

Proponente: 38.A
Proposta: 2018/397
del 02/03/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 300
del 02/03/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: VENDITA DI RELIQUATO STRADALE UBICATO IN VIA GOBELLINO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

- con lettera in data 1.7.2016 (P.G. n 53841/2016 e p.s. n. 326/2016) le sigg.re Pinotti Maria, Pinotti Luisa e Pinotti Deanna hanno chiesto al Comune di R.E. di poter acquistare la proprietà di un'area comunale ubicata a Reggio Emilia, in v. Gobellino (località Gavassa-Masone) e censita al catasto terreni al foglio 161, mappale 9,
- la suddetta area comunale è un ex tratto della strada provinciale n. 71, strada che (nell'anno 2008) fu declassata a strada comunale con apposite delibere sia della Provincia che del Comune di R.E.; inoltre, a seguito di rettifica stradale (con la modifica del percorso della via. Gobellino), l'area in questione ha di fatto cessato di essere utilizzata per la viabilità stradale,
- l'area comunale di v. Gobellino confina con alcune aree di privati ed in particolare con:
 1. i mappali 8, 10, 12 e 187 del foglio 161, che sono intestati alle sigg.re Baccarini Bruna (per 3/9) ed alle di lei figlie Pinotti Maria, Pinotti Luisa e Pinotti Deanna (per 2/9 ciascuna),
 2. il mappale 130 del foglio 161, che è intestato al sig. Guerrieri Marzio.

Considerato che:

- a seguito della presentazione della sopracitata richiesta di acquisto da parte delle sorelle Pinotti, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha attivato una fase di istruttoria tecnica, nella quale è emerso che l'area comunale di v. Gobellino, per la sua ubicazione (essendo confinante con aree di privati), conformazione (ha forma irregolare a L), dimensione ridotta (mq 704) e destinazione a prato, non è attualmente di alcuna utilità per l'A.C.,
- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha, inoltre, richiesto (con lettera del 7.9.2016, p.s. n. 374) i pareri dei competenti Servizio reti ed infrastrutture e Servizio Mobilità, i quali (con comunicazioni rispettivamente del 8.5.2017 e del 8.9.2016) hanno espresso parere favorevole alla prospettata vendita immobiliare,
- infine, con lettera n. P.G. 86995 del 31.8.2017, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha comunicato l'avvio del procedimento di vendita dell'area comunale di v. Gobellino al sig. Marzio Guerrieri, residente a R.E. in v. Gobellino, 7/1, il quale (essendo proprietario del confinante immobile censito al C.F al foglio 161, mappale 130) è soggetto potenzialmente interessato all'acquisto dell'area comunale,
- entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, al Comune non è pervenuta alcuna risposta scritta dal sig. Marzio Guerrieri,
- con lettera n. P.G.114231 del 2.11.2017 il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha comunicato alle sigg.re Pinotti il valore attribuito all'area comunale in oggetto (e le altre principali condizioni della compravendita) e le sigg.re Pinotti, con lettera del 30.11.2017, hanno comunicato la propria l'accettazione, sia del prezzo di vendita proposto dal Comune che delle altre condizioni poste per la conclusione della compravendita,
- a conclusione dell'istruttoria tecnica, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha predisposto la relazione di stima dell'area di v. Gobellino (atto P.G. n. 126092 del 30.11.2017), dalla quale, in particolare, si evince che:
 - l'area è censita al catasto terreni al foglio 161, mappale 9, superficie mq 704,
 - la vigente destinazione urbanistica dell'area è: R3.2 disciplina urbanistica-edilizia frazioni e forese, territorio rurale, capo 4.6 e 4.7 "ambito agricolo ad alta vocazione produttiva",
 - il valore di mercato attribuito all'area ammonta a complessivi € 3.500,00,
- con comunicazione in data 19.2.2018, il tecnico di fiducia delle sigg.re Pinotti (geom. W. Reggiani) ha comunicato che l'acquisto dell'area comunale verrà effettuato dalle sorelle Pinotti (in quota di 2/9 ciascuna) insieme alla loro madre sig.ra Baccarini Bruna (in quota di 3/9), ciò per uniformarsi all'intestazione delle loro confinanti proprietà immobiliari.

Ritenuto, pertanto, opportuno accogliere la sopracitata richiesta di acquisto e, quindi, procedere alla vendita dell'area comunale in oggetto, con procedura di trattativa diretta, vista la particolare

ubicazione dell'area, la sua modesta dimensione, l'esiguità del suo valore economico e l'assenza di altri soggetti interessati all'acquisto.

Considerato, infine, che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale del 22.12.2017 n. 193 sono stati approvati il Bilancio di Previsione ed il DUP 2018-2020 con i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2018-2020 " (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 198 del 21.11.17),
- il suddetto Piano prevede al punto 1 la voce "Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile" nella quale è compresa anche la vendita del reliquato stradale oggetto del presente atto,
- che con deliberazione di Giunta Comunale del 06/02/2018, n. 21, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- 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,
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili comunali;
- 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 vendere, per le ragioni esposte in premessa, la proprietà dell'area ubicata a Reggio Emilia in v. Gobellino e, censita al catasto terreni al foglio 161, mappale 9 (qualità vigneto, classe 1, superficie mq 704, reddito dom. € 12,18, reddito agr. € 6,91) alle sigg.re:

- Pinotti Deanna, nata a Reggio Emilia il 17.5.1948, residente a Reggio Emilia in v. dei Gonzaga, 6/1, C.F. PNTDNN48E57H223F, per quota di 2/9,
- Pinotti Luisa, nata a Reggio Emilia il 9.1.1952, residente a Reggio Emilia in v. Rosmini, 59, C.F. PNTLSU52A49H223F, per quota di 2/9,
- Pinotti Maria, nata a Reggio Emilia il 2.8.1954, residente a Reggio Emilia in v. Gobellino, 7, C.F. PNTMRA54M42H223L, per quota di 2/9 e
- Baccarini Bruna, nata a Reggio Emilia il 19.6.1925, residente a R.E. in v. Gobellino, 7, C.F. BCCBRN25H59H223Z, per quota di 3/9,

2. di stabilire che la vendita viene effettuata ai seguenti "patti e condizioni":

- l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose, con accessori e pertinenze, opere e manufatti esistenti, nonché eventuali servitù di qualsiasi natura,
- il Comune di R.E. garantisce la piena proprietà dell'immobile, la sua disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievole e garantisce inoltre per il caso di evizione totale o parziale,
- il corrispettivo di vendita è stato convenuto in complessivi € 3.500,00 (fuori campo IVA, per carenza del presupposto soggettivo d'imposta, ex art. 4 del D.P.R. 633/1972) e viene pagato interamente entro e non oltre il momento di stipula contrattuale,
- l'acquisto dell'immobile avviene in comunione pro indiviso fra le quattro acquirenti, le quali saranno solidalmente obbligate verso il Comune per il pagamento dell'intero prezzo di acquisto,
- il Comune di R.E. rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente Conservatore dei registri immobiliari dall'accendere ipoteca, con esonero da ogni sua responsabilità,

- le spese fiscali e contrattuali derivanti dalla stipula del presente contratto sono interamente a carico delle acquirenti,
- si richiama l'applicazione delle norme speciali relative alle dismissioni degli immobili comunali ed in particolare i seguenti commi dell'art. 58 del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08):
 - il comma 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.,
 - il comma 3, che dispone *"Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto"*,

3. di stabilire che:

- a) 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 dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale dello stesso, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,
- b) ad avvenuta stipula del contratto si procederà alla registrazione contabile del corrispettivo della vendita, riferendolo al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del bilancio 2018-2020 (annualità 2018), al capitolo 9530 del P.E.G. 2018 denominato "ALIENAZIONE BENI IMMOBILIARI E DIRITTI REALI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE NON RILEV. FINI IVA", codice prodotto 2018_PD_3818, centro di costo 0120.

il dirigente del Servizio gestione
del patrimonio immobiliare
dott. Roberto Montagnani