



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **82**

in data **03/05/2018**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciotto** addì **03 - tre** - del mese **maggio** alle ore **10:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

CONFERIMENTO DEL MANDATO A STU REGGIANE S.P.A., NELL'AMBITO DELLA CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 120 TUEL CON IL COMUNE, AFFINCHÉ PROVVEDA, IN LUOGO DI FANTUZZI IMMOBILIARE S.R.L. E CON ONERI A CARICO DI QUESTA, ALLA ESECUZIONE D'UFFICIO DI ORDINANZE SINDACALI NELL'AREA EX OFFICINE REGGIANE

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
FORACCHIA Serena	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	NO
TUTINO Mirko	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **CARBONARA Dr. Roberto Maria**

LA GIUNTA COMUNALE

Viste e integralmente richiamate quale parte integrante della motivazione della presente deliberazione:

- l'ordinanza P.G. n. 2018/46214 emessa dal Sindaco del Comune di Reggio nell'Emilia in data 10 aprile 2018 nei confronti di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione "*ai sensi dell'articolo 192 d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e comunque ai sensi dell'articolo 50 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la raccolta, rimozione e smaltimento di rifiuti speciali e di rifiuti urbani abbandonati in modo incontrollato sul suolo e nel suolo in Reggio nell'Emilia nelle aree comprese tra la via Vasco Agosti, il viale del Partigiano e il sedime della rete ferroviaria, censite al foglio 128 particelle 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 109, 110 nonché al foglio 136 particelle 34, 35, 36, 37, 78, 81 del catasto fabbricati (Area ex Officine Reggiane, parte)*";
- l'ordinanza P.G. n. 2018/46220 emessa dal Sindaco del Comune di Reggio nell'Emilia in data 10 aprile 2018 nei confronti di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione "*ai sensi dell'articolo 54 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la adozione delle misure necessarie a precludere l'accesso indiscriminato all'interno degli immobili censiti al foglio 128 particelle 90, 93, 94 nonché al foglio 136 particelle 34 e 35 del catasto fabbricati, siti nell'Area ex Officine Reggiane tra la via Vasco Agosti, il viale del Partigiano e il sedime della rete ferroviaria, al fine di ridurre i rischi per l'integrità fisica delle persone e per la sicurezza urbana*";

Dato atto che:

- con atti in data 13 aprile 2018 indirizzati a questo Comune, Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione, riferendosi sia all'ordinanza P.G. n. 2018/46214, sia all'ordinanza P.G. n.2018/46220, ha comunicato l'impossibilità per la società, "*in ragione delle condizioni finanziarie in cui versa, di provvedere a dare attuazione diretta a quanto ordinato*";
- con i medesimi atti Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ha altresì comunicato quanto segue: "*Fantuzzi Immobiliare s.r.l. ha stipulato con STU Reggiane s.p.a. in data 23 febbraio 2018 contratto per la concessione del godimento di immobili ad uso non abitativo con diritto d'acquisto attribuito alla parte conduttrice, anche ai sensi*

dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133, contratto avente ad oggetto l'acquisto della proprietà del Capannone 15 e della relativa resede (nel seguito "Contratto Rent to buy"). Il Contratto Rent to buy contiene clausole di determinazione del prezzo per l'eventuale acquisto degli immobili (acquisto che, in ragione della evoluzione dei programmi di STU Reggiane s.p.a., ritengo sia pressoché certo) che prevedono siano portate in compensazione, rispetto al Prezzo Base contrattualmente definito, alcune spese, che STU Reggiane s.p.a. sosterrà, nel corso del periodo di locazione, per attività necessarie e prodromiche alla esecuzione degli interventi edilizi di rifunzionalizzazione degli Immobili (in particolare, spese per: progettazione e esecuzione degli interventi di messa in sicurezza degli Immobili; progettazione e esecuzione degli interventi di bonifica degli Immobili; progettazione e esecuzione degli interventi di rimozione e smaltimento dell'amianto presente negli Immobili). Fantuzzi Immobiliare s.r.l. dichiara, tramite il sottoscritto, la più ampia disponibilità a definire gli opportuni strumenti contrattuali con STU Reggiane s.p.a. affinché questa, facendo fronte, su richiesta del Comune, all'onere, che sarebbe a carico di Fantuzzi Immobiliare s.r.l., della esecuzione dei lavori previsti dall'ordinanza di cui all'oggetto, abbia titolo per portare in compensazione, rispetto al Prezzo Base del già stipulato Contratto Rent to buy, le spese che sosterrà in luogo di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. per adempiere a quanto ordinato, estendendo a queste spese il meccanismo contrattuale già oggetto di specifica disciplina al quale si è fatto in precedenza cenno. Stante la natura di STU Reggiane s.p.a. e la compagine sociale della stessa, si ritiene che quanto prospettato possa costituire valida alternativa ad una esecuzione di ufficio in danno, esecuzione che graverebbe di oneri finanziari codesta Amministrazione, con possibilità di recupero sostanzialmente inesistenti in ragione dell'entità del carico ipotecario gravante sull'Area ex Officine Reggiane";

- STU Reggiane s.p.a. ha confermato a questo Comune, per le vie brevi, l'effettiva stipula con Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione, in data 23 febbraio 2018, di contratto rent to buy avente il contenuto sintetizzato nelle proprie comunicazioni da Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione;

Considerato che:

- l'attuazione di quanto oggetto dell'ordinanza P.G. n. 2018/46214 e dell'ordinanza P.G. n.2018/46220 riveste carattere di estrema urgenza, per le ragioni ampiamente

- illustrate dalle motivazioni delle ordinanze medesime;
- l'esecuzione d'ufficio da parte del Comune in danno di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione non presenta, rispetto a quanto prospettato con le proprie comunicazioni da Fantuzzi Immobiliare, alcun vantaggio per l'Amministrazione;
 - detta esecuzione in danno determinerebbe, per contro, un onere economico e finanziario di cospicua entità per l'Amministrazione, in ragione del presumibile costo degli interventi necessari all'attuazione delle ordinanze, onere votato, con certezza, a rimanere definitivamente a carico dell'Amministrazione, posto che gli unici beni, patrimoniali e finanziari, in proprietà di Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione sono rappresentati dagli immobili dell'area ex Officine Reggiane, immobili gravati da ipoteche consolidate per importo ampiamente superiore al loro valore di mercato, a garanzia di crediti del ceto bancario anch'essi ampiamente superiori a detto valore di mercato;

Dato atto che:

- l'esecuzione degli interventi oggetto della ordinanze P.G. n. 2018/46214 e P.G. n. 2018/46220 rientra tipologicamente nell'oggetto sociale principale di STU Reggiane s.p.a. (*"la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane" inserito nel Polo Funzionale "PF-4 Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", anche per distinti comparti di riqualificazione urbana, in attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, dei Piani di Recupero e comunque degli strumenti di riqualificazione urbana che il Comune di Reggio Emilia, anche su istanza di altri soggetti pubblici e privati, approverà nelle forme di legge"*);
- l'esecuzione di detti interventi, ove preceduta dalla definizione del rapporto contrattuale che Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione ha dichiarato di essere disponibile ad instaurare, non determinerà alcun onere aggiuntivo a carico di STU Reggiane s.p.a., avendo essa la possibilità di recuperare le spese che verranno sostenute per dare esecuzione d'ufficio all'ordinanza tramite compensazione con parte del corrispettivo che sarà dovuto per l'acquisto della proprietà dell'immobile Capannone15, acquisto che rientra nella programmazione di STU Reggiane in quanto necessario per dare attuazione al principale tra gli interventi ammessi ai finanziamenti del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie;

Ritenuto che:

- sussistano i presupposti per demandare a STU Reggiane l'esecuzione d'ufficio delle ordinanze predette, sottoponendo l'efficacia del mandato nei confronti di essa STU Reggiane s.p.a. alla effettiva stipula da parte di questa, con Fantuzzi Immobiliare s.r.l. in liquidazione, di atto avente valenza contrattuale che, integrando il contratto rent to buy stipulato in data 23 febbraio 2018, consenta a STU Reggiane s.p.a. il recupero, tramite compensazione con il corrispettivo per l'acquisto della proprietà immobiliare, delle spese che verranno da essa STU Reggiane s.p.a. sostenute per dare attuazione alle ordinanze predette;

Richiamate:

- la Convenzione ai sensi dell'articolo 120 comma 4 TUEL stipulata dal Comune con STU Reggiane per mezzo di scrittura privata autenticata in data 23 febbraio 2015 al n. rep. 1605 - racc. 1127 a ministero del dott. Gino Baja Guarienti, Notaio in Scandiano, registrata a Reggio Emilia in data 25 febbraio 2015 al n. 2409;
- la Convenzione ai sensi dell'articolo 120 comma 4 TUEL stipulata dal Comune e STU Reggiane s.p.a. in data 01 giugno 2016, a mezzo scrittura privata autenticata rep. 3.278 – racc. 2.271;
- l' *"Addendum alla Convenzione a valere tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia, ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 03 luglio 1998 n. 19, per la disciplina dei rapporti tra il Comune e STU" stipulata in data 1 giugno 2016"* stipulato in data 25 luglio 2017, a mezzo scrittura privata autenticata al rep. 4850 - racc. 3387 dal Comune e STU Reggiane s.p.a.;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal responsabile del Servizio interessato, formulato sulla presente proposta di provvedimento, ai sensi dell'articolo 49 del d.p.r. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Con voti unanimi, palesemente espressi

DELIBERA

1. di conferire mandato a STU Reggiane s.p.a. per l'esecuzione d'ufficio della ordinanza P.G. n.2018/46214 emessa dal Sindaco di questo Comune in data 10 aprile 2018, per l'effetto demandandole:
 - 1.1 di provvedere con la massima urgenza alla rimozione dei rifiuti abbandonati in Reggio nell'Emilia nelle aree comprese tra la via Vasco Agosti, il viale del Partigiano e il sedime della rete ferroviaria, censite al foglio 128 particelle 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 109, 110 nonché al foglio 136 particelle 34, 35, 36, 37, 78, 81 del catasto fabbricati (Area ex Officine Reggiane, parte), graficamente individuate tramite campitura di colore fucsia sulla planimetria allegata all'ordinanza predetta quale Allegato A a costituirne parte integrale e sostanziale, provvedendo immediatamente dopo allo smaltimento e recupero degli stessi, nei modi di legge e tramite operatori economici opportunamente autorizzati;
 - 1.2 di ripristinare lo stato dei luoghi;
 - 1.3 di porre in essere le misure necessarie per impedire l'accesso e l'ulteriore abbandono incontrollato dei rifiuti;
 - 1.4 di comunicare a questo Comune l'avvenuta esecuzione di quanto oggetto del mandato conferito, fornendo documentazione attestante il corretto smaltimento al fine di consentire l'effettuazione delle opportune verifiche da parte dei competenti organi di controllo;
2. di conferire mandato a STU Reggiane s.p.a. per l'esecuzione d'ufficio della ordinanza P.G. n.2018/46220 emessa dal Sindaco di questo Comune in data 10 aprile 2018, per l'effetto demandandole, in relazione agli immobili censiti al foglio 128 particelle 90, 93, 94 nonché al foglio 136 particelle 34 e 35 del catasto fabbricati, siti in Reggio nell'Emilia nell'area "*ex Officine Reggiane*" compresa tra la via Vasco Agosti, il viale del Partigiano e il sedime della rete ferroviaria, graficamente individuata tramite apposita campitura sulla planimetria allegata alla predetta ordinanza quale Allegato A, di provvedere:
 - 2.1 ad impedire l'accessibilità sia a piedi che con mezzi agli immobili dal presente provvedimento individuati tramite identificativi catastali e rappresentazione grafica, provvedendo ad inibire la possibilità di una loro occupazione abusiva, ponendo in essere i mezzi fisici più opportuni e idonei (quali, a titolo esemplificativo, tamponature e recinzioni con materiali resistenti dei varchi di accesso agli immobili

sino ad un'altezza sufficiente a non consentire l'accesso se non tramite l'utilizzo di mezzi speciali; chiusura dell'interna area di resede con mezzi idonei ad impedire l'accesso sia a piedi che con mezzi) atti a precludere l'accesso e l'ingresso indiscriminato agli stabili e alle aree scoperte;

2.2 alla esecuzione di tutti i lavori di manutenzione necessari e idonei a mettere in sicurezza gli stabili e le aree scoperte di cui al precedente punto 2.1. nel rispetto della disciplina edilizia vigente;

2.3 a vigilare con la cadenza più opportuna e comunque non superiore ai quindici giorni, se del caso avvalendosi di strumentazione tecnologica idonea o di prestazioni professionali di vigilanza privata, a che le opere così realizzate non vengano rimosse, rese inservibili od altrimenti violate provvedendo in ogni caso al loro ripristino ed informando le Forze dell'Ordine per quanto di competenza;

2.4 allo smaltimento dei residui derivanti dalle opere di manutenzione, il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia;

2.5 a comunicare a questo Comune l'avvenuta esecuzione di quanto ordinato al fine di consentire l'effettuazione delle opportune verifiche da parte dei competenti organi di controllo;

3. di sottoporre l'efficacia dei mandati di cui ai precedenti punti 1 e 2 alla condizione sospensiva costituita dalla stipula, da parte di STU Reggiane spa e Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione, di apposito addendum al contratto rent to buy tra loro stipulato in data 23 febbraio 2018 il cui contenuto sia idoneo a consentire a STU Reggiane spa il recupero, tramite compensazione con il corrispettivo per l'acquisto della proprietà immobiliare di cui al medesimo contratto rent to buy, delle spese che verranno da STU Reggiane spa sostenute per dare attuazione alla ordinanza di cui ai medesimi punti 1 e 2;

4. di disporre, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1709 codice civile e in ragione della condizione sospensiva di cui al precedente punto 3, che i mandati di cui ai precedenti punti 1 e 2 non comportino alcun onere per il Comune, e che nulla mai potrà richiedere STU Reggiane spa al Comune a titolo di compenso, rimborso, indennizzo o altro in relazione agli oneri che sosterrà per darvi esecuzione.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza in quanto trattasi di dare urgente attuazione ad Ordinanze del Sindaco citate in premessa che per la loro natura giuridica sono di fatto *Provvedimenti Contingibili ed urgenti volti ad eliminare situazioni di pericolo* ;

Visto l'art. 134 comma 4 del D.P.R. 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

CARBONARA Dr. Roberto Maria