

**Proponente: 38.A**  
**Proposta: 2017/1684**

**del 02/10/2017**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1360**

**del 11/10/2017**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ACQUISIZIONE DI AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SERVIZIO DI INTERVENTO EDILIZIO POSTO IN LARGO G. STAMPA, GIÀ ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO.

Premesso:

- che il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato Concessione edilizia P.G. n. 10304/1999 del 17/11/1999 e successiva variante essenziale del 23/09/2002 n. 19790/2002 di P.G. a favore dei Sigg.ri Colli Giorgio e Motti Maria Luisa entrambi residenti a Reggio Emilia in Via della Repubblica n. 21, per opere di demolizione ricostruzione di 3 fabbricati ad uso civile abitazione; tale intervento ricadeva in area di proprietà dei medesimi soggetti privati distinta, alla data di rilascio della concessione medesima, al C.T. al foglio n. 234 mappali 79,82e 84 e ubicata in Via della Repubblica/Largo G. Stampa.
- che i sigg.ri Colli Giorgio e Motti Maria Luisa hanno sottoscritto atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 10/77, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, autenticato dal Notaio Giorgia Manzini il 04/10/2002 Rep. n. 3507, nel quale all'art. 3, si sono impegnati a cedere le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria a richiesta del Comune o, in alternativa, a costituire sulle medesime servitù di uso pubblico, previa motivata richiesta dei competenti uffici comunali, con obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse a carico della ditta lottizzante e suoi successivi aventi causa;
- che con atto a ministero del Notaio G. Manzini Rep. 3601/653 del 15/10/2002, registrato a Reggio Emilia il 28/10/2002 al n. 8438, ivi trascritto in data 29/10/2002 ai nn. 26150 RG e 16074 RP e atto a ministero Notaio G. Manzini Rep. 3602/654 del 15/10/2002, registrato a Reggio Emilia il 28/10/2002 al n. 8437, ivi trascritto in data 29/10/2002 ai nn. 26151 RG e 16075 RP, i titolari della Concessione Edilizia P.G. n. 10304/1999 hanno venduto i due fabbricati con annessa area cortiliva, già censiti in catasto al Foglio 234 mappali 84 sub. 1 e 2 e mappale 82 sub. 1 e 2, alla società EDIL CASINI s.r.l. con sede a Reggio Emilia, la quale con istanza in data 08/01/2003 di P.G. ha richiesto formalmente il cambio di intestazione a proprio favore del titolo abilitativo sopra citato;
- che i terreni interessati dall'intervento già censiti ai mappali 82 e 84 del foglio 234 del C.T. sono stati successivamente, a seguito di denunce di cambiamento, accorpate nell'unica particella 82 del foglio 234 e quindi suddivisi nelle particelle del foglio 234: 939-940-941-942-943-944-945; a sua volta le particelle 939-941-942-943-944-945 sono state fuse nell'unico mappale 939 a sua volta suddiviso nelle particelle 939-953-954-955-956-957-958; i mappali 939, 955 e 958 sono stati quindi fusi e frazionati nei mappali 939, 967, 968, 969, 970, 971, 958, 955, 972, 973 e 974;
- che sulle aree identificate con i mappali 956 e 958 del foglio 234 sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (viabilità – parcheggi) a servizio dell'intervento;

- che con rogito del Notaio Giorgia Manzini Rep. n. 8364/1842 del 27/01/2004, registrato a Reggio Emilia il 03/02/2004 al n. 1344 ed ivi trascritto in data 05/02/2004 al n. 3261 RG e 1970 RP, la società EDIL CASINI s.r.l. ha venduto alla società ATP s.r.l. con sede in Reggio Emilia, le aree identificate al foglio n. 234, mappali 954-956-953, dando atto che su tali aree erano state realizzate opere in conformità all'atto unilaterale d'obbligo Rep. n. 3507 del 04/10/2002;
- che in data 08/09/2006 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità P.G. n. 11653/2006 relativamente all'immobile realizzato ad uso abitativo in Via Largo Stampa su area distinta al Catasto Terreni al Foglio 234 mappale 940;
- che con referto del Servizio “Servizi di Ingegneria” del Comune del 17/05/2006 all'atto P.G. 8065/2006 le opere di urbanizzazione sono state dichiarate funzionali e con referto del 22/09/2010 all'atto P.G. 8065/2006 il Servizio Edilizia rassegnava il fascicolo al Servizio Amministrativo competente per la costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree destinante ad opere di urbanizzazione primaria individuate sul fg. n. 234 mappali 956 e 958 in attesa della richiesta del collaudo definitivo; ciò in attuazione dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Giorgia Manzini il 04/10/2002 Rep. n. 3507 Registrato a Reggio Emilia – Ufficio delle Entrate il 14.10.2002 al n. 2252- Serie 2 Atti Priv.;
- che con determinazione dirigenziale P.G. 21818/2010 del 17/11/2010 integrata con determinazione dirigenziale P.G. 6445/2012 del 10/04/2012, è stata approvata la convenzione con le soc. Edil Casini srl e ATP s.r.l. per la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (mappali 958 e 956/1) a servizio dell'intervento edilizio posto in Via Largo G. Stampa in forza dei titoli abilitativi sopra citati; suddetta convenzione con conseguente costituzione della servitù di uso pubblico è stato stipulato in data 20/07/2012 con atto Notaio Dr. Guido Corradi Rep. 95017/21880;
- che a seguito di richiesta da parte della Soc. Edilcasini s.r.l. del 07/02/2014 agli atti al n. 5344 di P.G., il Servizio “Servizi di Ingegneria “ ha rilasciato in data 20/05/2014 referto all'atto P.G. n. 5344/2014, il nulla osta al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione in oggetto ed è stata emessa ordinanza di regolamentazione della viabilità della sosta e dei collegamenti pedonali ( n. 505/2014).

Dato atto:

- che con nota del 20/10/2015 n. 50913 di P.G. da parte della Soc. Edil Casini s.r.l. anche per conto della Soc. A.T.P. s.r.l., sua avente causa del mappale 956 sub. 1, è stata richiesto al Comune di acquisire la piena proprietà delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria già asservite ad uso pubblico, considerata la presenza di infrastrutture lineari (rete fognaria, linea elettrica e telefonica) a servizio non solo del quartiere ma anche di strutture comunali (Scuola Elementare di Rivalta) nonché dell'utilizzo della strada Via L. S. Stampa da parte non

solo dei residenti del piccolo quartiere bensì anche (o meglio soprattutto) da parte dei cittadini diretti a fabbricati ad uso commerciale - Scuola Materna parrocchiale e Scuola Elementare nelle adiacenze ubicati. Le aree oggetto di cessione in piena proprietà sono state individuate con più precisione dal tipo di frazionamento n. 14399 del 24.02.2017 e successiva variazione al Catasto Fabbricati n. 14560 del 27/02/2017 (mappale 956 sub. 2) nonché a seguito di tipo di frazionamento approvato in data 22/06/2017 prot. n. 2017/44856 e successiva variazione al Catasto fabbricati n. 45138/2017 (mappale 958 sub. 2) e risultano pertanto così censite a seguito dei richiamati atti catastali:

- foglio 234 mappale n. 956 sub. 2 area urbana di mq. 315 intestata a ATP srl con sede a Reggio Emilia in Via. Ragazzi del '99 n. 38 c.f. 01892110352
- foglio n. 234 mappale n. 958 sub. 2 area urbana di mq. 992 mq intestata a Soc. Edil Casini s.r.l. con sede in Reggio Emilia Via Cecati n. 13/1 c.f. 01475370357

Vista la relazione del Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare in data 22/08/2017 n. 84408 di P.G. e pareri in essa citati.

Dato atto che l'acquisizione della piena proprietà dei terreni come sopra identificati si ritiene opportuna alla luce dell'utilizzo pubblico già in atto come peraltro confermato dagli strumenti urbanistici da cui emerge che le aree interessate sono destinate a viabilità.

Ritenuto, sulla base di quanto sopra espresso, necessario procedere all'acquisizione gratuita della piena proprietà delle sopracitate aree di urbanizzazione (costituenti tratto stradale di Via L. S. Stampa – parcheggi ad uso pubblico, collegamento pedonale mediante scala in calcestruzzo con la pista ciclo – pedonale a ovest sul Rio della Vasca), come peraltro previsto con il più volte citato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Giorgia Manzini il 04/10/2002 Rep. n. 3507, art. 3.

Dato atto:

- che l'acquisto immobiliare in oggetto, è effettuato senza il pagamento di alcun corrispettivo per cui non trova applicazione il disposto di cui all'art. 12 comma 1 ter D.L. n. 98/2011 (convertito nella L. n. 111/2011), come introdotto dall'art. 1 comma 138 della L. 24 dicembre 2012 n. 228 (Legge di stabilità 2013).

Considerato, infine, che:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 dell'11/04/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017-2019 e i relativi allegati tra cui il piano delle acquisizioni e dismissioni (di cui alla delibera di G.C. n. 39 del 17/03/2017), unitamente al piano delle acquisizioni immobiliari come da prospetto allegato A “piano acquisizioni e dismissioni immobiliare “ che prevede anche la voce relativa all'acquisizione a titolo gratuito di opere di urbanizzazione primaria e relative aree di sedime, realizzate nell'ambito di interventi edilizi sottoposti ad atti d'obbligo o a discipline convenzionali, tra cui Via Largo Stampa;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n 65/2015 del 09/04/2015 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/06/2015;
- che con atto n. 42178 di P.G. del 02/05/2017, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione al Dr. Roberto Montagnani, dell'incarico dirigenziale ad interim, con validità dal 1 maggio 2017, della responsabilità di direzione del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;
- che con deliberazione di Giunta Comunale del 08/06/2017, n. 87, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2017, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00.
- Visti:
- il d.lgs. n. 267/00 in particolare artt. 107 - 151 comma 4, 179 – 180, 183 e 184;
- gli artt. 56 e 57 dello Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento di contabilità comunale.

**Atteso** che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

## **DETERMINA**

1. di acquistare, in attuazione degli obblighi assunti con atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Giorgia Manzini il 04/10/2002 Rep. n. 3507 Registrato a Reggio Emilia – Ufficio delle Entrate il 14.10.2002 al n. 2252 serie 2 Att. Priv. in premessa citato e più in generale per le ragioni esposte in premessa e che integralmente si approvano, la piena proprietà delle aree di seguito identificate:

Catasto Fabbricati - foglio n. 234 mappale n. 958 sub. 2 area urbana di 992 mq intestata a Soc. Edil Casini s.r.l. con sede in Reggio Emilia Via Cecati n. 13/1 c.f. 01475370357 (C.T. foglio 234 mappale 958 ente urbano di are 9.92 s.r.);

confinante con: a NORD con i mappali 83 e 940; a SUD con i mappali 85 – 955 – 972 – 973 – 974 – 1049 e 1050; ad EST con il mappale 1004 ed a OVEST con il mappale 956 sub. 2.

Catasto Fabbricati - foglio 234 mappale n. 956 sub. 2 area urbana di mq. 315 intestata a ATP srl con sede a Reggio Emilia in Via. Ragazzi del '99 n. 38 c.f. 01892110352 (C.T. foglio 234 – mappale 956 ente urbano di are 3.15 s.r.);

confinante con: a NORD con i mappali n. 967 – 969 e 971; a SUD con i mappali 954 e 972; ad EST con il mappale 940 e 958 ed a OVEST con il mappale 953.

Dette aree sono già asservite all'uso pubblico in forza di costituzione di servitù di uso pubblico con rogito del Notaio Guido Corradi del 20/07/2012 Rep. n. 95017/21880; tale servitù di uso pubblico continuerà a sussistere per le porzioni non acquisite in piena proprietà con il presente atto, ivi compreso il mappale n. 1171 (ex 958/a) del foglio 234 per il quale si precisa che la servitù consiste ed è limitata a stallo/uso parcheggio.

2. di stabilire che l'acquisto viene effettuato ai seguenti patti e condizioni:

- la cessione comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze servitù attive e passive ed avviene nello stato di cui le aree attualmente si trovano. Ciascuna parte cedente ne garantisce la piena proprietà, disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli ( ad eccezione delle opere lineari esistenti: fognatura – rete elettrica e telefonica) e garantisce, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale;
- l'acquisto viene effettuato senza il pagamento di alcun corrispettivo in quanto posto in essere in attuazione degli obblighi assunti con atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Giorgia Manzini il 04/10/2002 Rep. n. 3507 Registrato a Reggio Emilia – Ufficio delle Entrate il 14.10.2002 al n. 2252- Serie 2 Atti Priv. ed ivi trascritto il 20/03/2003 ai nn. 6922/4465;
- le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a totale carico delle parti cedenti cui spetta la scelta del Notaio rogante;
- le parti danno atto che sul mappale 958 sub. 2 sono presenti manufatti contenenti i contatori Acqua – Gas – Illuminazione – Telefonia a servizio delle residenze limitrofe e la cui manutenzione rimane a carico della parte alienante il mappale interessato e soggetti da questa aventi causa.

3. di stabilire che, in sede di stipula del presente contratto, al Notaio 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, titoli di provenienza, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso.

Il Dirigente del Servizio  
Di Gestione del Patrimonio Immobiliare  
Dott. Roberto Montagnani

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.