

Proponente: 38.A
Proposta: 2017/2063

del 20/11/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1260

del 20/11/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DALLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA-GUASTALLA DI DIRITTO D'USO SU IMMOBILE DI VIA AGOSTI 6 DENOMINATO "BOCCIODROMO TRICOLORE" E SEDE DEL "CENTRO SOCIALE TRICOLORE".

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

- la Diocesi di R.E-Guastalla è proprietaria di un plesso immobiliare ubicato a R.E. in v. Agosti, 6, costituito da fabbricati (con relativa area pertinenziale, comprensiva di parcheggi e campi da bocce scoperti), individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 128, mappale 48, sub 2,
- tale immobile fu realizzato nell'anno 1964 per essere destinato a bocciodromo coperto e fu ampliato nel corso degli anni '70,
- nell'anno 1985 la Società Ricreativa Assistenziale Tricolore s.r.l. (S.R.A.T., che allora era la proprietaria del suddetto immobile) stipulò con il Comune di R.E. una convenzione per la gestione del complesso immobiliare di v. Agosti (già denominato "Bocciodromo Tricolore") per periodo 1.3.85-28.2.1991, rinnovabile di anno in anno,
- negli anni successivi si manifestò la necessità di eseguire interventi di ristrutturazione sull'immobile e, pertanto, le parti intrapresero una trattativa che (dopo il vaglio di varie possibili soluzioni) sfociò nella stipula di un contratto di costituzione di diritto d'uso (atto del notaio Luigi Zanichelli in data 22.6.1995, n. rep. 34200/6892) i cui termini essenziali erano i seguenti:
 - durata contrattuale di 20 anni, decorrenti dal 01/01/1994, con scadenza il 31.12.2013 e senza possibilità di successivo rinnovo,
 - il diritto d'uso era costituito "a titolo gratuito", ovvero senza la corresponsione alla Diocesi di alcun corrispettivo in denaro, in quanto gli accordi economici tra le parti prevedevano che il Comune si assumesse per intero l'onere economico sia per la necessaria completa ristrutturazione dell'immobile che per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, senza diritto alcuno a compensi, rimborsi, indennizzi,
 - l'immobile doveva essere destinato ed utilizzato esclusivamente come sede del Centro sociale, il quale, attraverso apposita convenzione con il Comune, avrebbe gestito il Bocciodromo Tricolore.

Considerato che:

- Il Comune, con apposita convenzione, ha insediato nell'immobile di v. Agosti, 6 la sede del "Centro Sociale Tricolore", la cui attività di tipo culturale, ricreativo e sportivo rivolta alla cittadinanza è pienamente riconducibile ai contenuti della delibera consiliare istitutiva dei Centri Sociali Comunali (C.C. n. 11957/930 del 07/05/87) e l'immobile è così divenuto un importante polo di aggregazione per il territorio,
- con l'approssimarsi della scadenza ventennale del diritto d'uso citato in premessa, il Comune di R.E., ritenendo ancora importanti e strategiche le attività di pubblico interesse svolte dal Centro sociale Tricolore, ha intrapreso con la Diocesi di R.E.- Guastalla (nel frattempo divenuta proprietaria dell'immobile di v. Agosti) una trattativa contrattuale finalizzata al conseguimento di un nuovo titolo di possesso dell'immobile,
- per problematiche varie (tra le quali, ad es. la necessità di regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale alcune parti dell'immobile), la trattativa si è protratta ben oltre la scadenza del contratto ventennale (31.12.2013) e, durante tale periodo, la Diocesi ha consentito al Comune di proseguire lo svolgimento dell'attività originariamente insediata nella struttura (tenendosene, però, in debito conto nella definizione dei nuovi rapporti economici tra le parti),
- nel corso dell'anno 2017 le parti hanno raggiunto un accordo definitivo in merito ai contenuti del nuovo contratto da stipularsi (come da bozza contrattuale allegata al presente atto) ed il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha, quindi predisposto una relazione tecnica sull'immobile di v. Agosti 6 (atto P.G. n. 68048 del 5.7.2017 al cui dettagliato contenuto si fa rinvio), dalla quale, in particolare, si evince che:
 - verrà costituito in favore del Comune di R.E. un diritto d'uso con durata di 15 anni,
 - il corrispettivo del diritto d'uso è quantificato in complessivi € 210.000,00,00 e sarà pagato dal Comune alla Diocesi in quindici rate annuali anticipate di € 14.000,00 cad. (senza applicazione di interessi a carico del Comune),
 - al momento della stipula contrattuale verrà pagata la prima rata di € 14.000,00 oltre alla somma di € 11.000,000 convenuta forfettariamente per l'utilizzo dell'immobile nel periodo 1.1.2014- 31.12.2016.

Rilevato che:

- in ordine al rispetto dei vigenti vincoli di spesa pubblica per gli acquisti immobiliari previsti dalla norma contenuta nel comma 1 *ter* dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011 (convertito in L. 111/2011):
 - con lettera del 5.7.17 (e successiva integrazione in data 18.9.2017) il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha inoltrato all'Agenzia del Demanio, Direzione regionale E.R., la prescritta documentazione e l'Agenzia del Demanio (con atto prot. n. 11611/B02 del 26.7.2017) ha dato al Comune di R.E. il proprio nulla osta,
 - il Servizio «Politiche per il protagonismo responsabile e la città intelligente» con lettera del 25.9.2017 ha debitamente attestato che l'acquisto oggetto del presente atto è da considerarsi indispensabile e indilazionabile rispetto alle perseguimento delle funzioni ed obiettivi assegnati al Servizio medesimo,
 - in data 13.11.2017 è stato pubblicato (in apposita sezione del sito web comunale) l'avviso riguardante il suddetto acquisto di diritto d'uso,
- il ricorso alla modalità della trattativa privata diretta per la individuazione della Diocesi di R.E.-Guastalla quale controparte contrattuale del Comune di R.E. si è reso indispensabile per le motivazioni evidenziate nei documenti istruttori sopra citati e dai quali sostanzialmente si evince che, a fronte della volontà del Comune di mantenere nel quartiere di "S.Croce" un Centro Sociale con bocciodromo, vi è la indisponibilità di altri immobili con caratteristiche adeguate alle specifiche esigenze comunali.

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale del 11.4.2017 n. 54 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2017-2019, il DUP ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017-2019 " (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 39 del 17.3.2017),
- in particolare, si evidenzia che nell'allegato A del suddetto Piano è contenuto il "piano acquisizioni immobiliari", che prevede la voce "diritto d'uso su bocciodromo v. Agosti c/o centro sociale "Tricolore" (finanziato su spesa corrente, con pagamento rateizzato)"
- con delibera di Giunta Municipale n. 87 del 8.6.2017 (dichiarata immediatamente eseguibile) è stato approvato il P.E.G. 2017 ed i relativi allegati.
- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

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 28.4.2017 (P.G. n. 42178 del 2.5.2017).

DETERMINA

1. di acquistare, per le ragioni esposte in premessa, dalla Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla, con sede a R.E. in v. Vittorio Veneto, 6, C.F.91015830358, il diritto d'uso sull'immobile ubicato a R.E. in v. Agosti, 6, denominato "Bocciodromo Tricolore" e sede del "Centro sociale Tricolore", immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio 128, mappale 48, sub 2, categoria D/6, rendita catastale €12.332,00.

La particella 48 è censita al catasto terreni quale "ente urbano" per una superficie di 8.144 mq. Inoltre, in uso comune condiviso con altre u.i. confinanti, è presente la strada d'accesso con spazi per parcheggio, classificati come "beni comuni non censibili" ed individuati col mappale 44, sub 21,

2. di stabilire che:

- l'acquisto immobiliare in oggetto verrà stipulato secondo i "patti e condizioni" convenuti tra le parti, come da allegato A (parte integrante del presente atto) ed il cui contenuto sarà opportunamente trasfuso nel testo contrattuale oggetto di stipula notarile,
- al Notaio rogante è data facoltà di inserire nell'atto (fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente atto) 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, all'esatto inquadramento giuridico della fattispecie contrattuale, 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,
- il Servizio appalti, contratti e semplificazione amministrativa provvederà ad individuare il Notaio rogante ed ad impegnare le spese contrattuali connesse e conseguenti alla stipula del presente atto; a tale scopo il medesimo Servizio viene fin da ora autorizzato ad imputare tale spesa (o parte di essa) al capitolo 41960 "Oneri fiscali e contrattuali a carico del Comune per il perfezionamento delle acquisizioni patrimoniali", 2017_PD_3818,

3. di imputare la somma dovuta dal Comune alla Diocesi (ed interamente fuori campo IVA) come di seguito specificato:

- quanto all'annualità 2017 di €14.000,00, con imputazione a missione e programma 05.02, codice del piano dei conti integrato 1.03.02.07.001 del bilancio 2017, capitolo 31825 "Fitti reali di immobili destinati a centri sociali rilevante ai fini IVA", 2017_PD_3802, centro di costo 0172,
- quanto alla somma di € 11.000,00 (dovuta per i pregressi anni 2014-2016), essa trova copertura nell'impegno di spesa n. 2016/6514 (assunto con D.D. n. 1280/2016),

dando atto, altresì, che:

- in prossimità della data di stipula contrattuale, si procederà all'emissione dei mandati di pagamento per complessivi € 25.000,00 (ovvero, di € 14.000,00 con riferimento all'impegno assunto col presente atto ed € 11.000,00 con riferimento all'imp. n. 2016/6514),
- a partire dall'anno 2018 con appositi atti del Servizio gestione del patrimonio immobiliare si disporrà l'impegno ed il pagamento della spesa per ciascuna delle restanti quattordici annualità in cui è rateizzato il corrispettivo complessivamente dovuto dal Comune di R.E. alla Diocesi,
- dell'avvenuta stipula contrattuale verrà data opportuna comunicazione al Servizio «Politiche per il protagonismo responsabile e la città intelligente»,

4. 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 gestione
del patrimonio immobiliare
dott. Roberto Montagnani