

Proponente: 38.B
Proposta: 2018/541
del 23/07/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1151
del 24/07/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: CONSEGNA E TRASFERIMENTO EX LEGE DA ACER REGGIO EMILIA AL COMUNE DI REGGIO EMILIA DI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2001).
ANNULLAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1196 DEL 5.12.2016.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Premesso che:

- con scrittura privata autenticata dal Segretario comunale in data 15/07/2005, rep. n. 55075, veniva sottoscritto tra l'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) della Provincia di Reggio Emilia e il Comune di Reggio Emilia un verbale di consegna e trasferimento *ex lege* della proprietà di unità immobiliari comprese in fabbricati di edilizia residenziale pubblica al Comune di Reggio nell'Emilia, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 24 del 8 agosto 2001 e s.m.i. ("Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"),
- in particolare, col suddetto verbale sono stati trasferiti in proprietà al Comune di R.E. n. 1.697 alloggi di e.r.p. , n. 657 autorimesse/posti auto ed anche aree costituenti opere di urbanizzazione realizzate a servizio dei quartieri residenziali ERP oggetto di cessione.
- inoltre si evidenzia che:
 - il suddetto trasferimento di immobili ERP era comprensivo di parti comuni e pertinenze, così come individuate e descritte nelle specifiche schede (costituenti l'allegato C del Verbale),
 - ai punti nn. 3 e 4 del suddetto verbale si prevedeva l'eventualità di svolgere ulteriori verifiche/approfondimenti che si rendessero opportuni per alcuni degli immobili già trasferiti,
 - al punto 7 del medesimo Verbale era previsto che, relativamente agli interventi ERP allora in corso (ovvero, Piano di recupero Stranieri, Piano di recupero Foscatò ed intervento quartiere Mascagni), il trasferimento del patrimonio immobiliare al Comune sarebbe avvenuto ad avvenuta ultimazione degli interventi, accatastamento ed abitabilità degli alloggi.

Considerato che:

- gli interventi edilizi ERP che nell'anno 2005 erano in corso di realizzazione (ed indicati al punto 7 del sopracitato Verbale), sono stati nel frattempo ultimati,
- a seguito di approfondita istruttoria tecnica svolta congiuntamente da ACER e Comune di R.E., è stato predisposto un prospetto (allegato A al presente atto) contenente l'elenco descrittivo degli immobili che devono essere trasferiti in capo al Comune di R.E.,
- in particolare, dal suddetto prospetto dettagliato si evince che:
 - il trasferimento riguarda complessivamente n. 149 alloggi, 140 autorimesse/posti auto (oltre alle relative parti comuni e pertinenze) e di altri immobili costituenti opere di urbanizzazione realizzate a servizio dei predetti alloggi ERP,
 - sono, inoltre, stati individuati due immobili in località Fogliano che costituiscono parti comuni degli alloggi ERP di v. Terragni, nn. 2,4 e 6 (che furono oggetto del trasferimento disposto con il Verbale dell'anno 2005, codice ACER 31015-01, 31015-02): anche per tali immobili è necessario procedere al trasferimento in proprietà al Comune di R.E. (per la quota millesimale spettante alla proprietà degli alloggi trasferiti nel 2005),
 - gli immobili vengono trasferiti al Comune di R.E. in diritto di piena proprietà, ad eccezione di una cabina elettrica in v. Mascagni- v. Zandonai (censita in catasto al fg. 123, mp. 571), di cui viene trasferita la sola nuda proprietà,
- pur avvenendo il suddetto trasferimento immobiliare *ex lege* ed a titolo gratuito, i vigenti principi contabili applicati alla contabilità economico-patrimoniale ne richiedono la contabilizzazione (in E/U e per pari importo) ed a tale fine il valore attribuito agli immobili in oggetto ammonta a complessivi € 14.079.375,00.

Rilevato che:

- in attuazione di quanto previsto dalla sopracitata norma regionale e dal verbale di consegna e trasferimento dell'anno 2005, è necessario formalizzare il trasferimento da ACER al Comune di R.E. degli immobili ERP dettagliatamente individuati nel prospetto allegato A del presente atto,
- in particolare, a ciò si provvederà con apposito verbale sottoscritto da ACER e dal Comune di R.E. ed i cui effetti giuridici sono descritti al comma 5 del citato art. 49 "*Dalla data di sottoscrizione dei verbali di consegna di cui ai commi 3 e 4, gli immobili sono trasferiti a titolo gratuito in proprietà ai Comuni. Dalla medesima data i Comuni subentrano in tutti i rapporti attivi e passivi inerenti ai beni trasferiti, esercitandone i relativi diritti ed assumendone gli obblighi con le eccezioni indicate ai comma 6.*".

- conseguentemente, il trasferimento immobiliare in oggetto porta con sé necessariamente anche quello dei rapporti giuridici passivi (*ergo*, i debiti) relativi agli immobili trasferiti, come ribadito dal competente Servizio qualità urbana e politiche abitative della Regione E.R. nella risposta inviata ad ACER (P.G. della Regione E.R. n. 66616 del 8.2.2017) relativamente al caso di alcuni alloggi di v. Guatteri che furono oggetto di un contributo reg.le per complessivi € 516.456,90, di cui metà a fondo perduto e metà a titolo di anticipazione (e da quest'ultima è scaturito il debito di ACER v/ la Regione E.R.),
- in relazione al suddetto debito di ACER v/la Regione E.R., la delibera di G.M. n. 198 del 21.11.17 riguardante il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2018-2020" ha previsto (al punto 5. del dispositivo) che *"...il trasferimento in proprietà in capo al Comune di R.E. degli alloggi di v. Guatteri che furono oggetto di contributo regionale comporterà il subentro del Comune ad ACER nell'obbligo di restituzione alla Regione E.R. della somma da questa erogata ad ACER nell'anno 2010 a titolo di anticipazione per il recupero dei medesimi alloggi (come meglio enunciato nelle premesse) e che la presente previsione nel piano delle acquisizioni immobiliari dell'allegato A sarà inserita nel DUP e, quindi, approvata dal Consiglio Comunale, quale suo atto fondamentale ai sensi art 42, lett."i" (spese che impegnano l'Amministrazione per gli esercizi successivi" e "i" (Acquisizioni Immobiliari) del TUEL."*
- con lettera del 30.9.2016, prot. n. 11764, Acer ha comunicato al Comune di R.E. che, relativamente agli immobili ERP oggetto del presente trasferimento, non sussistono gravami pregiudizievole (es. ipoteche, privilegi, ecc.), né mutui in corso, se non il sopramenzionato debito v/Regione E.R. relativo agli alloggi di v. Guatteri.

Dato atto 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),
- nell'allegato A del suddetto Piano è contenuto il "Piano acquisizioni immobiliari", che prevede la voce "trasferimento a titolo gratuito da Acer al Comune (ex art. 49 L.R. 24/2001) di alloggi ERP (con relative autorimesse, posti auto ed infrastrutture realizzate a servizio degli stessi) e di opere di U2 realizzate in attuazione del PRU Foscatò", con relativa nota di dettaglio in ordine al debito verso la Regione E.R. per alcuni degli immobili oggetto del trasferimento al Comune di R.E.,
- con deliberazione di Giunta Comunale del 12/04/2018, n. 60, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 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,
- l'acquisto immobiliare in oggetto, essendo a titolo gratuito, è fuori dalla portata applicativa della norma contenuta nel comma 1 *ter* dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011 (norma che, a partire dall'anno 2014, consente ai Comuni di acquistare immobili a titolo oneroso solo a certe condizioni).

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 di contabilità del Comune;
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale P.G. n. 55202 del 27.4.2018.

DETERMINA

1. di procedere, per le ragioni esposte in premessa ed in attuazione dell'art. 49 L.R. n. 24/2001, alla formalizzazione del trasferimento a titolo gratuito da ACER Reggio Emilia (con sede in v. Costituzione, 6, C.F./P.I. 00141470351) al Comune di R.E. degli immobili dettagliatamente individuati nel prospetto allegato A del presente atto (e sua parte integrante), allegato che contiene anche apposita scheda descrittiva dei rapporti giuridici passivi (*ergo*, i debiti) riguardanti gli immobili oggetto di trasferimento,

2. di approvare il testo del verbale di consegna e trasferimento *ex lege* (allegato B e parte integrante del presente atto) che verrà sottoscritto dal rappresentante legale di ACER e dal dirigente del Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport del Comune di R.E.,

3. di disporre l'annullamento della determinazione dirigenziale n. 196 del 5.12.2016 e la sua integrale sostituzione con il contenuto del presente atto,

4. di dare atto che:

- alla formalizzazione del trasferimento immobiliare oggetto del presente atto provvederà il competente Servizio appalti, contratti e semplificazione amministrativa, il quale avrà facoltà di inserire nel testo definitivo del Verbale tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il contenuto dell'atto da sottoscrivere, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, 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 e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,
- il suddetto Servizio provvederà direttamente alle necessarie registrazione, trascrizione e voltura catastale del Verbale (una volta debitamente sottoscritto dalle parti), assumendone anche le correlative spese,

5. in relazione al valore complessivo di € 14.079.375,00 attribuito agli immobili oggetto del trasferimento, di disporre le seguenti operazioni contabili (da compiere solo ad avvenuto perfezionamento del trasferimento immobiliare):

- accertamento di entrata e reversale d'incasso da riferire al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.05.04.99.999 del bilancio 2018-2020 (annualità 2018), al capitolo 9224/3 del P.E.G. 2018 denominato "acquisizioni immobiliari da Acer (ex art. 49 L.R. 24/2001)", veggasi cap U 42115/6", progetto 2018_PG_3816, centro di costo 0120,
- impegno di spesa e mandato di pagamento con imputazione a missione e programma 08.02, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.001 del bilancio 2018-2020 (annualità 2018), al capitolo 42115/6 del P.E.G. 2018 denominato "acquisto da Acer (ex art. 49 L.R. 24/2001) n. 149 alloggi ERP e opere U2 in attuazione PRU Foscatò (veggasi cap. E 9224/3)", progetto 2018_PG_3816, centro di costo 0120.

IL DIRIGENTE

dott. Roberto Montagnani