

Proponente: 38.A
Proposta: 2017/1878

del 25/10/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1159

del 27/10/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DI AREA UBICATA IN REGGIO EMILIA – VIA MONTE SAN MICHELE, INTERESSATA DAL PROGETTO DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DEI CHIOSTRI DI SAN PIETRO

Premesso che:

- il Comune ha previsto un intervento di restauro e recupero funzionale dell'ex complesso benedettino dei SS. Pietro e Prospero, sito in Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro;
- l'intervento è finanziato con fondi della Regione Emilia Romagna, nell'ambito del programma POR FESR 2014 – 2020, asse 6 - “Città attrattive e partecipate”;
- il progetto, volto alla riqualificazione di un'importante area del centro con significativa valenza storica, interessa un'ampia zona fra Via Emilia San Pietro, Via Dante e via Monte San Michele, consentirà in particolare di:
 - intervenire a completamento del restauro già intrapreso nel 2004 e poi rimasto incompiuto dell'ex complesso benedettino dei SS. Pietro e Prospero, riqualificando e rifunzionalizzando parte del complesso monumentale, le aree cortilive e gli edifici di servizio;
 - consentire l'insediamento (negli edifici di servizio) del “laboratorio aperto”, uno spazio di co-progettazione finalizzato a promuovere innovazione sociale e tecnologica, innescare nuove dinamiche imprenditoriali e occupazionali;
 - attivare iniziative di promozione per la messa in valore del bene in una logica di attrattività a scala estesa;
- in Via Monte San Michele sussiste un immobile di proprietà dell'Azienda AUSL di Reggio Emilia (in prosieguo denominata “AUSL”), destinato a Poliambulatorio, ove vengono svolte numerose attività sanitarie rivolte al pubblico;
- ad esso accede altresì un'ampia area di parcheggio, sempre di proprietà dell'Azienda Sanitaria, censita al foglio 135 con il mappale 135;
- l'area, di proprietà AUSL è immediatamente confinante con gli edifici di servizio, in particolare modo con gli spazi che verranno destinati a laboratorio aperto e a caffetteria, quest'ultima con funzione di polo di aggregazione e ritrovo in tutto l'arco dell'anno;
- in data 17/09/2015 è stato sottoscritto protocollo d'intesa tra Comune e AUSL per procedere ad una compiuta ridefinizione edilizia dell'Area edificata sita in Via Monte San Michele ed in particolare al fine di dare avvio ad un percorso comune ed individuare le più efficaci modalità procedurali e le migliori soluzioni di merito atte a consentire l'inserimento all'interno dell'Area suindicata di funzioni ed usi idonei ad

adiuarne possibili modalità di riqualificazione e rigenerazione, coniugandoli con il miglior perseguimento del pubblico interesse;

- in attuazione di suddetto protocollo d'intesa con Deliberazione di G.C. ID 259 del 20/12/2016 è stato approvato l'accordo, ai sensi dell'art.15 L.241/90, tra Comune di Reggio Emilia e Azienda AUSL di Reggio Emilia per la disciplina degli impegni reciproci in ordine a diversi interventi, tra cui la cessione della porzione di area di proprietà di AUSL nell'ambito del progetto di riqualificazione Chiostri di S. Pietro; come specificato in suddetta deliberazione *“l'area di proprietà AUSL è immediatamente confinante con gli edifici di servizio di proprietà comunale, in particolare modo con gli spazi che verranno destinati a laboratorio aperto e a caffetteria, quest'ultima con funzione di polo di aggregazione e ritrovo in tutto l'arco dell'anno..... tale intervento, in particolare di progettazione della caffetteria, della distesa estiva, dello spazio pubblico - nell'ambito del progetto più generale di riqualificazione dell'ex complesso benedettino - consentirà di configurare una nuova identità e una maggiore riconoscibilità per l'area nel suo insieme, valorizzando altresì gli immobili di proprietà AUSL, sia sul piano della fruibilità che della qualità urbana..... è opportuno, nel perseguimento dell'interesse pubblico a tale generale riqualificazione del complesso c.d. “Chiostri di san Pietro” in esame, che il Comune, soggetto attuatore dell'intervento di restauro, acquisisca la predetta porzione di area di parcheggio (parte del mapp.135 del fg. 135) in modo tale da poter realizzare integralmente l'intervento come progettato”*.
- con delibera di G.C. I.D. 85 del 01/06/2017 è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo di restauro e recupero funzionale dell'ex convento benedettino dei SS. Pietro e Prospero (“chiostri di S. Pietro”) nell'ambito del POR FESR 2014-2020 - asse 6 “Città attrattive e partecipate”, primo stralcio funzionale, con relativo quadro economico;
- come specificato in suddetto atto *“si pone la necessità di acquisire una porzione di area di parcheggio in via Monte San Michele, di proprietà di AUSL, censita al NCEU di Reggio Emilia al Foglio 135 Mapp. 135, attualmente inutilizzata e immediatamente confinante con l'intervento in oggetto, e dunque di attivare una negoziazione con AUSL; - l'acquisizione di tale area è indispensabile in quanto l'area suddetta è direttamente interessata dalla progettazione del nuovo corpo di fabbrica che sostituirà integralmente l'immobile di servizio esistente e in cui verrà a insediarsi il nuovo laboratorio aperto e una caffetteria”*;

- il richiamato accordo ex art.15 L.241/90, firmato dalle parti digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. lgs 07/03/2005 n. 82 nelle date 07/03/2017 e 09/03/2017, condizionava il trasferimento della proprietà del terreno di proprietà A.U.S.L. all'avverarsi delle seguenti condizioni:
 1. definitiva determinazione da parte dell'Agenzia del Demanio della congruità del corrispettivo del bene oggetto di trasferimento, all'esito del procedimento di stima di cui al comma 1 ter dell'articolo 12 del d.l. 6 luglio 2011 n. 98;
 2. autorizzazione da parte della Giunta della Regione Emilia Romagna ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs 30 dicembre 1992 n. 502 alla alienazione del compendio immobiliare.

Dato atto, in merito alle suddette condizioni, che:

- ai sensi dell'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), a decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal Responsabile Unico del Procedimento, e la congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio;
- con nota PG 29259 del 27/03/2017, il Responsabile Unico del Procedimento attestava l'indispensabilità e l'indilazionabilità in merito all'acquisizione di suddetta area;
- con determinazione dirigenziale n. 266 di R.U.D. del 28/03/2017 è stato disposto di procedere, in ottemperanza al dettato normativo citato ed alla circolare n. 2013/29348 in data 09.12.2013 della Direzione dell'Agenzia del Demanio, alla richiesta dell'attestazione della congruità del prezzo pattuito, in relazione alla procedura di acquisto del bene sopra descritto, inviando a tale fine la perizia redatta, secondo il modello peritale predisposto dalla stessa Agenzia del Demanio, dal tecnico incaricato Geom. Masia Massimiliano in data 27/03/2017 e successiva integrazione del 05/06/2017;
- l'Agenzia del Demanio con nota del 16/06/2017 ha trasmesso il parere prot. 2017/7861 rilasciato nella seduta del 08/06/2017 dalla "Commissione per la verifica di congruità

delle valutazioni tecnico-economico-estimative” da cui si evince che il valore stimato in € 37.000,00 è stato ritenuto congruo dalla Commissione preposta;

- della operazione di acquisto di cui al presente provvedimento è stata data notizia sul sito istituzionale del Comune ai sensi del cit. art. 12 comma 1 ter D.L. 6 luglio 2011 n. 98, in data 19/10/2017;
- l’AUSL, con nota prot. n.71824 del 3/08/2017 ha comunicato alla Regione Emilia Romagna la prossima alienazione dell’area suddetta ai sensi dell'articolo 5 del D. Lgs.30 dicembre 1992 n. 502, come modificato dal D. Lgs.229/99;
- che, dalla comunicazione del 3/8/2017 è trascorso, senza nessuna deduzione contraria da parte della Regione, il termine di 45 giorni previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n.1007 del 12/6/2001 in tema criteri e modalità di alienazione di immobili delle aziende sanitarie, laddove si dispone che per valori immobiliari inferiori ad Euro 206.582,76 (Lire 400.000.000), le Aziende sono autorizzate a procedere all’alienazione trascorsi 45 giorni dalla relativa comunicazione;
- che la porzione del mappale 135 interessata dal progetto è stata esattamente individuata a seguito di redazione di apposito tipo di frazionamento e risulta così oggi identificata:
Catasto Fabbricati: foglio n. 135 mappale 460 – area urbana di mq. 350
Catasto Terreni: foglio n. 135 mappale 460– ente urbano di mq. 350

Alla luce di quanto sopra esposto devono ritenersi sussistenti i presupposti di fatto e di diritto per procedere all'acquisto del terreno sopra specificato.

Dato atto:

- 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 Consiglio Comunale n. 54 del 11/04/2017, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017-2019 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione]; .
- 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.
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 11/04/2017, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017-2019 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione]; nell'ambito del quale è inserito il programma triennale investimenti 2015-2017 contenente il Piano.
- l'intervento in oggetto è stato inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2016-2018 approvato con deliberazione di C.C. n. 69 del 29/04/2016; con suddetta deliberazione consiliare sono stati altresì approvati il Bilancio di Previsione 2016 -2018 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione] ed i relativi allegati tra cui il il "Piano delle acquisizione e dismissioni" di cui alla delibera di G.C. n. 67 del 24/03/2016 e l'acquisizione dell'area di cui trattasi è stato inserita nel suddetto piano.

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.

D E T E R M I N A

1. di acquistare, per le motivazioni in premessa esposte e che integralmente si approvano, l'area così individuata:

Catasto Fabbricati: foglio n. 135 mappale 460 – area urbana di mq. 350

Catasto Terreni: foglio n. 135 mappale 460– ente urbano di mq. 350

di proprietà, in forza di atto pubblico del Presidente della Giunta Regionale del 28/06/1996 n. 353, dell' Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia (AUSL) con sede in Reggio Emilia Via Amendola n. 2 , C.F. e Partita IVA 01598570354

Confinante: a nord mappale n. 135 del foglio 135; ad est mappale 138 del foglio 135 ; a sud ed ovest mappale 136 del foglio 135.

2. di stabilire che l'acquisto avvenga ai seguenti patti e condizioni:
 - a. La parte alienante cede il bene sopra individuato al prezzo complessivo di € 37.000,00 in favore del Comune di Reggio Emilia, assumendo qualsiasi responsabilità di fronte a terzi che pretendessero di far valere eventuali diritti reali su di esso. In particolare il terreno viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e viene dall'alienante garantito al momento della stipula del contratto di vendita, di piena proprietà e disponibilità, libero da oneri reali, privilegi di qualsiasi natura anche fiscale, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e comunque garantito in caso di evizione totale o parziale.
 - b. Nel corrispettivo come sopra convenuto si intendono compresi, oltre al valore del terreno ed accessori, anche tutti gli eventuali danni diretti ed indiretti.
 - c. Il corrispettivo, come sopra convenuto, sarà dal Comune di Reggio Emilia corrisposto direttamente alla parte alienante nel momento della firma del rogito notarile, a completa tacitazione di ogni diritto o pretesa dello stesso, il quale rimarrà obbligato a soddisfare ogni eventuale diritto reale di terzi sul terreno volontariamente ceduto.
 - d. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed al rogito, comprese quelle relative alla voltura del terreno sono a carico del Comune di Reggio Emilia.
 - e. La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale che possa competergli in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con esonero da ogni responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari.
3. Di dare mandato all'organo competente a stipulare il contratto di compravendita, con facoltà di inserire nello stesso, 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 gli aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili oggetto del trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli immobili medesimi nonché nella

individuazione e denominazione della controparte a precisare e ripartire superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e diritto dando fin d'ora approvate tali precisazioni ed integrazioni.

4. di dare atto che la spesa complessiva di € 37.000,00 trova copertura come da prenotazione di impegno assunto con deliberazione di G.C. 2016/259 con imputazione a Missione 05, Programma 01, Titolo 2, codice del piano dei conti integrato necessario per la definizione della transazione elementare ex artt. 5 e 6 del D.Lgs.118/2011 come modificato dal D.Lgs. 126/2014 - 2.02.01.09.999 del Bilancio 2017, al capitolo 42103/3 del P.E.G. 2017 denominato “Acquisizioni immobiliari di area cortiliva e altre pertinenze adiacenti Chiostri San Pietro”, codice prodotto 2017_PG_A533, centro di costo 0196 – (quota parte imp. 2017/1755).
5. di disporre la liquidazione dell’importo di € 37.000,00 corrispondente al prezzo concordato per l’acquisto del terreni sopra indicato, provvedendo alla emissione del relativo mandato di pagamento, a favore di dell' Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia (AUSL) con sede in Reggio Emilia Via Amendola n. 2 , C.F. e Partita IVA 01598570354 dando atto che il pagamento dovrà avvenire al momento della stipula del contratto di compravendita.
6. di disporre l’invio del presente provvedimento al Servizio Appalti – Contratti per la stipula del relativo contratto con assunzione del relativo impegno di spesa, trattandosi di costi a carico dell’Amministrazione Comunale (cfr. punto d. del disciplinare contrattuale).
7. di disporre l'invio del presente atto al Servizio finanziario per le procedure di cui all'art. 151 comma 4 del d.lgs. n. 267/2000.

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.