

Proponente: 38.B
Proposta: 2019/342
del 14/02/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 231
del 14/02/2019

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISIZIONE DALLA PARROCCHIA DI MARMIROLO DEL DIRITTO D'USO SU IMMOBILE DESTINATO A SEDE DELLA SCUOLA MATERNA STATALE "MARIA IMMACOLATA"

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Premesso che:

- la "Parrocchia S. Biagio Vescovo e Martire" di Marmirolo è proprietaria di un immobile sito in Reggio Emilia in via della Tromba n. 9, censito al catasto fabbricati sul foglio 259, mappale 15, subalterni 6, 8-12,
- la porzione del suddetto fabbricato corrispondente al sub 10 (originato da atto di frazionamento e fusione del 29.1.19, n. RE0015290 e comprendente anche una porzione di area cortiliva) è stata per lungo tempo adibita a sede della scuola d'infanzia statale di Marmirolo "M. Immacolata",
- in particolare, l'Istituzione scuole e nidi d'infanzia del Comune di R.E. (di seguito per brevità chiamata "Istituzione") ne aveva acquisito la disponibilità in virtù di contratto di locazione, il cui ultimo rinnovo è stato disposto dall'Istituzione con atto prot. 2177AD/2016,
- con l'approssimarsi della scadenza del suddetto contratto, l'Istituzione (ritenendo sia ancora necessaria la presenza a Marmirolo di una scuola d'infanzia, quale fondamentale presidio di coesione sociale) ha intrapreso con la Parrocchia di Marmirolo una trattativa contrattuale finalizzata al conseguimento di un nuovo titolo di possesso dei suddetti immobili e, nel corso dell'anno 2018, le parti hanno quindi raggiunto un accordo in merito al nuovo contratto da stipularsi,
- il suddetto accordo (come risulta dalla lettera del Parroco di Marmirolo del 22.6.18) prevede che:
 - la Parrocchia di Marmirolo costituirà un diritto d'uso in favore del Comune di R.E. per un periodo di 12 anni,
 - non è previsto in capo al Comune di R.E. l'obbligo di pagare alla Parrocchia alcun corrispettivo in denaro per il suddetto diritto d'uso,
 - l'Istituzione (cui il Comune assegnerà gli immobili, dopo averne acquisito il diritto d'uso) effettuerà i lavori di ristrutturazione che si renderanno necessari per l'utilizzo del fabbricato nei 12 anni di vigenza contrattuale,
 - gli immobili dovranno mantenere la destinazione a scuola dell'infanzia statale o altra destinazione educativa o sociale o analoghi servizi pubblici (compatibilmente con la vigente destinazione urbanistica).

Considerato che:

- a seguito degli accordi citati in premessa, con lettera in data 10.10.2018 l'Istituzione ha chiesto al Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport di attivare la procedura di acquisizione del diritto d'uso per 12 anni sull'immobile in oggetto, motivandone la necessità, l'urgenza e la convenienza (tenendo conto le spese di ristrutturazione dell'immobile che l'Istituzione sosterrà nel periodo di vigenza contrattuale),
- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha quindi predisposto una relazione tecnica relativa al suddetto immobile di proprietà della Parrocchia di Marmirolo (relazione del 11.10.18, con aggiornamento del 11.2.2019, allegata al presente atto ed al cui dettagliato contenuto si fa rinvio) dalla quale, in particolare, si evince che:
 - l'immobile di proprietà della Parrocchia di Marmirolo è censito al catasto fabbricati sul foglio 259, mappale 15, sub 10,
 - su tale immobile verrà costituito in favore del Comune di R.E. un diritto d'uso, con durata di 12 anni,
 - il diritto d'uso sarà costituito a titolo gratuito, ovvero il Comune di R.E. non dovrà pagare alla Diocesi di alcun corrispettivo in denaro,
 - al suddetto diritto d'uso è stato attribuito un valore di mercato pari a complessivi € 105.000,00 (valore da considerarsi solo ai fini della necessaria contabilizzazione in E=U nel bilancio comunale).

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), l'acquisizione immobiliare in oggetto è fuori dalla portata applicativa di tale norma, in quanto:
 - il Comune di R.E., a fronte dell'acquisizione del diritto d'uso per 12 anni, non è tenuto a pagare alcun corrispettivo al soggetto proprietario dell'immobile (Parrocchia di Marmirolo), quindi nel caso in oggetto manca uno degli elementi fondamentali della fattispecie

delineata dalla norma (che è volta a limitare le spese per gli acquisti immobiliari degli Enti Locali),

- il ricorso alla modalità dell'affidamento diretto (per la individuazione della parrocchia di Marmirolo quale controparte contrattuale del Comune di R.E.) si è reso necessario per le motivazioni espresse dall'Istituzione con la lettera del 10.10.2018, dalla quale sostanzialmente si evince che, a fronte della volontà del Comune di mantenere nella frazione di Marmirolo una scuola d'infanzia, non vi era la disponibilità di altri immobili con caratteristiche adeguate alle specifiche esigenze comunali.

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 5/2/2019 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019 -2021 e il D.U.P. con i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021 " di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 21 del 14.12.2018 ed il cui allegato 1 contiene anche Piano delle acquisizioni immobiliari, nel quale è prevista l'acquisizione immobiliare oggetto del presente atto,
- con deliberazione di Giunta Comunale del 7/2/2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 – risorse finanziarie, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- con delibera di Giunta comunale n. 116 del 25.6.2015 è stato approvato il rinnovo del contratto di servizio fra il Comune di R.E. e l'Istituzione per il periodo 1.7.2015-31.12.2020, rinnovo che è stato recepito dal Consiglio di amministrazione dell'Istituzione in data 10.7.2015,
- 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. 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 vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, parte 2°,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale P.G. n. 55202 del 27.4.2018.

DETERMINA

1. di acquisire, per le ragioni esposte in premessa, dalla "Parrocchia di S. Biagio Vescovo e Martire" di Marmirolo, con sede in via della Tromba 7, C.F./P.I. 91013130355, il diritto d'uso sull'immobile ubicato a R.E. in v. della Tromba, 9 e censito al catasto fabbricati al foglio 259, mappale 15, sub 10, categoria B/5, classe 1, cons. 900 mc, sup. catastale 283 mq, rendita € 1.162,03 (immobile meglio descritto nella relazione tecnica allegato 1 del presente atto),

2. di stabilire che l'acquisizione immobiliare in oggetto avverrà ai seguenti "patti e condizioni" (che saranno opportunamente trasfusi nel testo contrattuale oggetto di stipula notarile):

- viene costituito diritto d'uso da parte della Parrocchia di Marmirolo in favore del Comune di R.E. per la durata di 12 anni,
- il diritto d'uso è a titolo gratuito, in quanto non è previsto in capo al Comune di R.E. l'obbligo di pagare alla Parrocchia alcun corrispettivo in denaro,
- l'Istituzione (cui il Comune assegnerà l'immobile, dopo averne acquisito il diritto d'uso) effettuerà i lavori di ristrutturazione che si renderanno necessari per l'utilizzo del fabbricato nei 12 anni di vigenza contrattuale,
- durante la vigenza contrattuale, l'immobile dovrà mantenere la destinazione a scuola dell'infanzia statale o altra destinazione educativa o sociale o analoghi servizi pubblici (compatibilmente con la vigente destinazione urbanistica).
- si precisa che:
 - il diritto d'uso si estende anche all'area cortiliva facente parte del sub 10 (come da elaborato planimetrico allegato all'atto di frazionamento catastale)
 - nel medesimo fabbricato è presente il sub 12, censito al C.F. come "BCNC, area cortiliva comune ai sub 8-9-10 e mapp 14",

- in relazione alla presenza (nel medesimo complesso edilizio censito al mappale 15) di parti comuni che non sono a servizio diretto ed esclusivo della scuola, il Comune non è tenuto a partecipare ad eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti del fabbricato non strettamente funzionali all'utilizzo della parte destinata a scuola,
- la Parrocchia si impegna a consentire l'accesso pedonale e carrabile sulla propria area attigua alla scuola (fg. 259, mp 374), senza oneri manutentivi in capo al Comune,
- le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sul Comune di Reggio Emilia, che si avvarrà delle agevolazioni di legge tuttora vigenti,

3. di dare atto che:

- il Servizio appalti, contratti e semplificazione amministrativa provvederà ad individuare il Notaio rogante, assumendone la relativa spesa complessiva (comprensiva di onorario notarile e tassazione dell'atto),
- 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,
- dell'avvenuta stipula contrattuale verrà data comunicazione all'Istituzione,

4. di disporre l'assegnazione del suddetto immobile all'Istituzione, con decorrenza dal momento di stipula contrattuale,

5. in relazione al valore complessivo di € 105.000,00 attribuito all'immobile oggetto del presente atto, di disporre le seguenti operazioni contabili (da compiere solo ad avvenuta stipula contrattuale):

- accertamento di entrata e reversale d'incasso da riferire al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del bilancio 2019-2021 (annualità 2019), al capitolo 9220/7 del P.E.G. 2019 denominato "posta figurativa valorizzazione patrimoniale relativa a cost. di diritto d'uso edificio scuola materna statale Marmirolo (vegg. Cap. U. 42113/1)", codice prodotto 2019_PD_3818, centro di costo 0120,
- impegno di spesa e mandato di pagamento con imputazione a missione e programma 04.01, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.003 del 2019-2021 (annualità 2019), al capitolo 42113/1 del P.E.G. 2019 denominato "costituzione diritto d'uso da parrocchia di Marmirolo edificio e area cortiliva fabbricato adibito a scuola materna statale", codice prodotto 2019_PD_3818, centro di costo 0120.

IL DIRIGENTE

dott. Roberto Montagnani