integrato (necessario per la definizione della transazione elementare ex art. 13 DPCM 28.11.11) 2.02.01.09.017 del bilancio 2016, capitolo del PEG 2016 42110/4 "acquisizione in permuta da acer immobile via predarena sede asilo nido "peter pan" (veggasi permuta cap. e. 9531/7)" prodotto 2016\_PD\_3801, CO.GE. KJ, centro di costo 0120,
  - accertamento di entrata (e reversale d'incasso) di € 120.000,00 (fuori campo IVA) da riferire al titolo 4, codice del piano dei conti integrato (necessario per la definizione della transazione elementare ex art. 13 DPCM 28.11.11) 4.04.01.08.999 del bilancio 2016, capitolo del PEG 2016 9531/7 "vendita (in permuta) ad acer di due alloggi in v. foscato veggasi cap u. 42110/4", prodotto 2016\_PD\_3801, CO.GE. DD, centro di costo 0120.

il dirigente del Servizio gestione  
del patrimonio immobiliare  
arch. Alessandro Meggiato