

Proponente: 38.A
Proposta: 2017/2011

del 14/11/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1259

del 20/11/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DI AREA DESTINATA AL COMPLETAMENTO DELLE
OPERE RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLA METROPOLITANA
DI SUPERFICIE- TRATTA REGGIO EMILIA – S. LAZZARO

Premesso che:

- con delibera di G.C. n. 606/445 del 31/12/2003 è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione di un nuovo sistema di trasporto rapido di massa nel bacino metropolitano di Reggio Emilia, tratta Reggio Emilia – Istituto San Lazzaro;
- detto progetto ha riguardato la costruzione di un nuovo tratto di linea ferroviaria da realizzarsi a prolungamento della tratta metropolitana Reggio Emilia – Bagnolo per una lunghezza di tracciato di circa 2 km;
- secondo le previsioni di tale progetto le opere da realizzare per la costruzione del tratto iniziale dei binari della nuova fermata al termine della stazione FF.SS. hanno interessato diverse aree di proprietà privata; dette aree sono state acquistate dal Comune di Reggio Emilia in forza di successivi atti di compravendita intervenuti in luogo di procedimento espropriativo, avendo i privati proprietari condiviso la cessione dei beni. L'acquisizione di dette aree da parte dell'Amministrazione Comunale è avvenuta in ottemperanza agli impegni assunti in forza della convenzione fra Comune di Reggio Emilia ed ACT (Azienda Consorziale Trasporti), per la realizzazione del nuovo sistema di trasporto rapido di massa del bacino metropolitano. Con detta convenzione, approvata con delibera di G.C. N. 4613/81 del 27/03/2006, le parti hanno convenuto di attuare forme di stretta collaborazione estese non solo alla compartecipazione finanziaria, ma anche alla razionale ripartizione degli impegni connessi alle fasi di appalto di lavori e forniture e direzione lavori. In particolare tra gli impegni assunti da parte del Comune di Reggio Emilia anche quello di provvedere all'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione dell'intervento;

Dato atto che:

- l'acquisizione dei terreni interessati dalla localizzazione dell'opera (infrastruttura ferroviaria), ha comportato l'interclusione di area di proprietà privata contigua al tracciato ferroviario, individuata sul foglio n. 158 con i mappali 5 di mq. 149 e 6 di mq. 862, la cui accessibilità con mezzi agricoli dalla Via Marro da parte della proprietà, fino a quel momento praticata, risulta preclusa dalla realizzazione del manufatto ferroviario;
- la proprietaria di tali terreni, sig.ra Bartoli Marina, ne ha richiesto all'Amministrazione l'acquisizione, non essendo possibile ripristinarne l'accesso se non previa demolizione del manufatto realizzato;

- trattasi di area destinata ad Infrastrutture ferroviarie. Il terreno confina a sud con l'attuale ferrovia e a nord con terreno interessato dalla realizzazione della metropolitana di superficie. Il mantenimento di tale porzione di area con la specifica destinazione urbanistica come sopra specificata, è ottimale, in considerazione della sua localizzazione nei termini specificati ed alla sua destinazione pertinenziale alla infrastruttura ferroviaria (metropolitana di superficie). In tale ottica si è recentemente formalizzato l'acquisto, in attuazione del federalismo demaniale, da parte del Comune di Reggio Emilia di alcuni terreni adiacenti, aventi anch'essi destinazione ferroviaria.

Valutata l'indifferibilità ed urgenza dell'acquisizione delle aree sopra indicate, anche in considerazione dell'impossibilità di ripristinarne l'accesso con mezzi agricoli se non con demolizione dell'opera pubblica realizzata, le stesse sono state inserite nel piano delle acquisizioni di cui alla delibera di G.C. n. 39 del 17/03/2017, approvato come allegato al Bilancio di previsione 2017-2019.

A seguito di contatti intervenuti con la proprietà è stato raggiunto un accordo sul prezzo: importo complessivo concordato € 10.110,00 pari ad € 10,00 /mq.; è stato specificato da parte dell'Amministrazione comunale acquirente e preso atto da parte alienante che il prezzo di acquisto, come sopra determinato, non doveva intendersi definitivo, dovendo essere sottoposto alla congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi della normativa in prosieguo citata.

Dato atto 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 del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente;
- con determinazione dirigenziale n. 500 di R.U.D. del 23/05/2017, 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 nei termini sopra indicati, 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 Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare, P.G. n. 41230/2017 del 27 aprile 2017;

- l'Agenzia del Demanio con nota del 19/07/2017 prot. n. 2017/11113 ha trasmesso il verbale prot. 2017/11109 rilasciato nella seduta del 19/07/2017 con cui il valore stimato in € 10.110,00 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 dell' art. 12 comma 1 ter D.L. 6 luglio 2011 n. 98, in data 22/08/2017;
- l'area di cui trattasi già individuata sul foglio n. 158 con i mappali n. 5 di mq. 149 e n. 6 di mq. 862 è ora individuata, a seguito di atto di demolizione e fusione (Mod. 26 prot. 87499/17), al C.T. sul foglio n. 158 con il mappale n. 196– seminativo – Cl. 1 - di mq. 1.011 - R.D. 9,14 – R.A. 10,44 di proprietà di Bartoli Marina nata a Milano il 19/07/1954 e residente a Modena in Via Aleardo Aleardi, 22 – c.f. BRTMRN54L59F2015E.

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]; contenente, come detto, il Piano delle acquisizioni patrimoniali; l'acquisto in argomento rientra tra le operazioni previste in suddetto piano.
- 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.

D E T E R M I N A

1. di acquistare, per le motivazioni in premessa esposte, l'area già individuata sul foglio n. 158 con i mappali n. 5 di mq. 149 e n. 6 di mq. 862 ed ora, a seguito di atto di demolizione e fusione (Mod. 26 Prot. 87499/2017), al C.T. sul foglio n. 158 con il mappale n. 196 – seminativo – Cl. 1 - di mq. 1.011, R.D. 9,14 – R.A. 10,44, di proprietà di Bartoli Marina nata a Milano il 19/07/1954 e residente a Modena in Via Aleardo Aleardi, 22 – c.f. BRTMRN54L59F2015E (parte alienante)
Confini: a nord: Foglio n. 159; ad Est: acque (Canale); a sud Ferrovia; ad ovest mappale 136 del foglio 158.
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 € 10.110,00 pari ad € 10,00/mq 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 dalla parte 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 stessa, la quale rimarrà obbligata 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.
 - f. 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 semplificativa, 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.
3. di impegnare la spesa di € 10.110,00 con imputazione a Missione 10, Programma 05, 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 - 2.02.01.09.012 del Bilancio 2017, al capitolo 42105 del P.E.G. 2017 denominato “Acquisizioni immobiliari viabilità circolazione stradale e servizi connessi, codice prodotto 2017_PD_3818, centro di costo 0120.
 4. di disporre la liquidazione dell'importo di € 10.110,00 corrispondente al prezzo concordato per l'acquisto dei terreni sopra indicato, provvedendo alla emissione del relativo mandato di pagamento, a favore di: Bartoli Marina nata a Milano il 19/07/1954 e residente a Modena in Via Aleardo Aleardi, 22 – c.f. BRTMRN54L59F2015E (parte alienante), dando atto che il pagamento dovrà avvenire al momento della stipula del contratto di compravendita.
 5. 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.