

Proponente: 38.B
Proposta: 2019/1096

del 05/06/2019



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 923

del 05/06/2019

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: VENDITA CON ASTA PUBBLICA DI 4 CANTINE IN VIA ROVANI 16.
APPROVAZIONE DEL BANDO D'ASTA.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di 4 unità immobiliari (cantine) poste al piano terra di un fabbricato condominiale (denominato condominio "Betty") ubicato a Reggio Emilia in v. Rovani 16,
- le 4 unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati di R.E. al foglio 149, mappale 264, subb 24, 25, 26 e 27, subalterni originati dalla soppressione del sub 23 (avente cat. A/4, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. 79 mq, rendita € 130,15), disposta con atto di divisione del 14.12.2017, prot. n. RE0099261,
- in particolare, l'unità immobiliare cui corrispondeva il subalterno 23 era frutto della abusiva trasformazione in alloggio (ad opera dell'allora proprietario dell'immobile) di quelli che originariamente erano (e tali avrebbero dovuto rimanere) semplici locali di servizio (cantina e ripostiglio) dei sovrastanti alloggi,
- rispetto al suddetto abuso edilizio, l'ufficio comunale competente ha redatto (con atto P.G. n. 10192 del 26.5.2003) il verbale di accertamento di inottemperanza ad ordine di demolizione e ripristino, ai sensi delle normative in materia di abusi edilizi realizzati in senza titolo abilitativo (art. 31 del D.P.R. 380/01 e art. 13, della L.R. 23/2004).

Considerato che:

- il suddetto verbale di accertamento è divenuto titolo per l'acquisizione *ope legis* ed a titolo gratuito dell'immobile al patrimonio comunale disponibile; inoltre, l'acquisto della proprietà in capo al Comune è avvenuto "a titolo originario", con la conseguente inopponibilità al Comune di eventuali precedenti vincoli/ipoteche trascritti;
- a seguito della suddetta acquisizione al patrimonio comunale, l'immobile è entrato nella gestione condominiale degli immobili in disponibilità del Comune, con pagamento delle relative spese rapportate alla quota millesimale sulle parti comuni pari a 8,60,
- il suddetto immobile di proprietà comunale è stato ritenuto non funzionale alle necessità istituzionali dell'Ente e, per tale ragione, è stato inserito (fin dall'anno 2014) nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente; inoltre, con determina dirigenziale n. 1595 del 28.12.2017 ne è stato contabilizzato il relativo valore, mediante la registrazione in bilancio (in entrata ed uscita) dell'importo allora stimato di € 22.000,00,
- a seguito dell'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021", è stato pubblicato sul sito *web* comunale un avviso di consultazione preliminare di mercato (P.G. n. 37634 del 28.2.2019) finalizzato alla vendita degli immobili comunali compresi nel suddetto Piano,
- il Comune ha quindi ricevuto alcune manifestazioni di interesse all'acquisto dell'immobile comunale di v. Rovani e, pertanto, il competente Servizio comunale ha svolto l'attività istruttoria finalizzata alla stima del valore di mercato di tale bene, in funzione della sua successiva vendita con asta pubblica,
- in particolare, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha redatto il rapporto di valutazione dell'immobile in oggetto (atto P.G. n. 87517 del 7.5.2019, allegato al presente atto), dal quale si evince che:
 1. l'immobile comunale di v. Rovani 16 è costituito da 4 cantine censite al C.F. di R.E. al foglio 149, mappale 264, subb 24, 25, 26, 27, per una superficie catastale di complessivi mq 77,
 2. considerata la particolare ubicazione e conformazione dell'immobile, (che renderebbe necessaria la costituzione di servitù di passaggio a carico del sub 27 in caso di vendita frazionata delle singole cantine) è preferibile porre in vendita le 4 unità immobiliari in un unico lotto (quanto meno in prima battuta),
 3. nei vigenti strumenti urbanistici l'immobile è riconducibile agli "ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" Auc3 disciplinati dall'art. 4.2.1. del R.U.E.,
 4. il valore di mercato attribuito all'immobile (inteso come unico lotto, comprensivo delle suddette 4 cantine) ammonta a complessivi € 23.900,00,
- trattandosi della prima procedura di vendita dell'immobile, si ritiene opportuno porre in vendita le 4 unità immobiliari in un unico lotto, il cui valore di stima (pari ad € 23.900,00) diviene il prezzo da porre a base dell'asta pubblica,

- nel caso in cui la suddetta asta pubblica abbia esito positivo, il corrispettivo della vendita sarà da considerare fuori campo IVA, in quanto l'immobile fu acquisita dal Comune di R.E. nello svolgimento di proprie attività istituzionali e mai destinata all'esercizio di attività commerciali; la vendita, pertanto, sarà estranea all'applicazione dell'IVA per carenza (in capo al Comune di R.E.) el presupposto soggettivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972.

Ritenuto, pertanto, necessario approvare il testo del bando (e relativi allegati) che disciplinerà il suddetto procedimento di vendita con asta pubblica.

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. 211 del 14.12.2018,
- il suddetto Piano prevede al punto 12 la voce " Vendita locali di servizio v. Rovani, 16",
- con deliberazione di Giunta Comunale del 7/2/2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019_2021 – risorse finanziarie e che successivamente con deliberazione di Giunta Comunale del 9/5/2019 n. 94 è stato approvato il Piano della performance 2019-2021, il Piano Esecutivo di Gestione 2019 (art. 169 del d.lgs 267/2000) e relativi allegati nei quali 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 R.D. 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato";
- 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 comunale 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 espletare una procedura di asta pubblica finalizzata alla vendita (in unico lotto) dell'immobile comunale costituito da 4 cantine poste in fabbricato condominiale in v. Rovani, 16 e così censite al C.F. di R.E.
 - foglio 149, mappale 264, sub 24, cat. C/2, cl 7, cons. 19 mq, sup. cat. 21 mq, rendita € 78,50,
 - foglio 149, mappale 264, sub 25, cat. C/2, cl. 7, cons. 22 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 90,90,
 - foglio 149, mappale 264, sub 26, cat. C/2, cl. 7, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 82,63,
 - foglio 149, mappale 264, sub 27, cat. C/2, cl. 7, cons. 7 mq, sup. cat. 8 mq, rendita € 28,92,
2. di approvare i seguenti allegati, quali parti integranti del presente atto:
 - ALLEGATO A: bando d'asta,
 - ALLEGATO B: domanda di partecipazione,
 - ALLEGATO C: offerta economica,
3. di dare atto che la vendita avverrà con il procedimento di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato", ovvero con offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base d'asta pari a € 23.900,00 (come da relazione di stima P.G. n. 87517/2019, approvata come allegato D al

presente atto); sono inoltre applicabili le disposizioni del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-

4. di dare atto che il bando d'asta sarà:

- pubblicato per all'Albo pretorio comunale *on line* del comune di Reggio Emilia dal 10.6.2019 al 25.7.2019,
- pubblicato sul sito *web* comunale in "Amministrazione trasparente", "Beni immobili e gestione patrimonio", "Aste immobiliari", "Vendite con asta pubblica in corso",
- pubblicizzato tramite:
 - gli strumenti a disposizione del competente Servizio comunicazione e relazioni con la città, ovvero con inserimento della notizia nella *home-page* del sito *web* comunale, nella *newsletter*, sui *social network*, nei comunicati stampa ai quotidiani locali, ecc..,
 - inserzioni a titolo gratuito sui siti *web* specializzati e maggiormente diffusi (ad es. i portali Subito.it, Immobiliare.it, Reggiocase.it, ecc...),
- oggetto di personale comunicazione nei confronti:
 - dei soggetti che hanno presentato la propria manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile oggetto del presente atto,
 - dell'amministratore condominiale del fabbricato di v. Rovani 16, affinché provveda a darne opportuna conoscenza a tutti i soggetti condòmini (sia proprietari che eventuali inquilini).

il dirigente del Servizio gestione
del patrimonio immobiliare e sport

dott. Roberto Montagnani