



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **195**

in data **03/12/2019**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciannove** addì **03 - tre** - del mese **dicembre** alle ore **16:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

ACQUISTO FABBRICATO DENOMINATO "VILLA LE MIMOSE" UBICATO A REGGIO EMILIA IN VIA GUINIZZELLI 35 E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	NO
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	NO
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	NO
TRIA Nicola	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **POMA Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'Azienda speciale farmacie comunali riunite del Comune di R.E. (di seguito abbreviata in F.C.R.) è proprietaria di un fabbricato ubicato a R.E. in Guinizzelli 35, che è sede della casa residenza per anziani denominata "Villa le mimose" ed è censito al C.F. al foglio 210, mappali 867 e 868 (quest'ultimo mappale corrisponde ad una cabina elettrica),
- il suddetto fabbricato fu realizzato nell'anno 2001 da F.C.R. con mezzi finanziari propri, su area appositamente acquistata (in permuta) da "IPAB centro servizi anziani" e l'anno successivo entrò in funzione la nuova struttura destinata a R.S.A.,
- in particolare, il nuovo fabbricato (una volta realizzato) fu dato in uso all'IPAB C.S.A. (oggi ASP "Reggio Emilia -Città delle persone") con rogito del notaio V. Rubertelli in data 18.7.2002 per 13 anni,
- il suddetto contratto fu prorogato fino al 16.7.2016, dopodichè è rimasto in uso di fatto alla medesima ASP fino alla stipula di un nuovo diritto d'uso avvenuta con rogito del notaio T. Di Girolamo rep. n. 14631/7630 del 6.5.2019 (scadenza prevista al 17.4.2020).

Considerato che:

- F.C.R. ritiene che il suddetto immobile oggi non rivesta il carattere di bene strategico e strumentale rispetto allo svolgimento delle proprie funzioni e per tale ragione ha manifestato l'intenzione di vendere l'immobile (ciò in attuazione degli obiettivi previsti nel proprio Piano programma triennale debitamente approvato dal consiglio comunale),
- per il Comune di R.E. (che, attraverso la propria ASP, gestisce i servizi per la popolazione anziana) avere la disponibilità dell'immobile è indispensabile per poter mantenere il necessario accreditamento dei propri servizi socio-assistenziali agli anziani e, pertanto, il Comune ha espresso la propria intenzione di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto, inserendone apposita previsione nei propri documenti di bilancio per il triennio 2019-2021,
- in particolare, la suddetta previsione di acquisto immobiliare è stata fatta in base ad una specifica relazione redatta dal competente Servizio programmazione del sistema di *welfare* in data 12.12.2018, la quale contiene anche la dichiarazione che l'acquisto immobiliare in oggetto riveste il carattere di "indifferibilità ed indilazionabilità", requisito questo necessario perché il Comune possa acquistare beni immobili nel rispetto dei vigenti vincoli di spesa pubblica, ex art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011 (convertito in L. 111/2011); la medesima relazione è anche divenuta l'allegato 1 della delibera di Giunta Comunale n. 211 del 14.12.2018 che ha approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021".

Considerato che:

- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha redatto il proprio rapporto di valutazione dell'immobile in oggetto (P.G. n. 121921 del 19.6.2019 ed allegato A del presente atto), dal quale in particolare si evince che:
 1. l'immobile denominato "Villa le mimose" è censito al C.F. di R.E. al foglio 210, mappale 867; oggetto di acquisto è anche la cabina elettrica censita al C.F. al foglio 10, mappale 868,
 2. la vigente destinazione urbanistica (R.U.E.) è: DOTAZIONI TERRITORIALI, DI QUARTIERE E INFRASTRUTTURE, aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali, AS1 Aree per servizi di quartiere-zone per attrezzature collettive civili, sedi amministrative pubbliche e attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza,
 3. l'immobile è conforme alle norme urbanistiche-edilizie, igieniche ed antincendio,
 4. esiste servitù di elettrodotto (in favore di ENEL distribuzione s.p.a.) regolarmente costituita sugli immobili dei mappali 867-868,
 5. all'immobile viene attribuito un valore (a corpo) pari a complessivi € 4.015.000,00,
- con lettera del Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport del 13.8.19 è stata sottoposta ad F.C.R. la proposta di acquisto contenente il valore attribuito all'immobile con la suddetta stima ed altre clausole contrattuali, tra le quali la precisazione che il prezzo della compravendita convenuto tra le parti non ha carattere definitivo, dovendo essere sottoposto al giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio,
- con lettera del 13.8.19, prot. 641, F.C.R. ha comunicato al Comune l'accettazione *in toto* della suddetta proposta contrattuale,
- il sopracitato art. 12, comma 1-*ter* del D.L. n. 98/2011 (convertito in L. 111/2011) prevede che *"La congruità del prezzo e' attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente."*,
- in attuazione della suddetta norma (e della circolare dell'Ag Demanio n. 29348 del 09.12.2013), con determinazione dirigenziale n. 838 del 19.8.2019 il Comune di R.E. ha disposto di richiedere all'Agenzia del demanio l'attestazione di congruità del prezzo dell'acquisto immobiliare in oggetto (prezzo concordato tra le parti in € 4.015.000,00) ed è stato assunto impegno di spesa di € 300,00 per il pagamento delle competenze dovute dal Comune di R.E. alla medesima Agenzia (somma che è suscettibile di aumento in relazione all'attività svolta dall'Agenzia);
- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport, con pec P.G. n. 154456 del 21.8.19 (e successiva integrazione con pec PG n. 159499 del 3.9.19), ha inoltrato all'Agenzia del Demanio la formale richiesta di attestazione di congruità, trasmettendo anche il proprio rapporto di valutazione dell'immobile,
- con e-mail inviata in data 22.11.2019 (allegato B del presente atto), l'Agenzia ha chiesto al Comune integrazioni/chiarimenti su alcuni specifici passaggi della relazione di stima, precisando comunque che tali integrazioni/chiarimenti non avrebbero condizionato l'espressione del parere di congruità,
- con lettera in data 29.11.19, prot. n. 21630/CG (arrivata al Comune con pec P.G. n. 216390/2019, allegato C del presente atto e sua parte integrante), l'Agenzia del

Demanio di Roma, Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative, ha comunicato al Comune di R.E. l'esito positivo della verifica di congruità del prezzo di € 4.015.000,00 concordato per la compravendita dell'immobile di v. Guinizzelli, 35 (come documentato dall'apposito verbale prot. n. 216027CG del 28.11.2019),

- nella suddetta lettera l'Agenzia del Demanio ha inoltre quantificato in complessivi € 4.800,00 l'importo da corrisponderle a titolo di rimborso delle spese sostenute (a fronte di un'assunzione di spesa inizialmente prevista in € 300,00, vedasi imp. n. 2019/5245),
- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha redatto una nota integrativa della propria relazione estimativa (P.G. n. 216848 del 2.12.2019, che integra il documento allegato A), con la quale nota viene dettagliatamente esplicitato il criterio di calcolo utilizzato dal Comune (con specifico riferimento ai punti critici indicati evidenziati dall'Agenzia) e, in conclusione, si perviene alla conferma del valore di € 4.015.000,00 attribuito all'immobile da acquistare,
- l'avviso riguardante il suddetto acquisto immobiliare è stato pubblicato in data 2.12.2019 in apposita sezione di "Amministrazione trasparente" del sito *web* comunale.

Rilevato che:

- in ordine alla modalità di scelta del contraente per l'acquisto immobiliare oggetto del presente atto, il ricorso alla procedura di "affidamento diretto" è consentito in virtù del vigente "Regolamento per la disciplina dei contratti- parte 2°-", art. 78 -Acquisto immobiliare:
 - comma 4, 1° capoverso "*Nelle procedure di acquisto immobiliare trovano applicazione i precedenti articoli relativi alle alienazioni immobiliari, con gli opportuni adattamenti del caso*", con conseguente applicazione agli acquisti immobiliari del principio enunciato (per le alienazioni) all'art. 72, c. 14 "*Sono altresì escluse dal presente Regolamento i conferimenti di immobili a società e aziende partecipate dall'Amministrazione nei casi previsti dalla legge.*",
 - comma 5 "*All'acquisto di beni immobili si procede mediante procedure ad evidenza pubblica; il ricorso alla trattativa privata è eccezionalmente consentito:*
(omissis)
c) in caso di di acquisizione da altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti";
- in ordine al regime fiscale della compravendita, F.C.R. ha comunicato che la vendita immobiliare in oggetto avverrà in regime fiscale di esenzione IVA, ex articolo 10, comma 1, nr. 8-ter del D.P.R. 633/72.

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, che prevede l'acquisto della Casa residenza per anziani "Villa Le Mimose" in via Guinizzelli, n. 35;

- con deliberazione di Giunta Comunale del 7/2/2019 n. 24 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019_2021 – risorse finanziarie e 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 deliberazione consiliare n. 54 del 29/04/2019 esecutiva ai sensi di legge, l'Ente ha approvato il rendiconto dell'anno 2018;
- con deliberazione n.° 126 del 18/11/2019 è stato variato il bilancio di previsione 2019 - 21, e si è proceduto all'aggiornamento della Nota di aggiornamento al DUP, in particolare nella parte riguardante le spese di investimento finanziate tramite indebitamento, nonché all'aggiornamento del Piano delle acquisizioni e dismissioni patrimoniali. In tali atti, in attesa della pronuncia dell'Agenzia del Demanio in ordine alla congruità del prezzo definito per la compravendita, l'investimento è stato mantenuto nell'ammontare iniziale di 4,5 milioni, mentre è stato in parte modificato il quadro delle fonti di finanziamento, decidendo di finanziare tramite risorse proprie le spese di registro e rogito, stimate in un massimo di 180.000,00 €, al fine di completare l'operazione patrimoniale entro l'anno in corso. Rimane programmata tramite mutuo CDP la quota relativa al valore a corpo, con un importo massimo da finanziare definito in € 4.320.000,00;
- in conseguenza di quanto sopra, essendo nel frattempo intervenuta la citata pronuncia che ha confermato le valutazioni tecnico – economico estimative effettuate dal comune, l'investimento di cui in oggetto è stabilito nell'importo definitivo di **€ 4.184.800,00** ed è finanziato con le seguenti modalità:
 - quanto ad **€ 4.015.000,00**, Missione 12 – Programma 07 – Titolo 2, Codice Piano Finanziario 2.02.01.09.999, del Bilancio 2019-2021, al Capitolo 42110/5 del PEG 2019 denominato: **"Acquisizione Immobile Villa Le Mimose da FCR - quota finanziamento a mutuo"**;
 - quanto ad **€ 169.800,00**, Missione 12 – Programma 07 – Titolo 2, Codice Piano Finanziario 2.02.01.09.999, del Bilancio 2019-2021, al Capitolo 42110/6 del PEG 2019 denominato: **"Spese di rogito e catastali relative a operazioni di Acquisizione Immobile Villa Le Mimose da FCR - quota di finanziamento con fondi comunali"**.

ATTESA la ricorrenza delle condizioni di cui all'articolo 204, comma 1 del T.U.E.L. e successive modificazioni.

DATO ATTO che dopo il perfezionamento del mutuo si procederà ad effettuare le necessarie operazioni contabili di accertamento dell'entrata e impegno della spesa, nei relativi importi.

VISTI:

- gli articoli 107 e 109, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, recante il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (T.U.E.L.).

RITENUTO:

- che il fine che s'intende perseguire con il contratto di mutuo da contrarre con Cassa Depositi e Prestiti SpA, è quello di procurare le risorse finanziarie di **€ 4.015.000,00** per far fronte all'acquisizione dell'immobile "Villa Le Mimose" da FCR – **C.U.P. J82G19002000004**, ai sensi di quanto prescritto dalla normativa degli EE.LL. In materia di indebitamento;
- che il contraente CDP S.p.A. è stato individuato in base ai criteri di cui al D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modif. dalla legge 24.11.2003, n. 326 e s.m.i. e relativi decreti attuativi;
- che ai sensi dell'art. 200 del TUEL, le maggiori spese indotte derivanti dall'investimento, sono quelle relative agli oneri finanziari derivanti dall'indebitamento e trovano copertura finanziaria nel Bilancio di Previsione 2019 – 2021 assumendo altresì impegno ad inserire le rate del prestito successive al 2021 nei Bilanci pluriennali degli anni successivi, senza altre spese gestionali aggiuntive;

VISTI INOLTRE:

- l'atto di P.G. n° 130574 del 10/07/2019, con il quale il Sindaco ha disposto l'attribuzione dell'incarico dirigenziale e delle conseguenti responsabilità al Servizio Finanziario, alla D.ssa Monica Prandi, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A, del Vigente Regolamento sulla OO.GG. degli Uffici e dei Servizi, a decorrere dal 15 Luglio 2019 e fino al 31/12/2019;
- il già citato Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2019, che attribuisce al Dirigente del Servizio Finanziario, D.ssa Monica Prandi, la responsabilità del perfezionamento contrattuale dei mutui e la gestione delle operazioni di indebitamento;
- il Regolamento dei Controlli Interni del Comune di Reggio Emilia, approvato con Delibera n. 11 del 28/01/2013 (P.G. 2068), che all'Art. 13, prevede che il parere di regolarità tecnica ex art. 147-bis del TUEL, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, sia assicurato, nella fase preventiva della formazione dell'atto, da ogni responsabile del servizio ed esercitato nelle determinazioni dirigenziali attraverso la firma dell'atto stesso;
- l'atto di P.G. n. 130574 del 10/07/2019, con il quale il Sindaco ha disposto l'attribuzione dell'incarico dirigenziale e delle conseguenti responsabilità al Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, al Dott. Roberto Montagnani, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A, del Vigente Regolamento sulla OO.GG. degli Uffici e dei Servizi, a decorrere dal 15 Luglio 2019 e fino al 31/12/2019, ed in base al quale il Dott. Roberto Montagnani è individuato quale Responsabile Unico del Procedimento di cui al presente atto, ed interessato alla successiva e tempestiva stipula del relativo rogito.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000,
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, parte 2°,
- il vigente Regolamento di contabilità del Comune;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 nelle parti vigenti ai sensi degli articoli 216 e 217 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Visti i seguenti pareri favorevoli formulati sulla presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del dlgs 267/2000:

- di regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio interessato;
- di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio finanziario;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. di acquistare, per le ragioni esposte in premessa, dall'Azienda Speciale Farmacie Comunali Riunite del Comune di Reggio Emilia, con sede a R.E. in v. Doberdò 9, C.F. 91018750355, P.I. 00761840354, l'immobile ubicato a R.E. in v. Guinizzelli, 35, per una spesa complessiva di € 4.184.800,00, di cui € 4.015.000,00 per acquisto dell'immobile, € 169.800,00 per spese notarili-fiscali (di cui € 4.800,00 per rimborso spese dovuto all'Ag. Demanio); il suddetto immobile è così censito al Catasto del Comune di Reggio Emilia:

catasto FABBRICATI

- "Villa le mimose": foglio 210, mappale 867, cat. B/1, cl. 3, cons. 9.733 mc, sup. cat. 3.276 mq, rendita € 13.069,38,
- cabina elettrica: foglio 210, mappale 868, cat. D/1, cl. 3, rendita € 144,61,

catasto TERRENI

- "Villa le mimose": foglio 210, mappale 867, ente urbano, sup. mq 10.291,
- cabina elettrica: foglio 210, mappale 868, ente urbano, sup. mq 31,

2. di dare atto che l'acquisto immobiliare in oggetto sarà stipulato ai seguenti "patti e condizioni" (il cui contenuto sarà opportunamente trasfuso nel testo dell'atto notarile):

- l'immobile viene acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed il venditore/F.C.R. ne garantisce la proprietà, la disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli, ad eccezione di:
 - a) servitù di elettrodotto in favore di ENEL costituita con atto del notaio V. Rubertelli il 28.1.2003, rep. n. 21859,
 - b) diritto d'uso, costituito con atto del notaio T. Di Girolamo in data 6.5.2019, rep. n. 14631/7630, con durata fino al 17.4.2020,
- il prezzo è stato convenuto "a corpo" in complessivi € 4.015.000,00 (esente IVA, ex articolo 10, comma 1, nr. 8-ter del D.P.R. 633/72) e verrà pagato al venditore F.C.R. nei tempi necessari al perfezionamento dell'iter di erogazione del ricavato del mutuo contratto dal Comune con CDP SpA, iter che sarà attivato tempestivamente ad avvenuto perfezionamento del rogito;
- il venditore/F.C.R. rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente conservatore dei registri immobiliari dall'accendere ipoteca, con esonero da ogni sua responsabilità;
- tutte le spese (notarili e fiscali) connesse alla stipula contrattuale saranno a carico dell'acquirente/ Comune di Reggio Emilia e finanziate con mezzi propri di bilancio;

3. di dare atto che il dirigente del Servizio appalti, contratti provvederà ad individuare il Notaio rogante ed impegnare le spese contrattuali (sia notarili che fiscali) connesse alla stipula del presente atto nel limite massimo di complessivi € 165.000,00. 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;

4. di dare atto che la spesa complessiva **€ 4.184.800,00** per l'investimento in oggetto è prevista nel Bilancio Pluriennale 2019/2021, annualità 2019, con le seguenti modalità di finanziamento:

- quanto ad **€ 4.015.000,00**, Missione 12, Programma 07, Titolo 2, Codice Piano Finanziario 2.02.01.09.999, del Bilancio 2019-2021, al Cap. 42110/5 del PEG 2019, denominato: "Acquisizione Immobile Villa Le Mimose da FCR - quota finanziamento con Mutuo da contrarre con CdP. SpA" Codice Prodotto 2019_PD_3818, Codice CUP **J82G19002000004**, Centro di Costo 128, Bilancio 2019;
- quanto ad **€ 169.800,00**, da impegnare col presente atto, alla Missione 12 – Programma 07 – Titolo 2, Codice Piano Finanziario 2.02.01.09.999, del Bilancio 2019-2021, al Capitolo 42110/6 del PEG 2019 denominato: "Spese di rogito e catastali relative a operazioni di Acquisizione Immobile Villa Le Mimose da FCR - quota di finanziamento con fondi comunali" (proventi azioni Iren accertati e incassati con delibera GC 2019/26 del 7/2/2019), Codice Prodotto 2019_PD_3818, Codice CUP **J82G19002000004**, Centro di Costo 128, Bilancio 2019;

5. di stabilire quanto segue in relazione alla procedura da seguire per il perfezionamento dell'operazione:

- a seguito dell'approvazione della presente deliberazione, il dirigente del Servizio Finanziario avvierà la procedura di richiesta di concessione del mutuo a Cassa Depositi e Prestiti, per un importo di **€ 4.015.000,00** ed effettuerà le operazioni contabili di prenotazione di spesa in relazione alla quota finanziata a mutuo;
- una volta perfezionato l'acquisto dell'immobile, il dirigente del Servizio gestione del patrimonio Immobiliare e sport con propria determina autorizzerà il dirigente del Servizio finanziario ad effettuare il pagamento della somma di € 4.015.000,00 a favore dell'Azienda Speciale Farmacie Comunali Riunite, mettendo a disposizione del Servizio finanziario (appena disponibili) tutti i documenti di propria competenza che saranno richiesti da CDP ai fini dell'erogazione del mutuo;

6. di dare atto che dell'avvenuta stipula contrattuale verrà data opportuna comunicazione ai Servizi comunali interessati (Programmazione sistema del welfare e Servizi sociali-interculturali) ed all'ASP "Reggio Emilia - Città delle persone",

7. di disporre l'assegnazione del suddetto immobile al Servizio comunale competente in materia di servizi per gli anziani, con decorrenza dal momento di stipula contrattuale.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi d'urgenza stante l'esigenza di procedere al rogito entro il 31.12.2019 e di accendere il mutuo in tempo utile per poter procedere al rogito entro tale data;

Visto l'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

POMA Dr. Stefano