



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **35**

in data **25/02/2020**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventi** addì **25 - venticinque** - del mese **febbraio** alle ore **15:55** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2020-2022

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

|                       |             |    |
|-----------------------|-------------|----|
| VECCHI Luca           | Sindaco     | SI |
| PRATISSOLI Alex       | Vicesindaco | SI |
| BONVICINI Carlotta    | Assessore   | SI |
| CURIONI Raffaella     | Assessore   | SI |
| DE FRANCO Lanfranco   | Assessore   | SI |
| MARCHI Daniele        | Assessore   | SI |
| MONTANARI Valeria     | Assessore   | SI |
| RABITTI Annalisa      | Assessore   | SI |
| SIDOLI Mariafrancesca | Assessore   | SI |
| TRIA Nicola           | Assessore   | SI |

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- la Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i. all'art. 58 rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali», prevede (nel comma 1) che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- in base alla suddetta opera di ricognizione, viene redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", che viene allegato al Bilancio di previsione dell'Ente;
- all'inserimento degli beni immobili nel Piano ed all'elenco relativo vengono attribuiti gli effetti descritti nei successivi commi del medesimo art. 58 (effetti patrimoniali, urbanistici, ecc...);
- il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" si presenta, quindi, sia come strumento di semplificazione dell'azione amministrativa (in quanto l'attività finalizzata alle dismissioni e valorizzazioni immobiliari viene agevolata, in virtù degli speciali effetti prodotti dall'inserimento dei cespiti immobiliari nel suddetto Piano), sia come atto descrittivo dei cespiti immobiliari che si prevede di dismettere o valorizzare nel periodo di riferimento.

Considerato che:

- l'amministrazione comunale deve predisporre la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento unico di Programmazione) nel rispetto di quanto previsto dal principio applicato alla programmazione di cui all'allegato 4/1 del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i. (in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali),
- il punto 8 di detto principio applicato prevede, tra i contenuti minimi del DUP- Sezione Operativa, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali", specificando altresì che "Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP. La ricognizione degli immobili è operata sulla base, e nei limiti, della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici. L'iscrizione degli immobili nel piano determina una serie di effetti di natura giuridico-amministrativa previsti e disciplinati dalla legge.",
- il DUP- Sezione operativa ha una valenza temporale pari a quella del Bilancio di previsione di natura triennale e, quindi, al medesimo ambito temporale (ovvero, al

triennio 2020-2022) si ritiene opportuno riferire anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari”,

- in particolare, la suddivisione delle previsioni di entrata derivanti dalle dismissioni immobiliari tra le annualità 2020-2022 dello schema di bilancio viene proposta come da prospetto allegato 1 (parte integrante del presente atto),
- inoltre, al fine di rispettare la competenza di cui all'art. 42 co. 2 lett. l) del D.Lgs. 267/2000, nel suddetto allegato 1 è presente anche il “Piano acquisizioni immobiliari”, contenete l'elenco sintetico degli immobili per i quali è previsto l'acquisto a titolo oneroso, in permuta e l'acquisizione a titolo gratuito, con gli importi di spesa previsti per gli acquisti (ed ai quali corrisponderanno appositi capitoli di U nel PEG); mentre, per gli acquisti in permuta (alla pari, senza conguaglio) e le acquisizioni immobiliari a titolo gratuito (trattandosi di operazioni immobiliari che non comportano flussi di cassa, ma da prevedere a Bilancio, in base ai nuovi principi contabili di cui al D.Lgs 118/2011), vi saranno importi uguali in E/U. In particolare, sono indicate in apposita voce anche le acquisizioni immobiliari a titolo gratuito che si prevede di attuare con procedure di tipo urbanistico, come da specifica comunicazione del competente Servizio rigenerazione urbana (allegato 2 e parte integrante del presente atto).

Rilevato che:

- con l'entrata in vigore del D.Lgs 25.02.1995 n. 77 il Comune di Reggio Emilia si è dotato di un inventario immobiliare informatizzato costantemente aggiornato nel corso di ogni anno ed utilizzato anche al fine di individuare le potenziali operazioni di dismissione/valorizzazione del patrimonio comunale, in relazione agli immobili di proprietà comunale non più utilizzati/utilizzabili per i fini istituzionali dell'Ente o che non garantiscono più la necessaria redditività;
- conseguentemente, il Servizio amministrativo LL.PP (ex Servizio Gestione del patrimonio immobiliare e sport) ha predisposto il seguente elenco di beni immobili comunali da inserire nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022”:

## **BENI IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE**

### **TERRENI**

#### **1) Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile – importo € 60.000,00 (corrispondenti a € 20.000,00 per ognuno dei tre anni di riferimento).**

Considerato che si tratta, in preminenza, di reliquati stradali di minima dimensione, o comunque di dimensione e conformazione tale da non garantire la funzionalità di un autonomo lotto, la concreta fattibilità della cessione dipende, in estrema sintesi, dall'interesse dei confinanti ad acquisire la proprietà dell'immobile comunale.

Nello specifico, si tratta dei seguenti immobili:

reliquati lungo via Lelio Basso. Aree (aventi varia destinazione) censite al foglio 184, mappali 412, 401, 406 e 390, per una superficie complessiva di 1.184 mq;

reliquato stradale in disuso lungo via Manzotti. Area individuata catastalmente al foglio 221, mappale 379 di mq 161; l'area è destinata nel R.U.E. (tavola R3.2) a “territorio rurale - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva”,

area via M.M. Boiardo. Si tratta di un'area destinata dai vigenti strumenti urbanistici a viabilità, ma mai di fatto utilizzata come strada ed attualmente incolta ed in disuso (in corso variante urbanistica). Area individuata catastalmente al foglio 247, mappale 525 di mq 131;

area v. M. di Savoia- Assia. Area acquisita gratuitamente nell'ambito di una convenzione urbanistica con rogito del notaio Anna Tieri del 15.1.2002, rep. n. 2058/76. L'area è attualmente censita al foglio 79, mappali 368 e 369, per complessivi mq 147; è prevista anche la costituzione di una servitù di passaggio a carico del mp. 370 di proprietà comunale (di larghezza 5 ml sul confine ovest) in favore dei mappali privati 177, 30 e 29 (oppure vendita agli stessi come accesso). L'attuale destinazione urbanistica è residenziale,

quota proprietà cabina elettrica v. Rivoluzione d'ottobre, 17/1. Cabina elettrica (C.F. foglio 182, mappale 170) presente nel Condominio "Belvedere" e che ENEL intenderebbe acquistare. Dato che il Comune di R.E. è proprietario di alcuni alloggi in tale condominio (alloggi in gestione ad ACER), la vendita riguarderebbe la quota millesimale di proprietà comunale sulla cabina elettrica,

area v. Olimpia. Area censita al C.T. al foglio 155, mappale 167, di mq 166, che risulta da anni recintata dal confinante Condominio "Gardenia" e, di fatto, parte del giardino condominiale. La zona di appartenenza è inserita nell'ambito urbano da riqualificare AR-8, reliquato stradale v. Freddi. Area censita al foglio 202, mappali 249 (mq 390) e 250 (mq 460), con destinazione urbanistica agricola,

reliquati stradali v. Tirabassi. Aree censite al foglio 203, mappali 189, 190, 191 e 192, una parte delle quali (circa 1/3) sono di fatto accessi privati di alcuni frontisti, i quali sarebbero interessati ad acquistarne la proprietà. La attuale destinazione urbanistica è residenziale (per i mappali 192 e 191-parte) ed agricola (per i mappali 189, 190 e 191 -restante parte-),

area v. Cella all'Oldo. Area censita al foglio 7, mappale 133, superficie mq 232, con destinazione urbanistica agricola,

area via Beethoven. Area censita al catasto terreni al foglio 53, mappali 1357 (area di pertinenza) e 1106 (edificio da demolire), per una superficie complessiva di mq. 456. La vigente destinazione urbanistica è "Ambito Agricolo ad alta vocazione produttiva",

aree p.zza Atleti Azzurri d'Italia, 5. Aree censite al catasto terreni al foglio 96, mp 422, 423, 426. La superficie oggetto di alienazione è in corso di definizione, in relazione alla necessità (da parte della proprietà del centro commerciale I PETALI) di realizzarvi una nuova bussola nell'ingresso al centro commerciale.

Area v. Tenni. Area censita in C.T. al foglio 209, mappale 1100 (in parte) avente destinazione urbanistica a "viabilità" e per la quale è in corso variante per destinarla ad Asp2 "Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere",

Area in "Villaggio Crostolo". Area censita al catasto terreni al foglio 44, mappale 563 di mq 197; trattasi di area di fatto esterna alla viabilità e (invece) facente parte di area cortiliva di un lotto privato. La vendita sarà preceduta da variante urbanistica.

## **2) Vendita area industriale a Massenzatico – importo € 300.000,00.**

Si tratta di un terreno edificabile sito in via Zamenhof, a Massenzatico, posto nei pressi del parcheggio della scuola elementare Madre Teresa di Calcutta, acquisito dall'Amministrazione Comunale con rogito notaio Luigi Zanichelli dell'11.11.2004 rep. 91043/18733, nell'ambito della realizzazione del nuovo parcheggio a servizio della scuola elementare. L'area è censita al foglio 30, mappale 307, superficie di mq 3.250.

L'area è individuata nel P.S.C. sulla Tavola P6 – Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC con la destinazione "Ambiti da riqualificare nelle frazioni AR-17" art. 4.4 e 5.5. e nel

R.U.E. al foglio 30 con la destinazione “ambiti urbani da riqualificare (ar) - destinazione specifica “asp3”.

Negli anni 2006, 2007 e 2010 sono stati esperiti tre tentativi di vendita del bene tramite procedure di asta pubblica, sempre con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

### **3) Vendita area a Canali in v. P.P. Pasolini – importo € 350.000,00.**

Si tratta di un'area acquistata (nell'ambito del P.P. Villa Canali-V. dei Glicini) dal Comune con atto del notaio Guido Corradi del 9.11.1993, rep. n. 51454/7808. L'area è censita al catasto terreni al foglio 236, mappale 1556, superficie di mq 1.181 e la sua destinazione urbanistica è residenziale. Negli anni 2012 e 2018 sono stati esperiti tre tentativi di vendita del bene tramite procedure di asta pubblica, sempre con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto. Il valore indicato corrisponde a quello stimato per l'asta svoltasi nel 2018.

### **4) Vendita area in v. Cugini – importo € 650.000,00.**

Si tratta di un'area acquistata dal Comune (nell'ambito del P.P. di Bazzarola- via Mazzacurati) con rogito Arrigo Manghi del 25.05.1979 n. 17409/6742. L'area è censita al catasto terreni sul foglio 216, mappale 853, superficie di mq 3.985 e la sua destinazione urbanistica è residenziale. L'area è stata posta in vendita nel 2013, con procedura di asta pubblica che si è conclusa con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

### **5) Vendita area nord dell'ex casello autostradale – importo € 1.070.000,00.**

La vendita delle aree dell'ex casello autostradale di R.E. è stata inserita nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'esercizio 2009” approvato con delibera di G.M. n. 403/25 del 21.1.2009 per un valore complessivo di € 7.500.000,00. Tale posta di bilancio, come esplicitato nel suddetto Piano, si riferiva alla vendita complessiva delle aree dell'ex casello, ovvero sia quelle poste a sud che quelle poste a nord dell'autostrada. L'area posta a sud dell'autostrada è compresa all'interno del perimetro di un Piano Particolareggiato con la destinazione urbanistica “Art. 53 – Area di trasformazione produttiva polifunzionale App-5”, del quale costituisce la quasi totalità della superficie ivi compresa. L'area posta a nord dell'autostrada rientra nel Pua-1. Nel corso dell'anno 2009 è stata data esecuzione alla previsione di bilancio limitatamente alla zona sud. In particolare, con D.D. n. 6322 del 23.3.2009 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per la vendita di tali aree, con valore a base d'asta di € 6.430.000,00. L'aggiudicazione è avvenuta in data 30.4.2009 al prezzo di € 6.630.000,00, con verbale recepito con D.D. n. 10907/2009. Pertanto, il valore di € 1.070.000,00 previsto per l'anno 2010, sommato al prezzo base d'asta di € 6.430.000,00, porta al valore iniziale complessivo di € 7.500.000,00.

Pertanto, la vendita di cui al presente Piano si riferisce alla porzione di terreno posta a nord dell'autostrada. Resta inteso che l'entrata prevista per tale vendita ha una valenza puramente previsionale e che la valutazione dell'immobile al momento della sua cessione dovrà essere rapportata all'attualità. Ne consegue, quindi, che la dismissione dell'area a nord avverrà, relativamente al “procedimento estimativo”, con le stesse modalità seguite per le aree a sud: si provvederà ad effettuare specifica perizia estimativa, che dovrà tenere conto dell'assetto urbanistico-patrimoniale e del contesto economico di mercato sussistente alla data di redazione della perizia stessa.

**6) Vendita area in v. Petit Bon – importo € 70.000,00.**

Si tratta di area acquisita dal Comune tramite procedura espropriativa nell'ambito del PEEP di Pappagnocca, con decreto dell'Assessorato Edilizia della Regione E.R. in data 21/11/1975 n. 340, rep. n.31, registrato a Bologna in data 16/12/1975.

L'area è censita al catasto terreni sul foglio 188, mappale 141 ma la vendita riguarderà una porzione di circa mq 1.300,00 che dovrà essere preventivamente stralciata tramite frazionamento. Detta porzione è assegnata in concessione onerosa ai privati frontisti per uso giardino privato.

La classificazione urbanistica è “verde pubblico”, ma per la sola porzione che si intende alienare è stata richiesta la variante in funzione del potenziale interesse per uso privato.

**7) Vendita (in permuta) a Rete Ferroviaria Italiana SPA di aree comunali (progettoTAV) – importo € 150.000,00.**

Tale cessione in permuta avverrà in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 indetta dal Ministero dei Trasporti con decreto n. 751(52) TAV 4 del 8.7.1998 per l'approvazione del progetto della tratta AV Milano-Bologna (e di successivi decreti, conferenze, deliberazioni, atti d'intesa) e riguarda numerose aree comunali (porzioni di ex viabilità, argini di canali e torrenti, reliquati vari) interessate dalla realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere ad essa connesse. Le aree in questione sono ubicate nel territorio comunale, prevalentemente lungo la tratta ferroviaria, da Gaida a Gavassa, per un totale di circa mq 27.000, riguardante circa 50 particelle catastali, stimate a valore agricolo medio di € 5/mq.

**8) Vendita area v. Amendola-v. Curie – importo € 50.000,00.**

Si tratta della porzione sul lato ovest dell'aiuola stradale nell'intersezione tra via Amendola e via Curie.

L'immobile è stato acquisito al patrimonio comunale con convenzione urbanistica rogata dal notaio R. Bertani in data 18.02.1983, Rep. 6253/1627. L'area oggetto di vendita ha una superficie di circa mq. 150 e verrà meglio definita con successivo frazionamento del mappale 166, foglio 178. L'area è destinata a “verde pubblico” ed è in corso variante urbanistica per darne destinazione edificabile.

**FABBRICATI**

**9) Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30 - importo € 20.000,00.**

Si tratta di due autorimesse e di due cantine ubicate nel complesso condominiale denominato “direzionale Carrozzone” di v. Brigata Reggio, 30 e sono pervenute al Comune di Reggio Emilia con rogito del notaio Arrigo Manghi in data 2.8.1991, rep. n. 29727/9551.

Tali immobili sono così censiti al catasto fabbricati di R.E.: autorimesse, foglio 105, mappale, 82, sub 32 e 36; autorimesse, foglio 105, mappale 135, sub 30 e sub 11 (quest'ultimo con mappale 76, sub 59).

**10) Vendita (in permuta) deposito v. De Pietri, 1 – importo € 15.000,00.**

Si tratta di un locale ad uso deposito posto al piano interrato del Condominio “Il tricolore” e pertinenza dell'unità immobiliare censita al fg. 234, mp. 590, sub. 14, di circa 40 mq (da frazionare). La permuta è prevista “alla pari” con un'autorimessa privata posta nel medesimo Condominio.

**11) Vendita locali di servizio V. Rovani 16 – importo € 20.000,00.**

Si tratta di alcuni locali di servizio (cantine e ripostiglio) di sovrastanti alloggi, censiti al catasto fabbricati al foglio 149, mappale 264, sub 23. L'immobile è stato posto in vendita nel corso dell'anno 2019, con procedura di asta pubblica (prezzo a base d'asta € 23.900,00) che si è conclusa negativamente per mancanza di offerte di acquisto.

**12) Vendita “Torre B” del complesso edilizio denominato “I petali del Giglio” – importo € 2.834.000,00.**

L'immobile è ubicato a Reggio Emilia in piazzale atleti azzurri d'Italia, risulta censito al catasto fabbricati al foglio 96, particella 177, subalterno 104, categoria F/3 ed è pervenuto in proprietà al Comune di R.E. con atto del notaio Luigi Zanichelli in data 24.12.2008, rep. n. 103113/24845.

L'immobile è costituito da 5 piani fuori terra (oltre al lastrico solare ad uso esclusivo). La superficie utile è di 3.279 mq e la superficie commerciale è di 3.691 mq.

Il livello di finitura dell'immobile è al grezzo cosiddetto “avanzato”, ovvero completamente finito all'esterno, ma grezzo all'interno e sono, pertanto, assenti finiture, pareti ed infissi interni, pavimenti, rivestimenti, impianti.

Il piano terra ha accesso all'area esterna (che è comune al centro commerciale e allo stadio) ed ha pareti confinanti con la galleria pedonale del centro commerciale.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: terziario diffuso (ex U2/4), attrezzature culturali e sedi istituzionali (ex U2/6), banche e poste (ex U2/7), attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (ex U2/9.2), alberghi e motel (ex U5/1).

Negli anni 2009, 2010 e 2014 sono state esperite procedure di vendita del bene tramite aste pubbliche, sempre concluse negativamente per mancanza di offerte di acquisto. L'ultima relazione di stima è stata redatta ad inizio dell'anno 2014 dall'Agenzia del Territorio di R.E.

**13) Vendita sede P.M. v. Brigata Reggio 28 – importo € 2.000.000,00.**

L'immobile è utilizzato quale sede del comando di polizia municipale e (per tale ragione) la sua vendita potrà realizzarsi solo ad avvenuto trasferimento del Comando. P.M. in nuova sede. L'immobile è posto in un fabbricato condominiale e comprende sia gli uffici (posti ai piani terra ed 1°) che le autorimesse (e deposito) al piano interrato ed è pervenuto al Comune di R.E. con le seguenti compravendite: notaio S. Aloisio in data 2.6.1987, rep. n. 73308/10144 e notaio L. Govoni in data 20.11.1990, rep. n. 78759/18349.

L'immobile è censito al C.F. al foglio 105, mappale 76, subb 43, 47, 23, 28, 31-33, 27, con superficie catastale mq 1.681.

**ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI**

**14) Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP) – importo € 350.000,00 (corrispondenti a € 150.000,00 per 2020 e 100.000,00 per 2021 e 2022).**

Con delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 il Comune di R.E. ha dato seguito a quanto previsto dall'art. 31, commi 47 e 48 della legge n. 448/98, al fine di consentire, con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi, fermo restando che la individuazione dettagliata di tutte le aree peep poste in vendita dal Comune di R.E. è avvenuta con apposite delibere consiliari (citare in premessa alla delibera di C.C. n. 28913/71 del 19/11/1999). Con apposite delibere della giunta comunale sono stati poi definiti gli aspetti

procedurali della vendita, le modalità di pagamento del prezzo, gli schemi - tipo dei contratti da stipulare (sia preliminare che definitivo), i valori delle aree da utilizzare per il calcolo dei corrispettivi di vendita e, da ultimo, il metodo di calcolo di tali corrispettivi.

Inoltre, si ritiene opportuno assoggettare ad una procedura di "riscatto" del tutto analoga a quella già in atto per i suddetti alloggi PEEP anche tutti gli alloggi in diritto di superficie realizzati su aree che, pur non costituendo aree PEEP acquisite e realizzate ai sensi della L. 865/71, sono state oggetto di convenzioni urbanistiche che hanno richiamato analogicamente la disciplina normativa di cui all'art. 35 della medesima Legge. Tale soluzione consentirà di soddisfare le richieste in tal senso provenienti da numerosi cittadini, secondo un criterio di equità di trattamento tra i proprietari superficiali di tali alloggi. Tuttavia, occorrerà valutare l'opportunità di non applicare il criterio di calcolo dei "riscatti" peep (con relativi abbattimenti di valore) alle unità immobiliari con destinazione non abitativa presenti in tali fabbricati (es. negozi).

Sono, pertanto, da porre in vendita le aree di sedime e pertinenza dei fabbricati realizzati in diritto di superficie nell'ambito dei seguenti interventi:

- Intervento edilizio diretto di via Mantegna, ex Villaggio Catellani;
- PPE di Villa Rivalta, Cà Rossa,
- PPE Migliolungo.

Il competente Servizio comunale provvederà all'adozione degli atti tecnico-estimativi ed amministrativi necessari per consentire il "riscatto" ai cittadini che ne faranno richiesta. Tuttavia, per l'adozione di tali atti sarà indispensabile la fattiva collaborazione degli amministratori condominiali dei fabbricati interessati (che dovranno fornire al Comune tabelle millesimali precise e complete) e, stante la complessità del lavoro istruttorio necessario, se ne prevede la conclusione nell'anno 2021.

## **BENI IMMOBILI COMUNALI DA VALORIZZARE**

### **15) Fabbricato "Galleria S. Maria" in piazza Prampolini – importo € 1.500.000,00.**

Trattasi di fabbricato (ai piani 1,2 e 3) che è stato per lungo tempo sede di numerosi uffici comunali e per i quali è in via di conclusione il trasloco in altri immobili. L'A.C. intende ricorrere allo strumento della concessione di valorizzazione per 50 anni, con destinazione ad uffici e residenza privata (previa adozione dei necessari adeguamenti di natura urbanistica).

## **ALTRI BENI IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE/VALORIZZARE (MA SENZA PREVISIONE DI ENTRATE IN BILANCIO).**

Si ritiene opportuno indicare nel presente atto anche alcuni beni immobili comunali per i quali è iniziato un percorso di approfondimento volto ad individuare la più opportuna e conveniente forma di alienazione/valorizzazione; tali immobili non sono presenti nel prospetto 'all. 1 del presente atto e per essi non è stata inserita in Bilancio una correlativa previsione di entrata:

### **16) Ex Colonia di Busana.**

Si tratta del complesso edilizio denominato "ex Colonia Luigi Roversi", ubicato nel Comune di Ventasso, località Busana, in via Nazionale sud, 3. La costruzione degli edifici risale al ventennio fascista, con originaria destinazione a colonia montana per ragazzi ed il comune di R.E. l'ha acquistato dalla Regione Emilia-Romagna, con rogito del notaio Maria Carmen Costabile in data 02/06/1988 rep. 8784/777. Al Catasto del Comune di Busana i

suddetti edifici sono individuati sul foglio 22 con i mappali 480, 481 e 482, oltre al viale carrabile d'ingresso e l'ampia area cortiliva individuata col mappale 2108. In particolare, la palazzina individuata col mappale 482 è data in concessione a soggetto privato (per attività alberghiera), mentre le due palazzine censite con i mappali 481 (ex Ostello) e mappale 480 (ex sede uffici Corpo Forestale), essendo da tempo inutilizzate ed inagibili, sono oggetto di un percorso di valorizzazione che è iniziato con la pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse e dovrebbe condurre ad un'operazione patrimoniale di concessione o concessione di valorizzazione.

#### **17) Area in "Parco Ottavi/Nilde Iotti".**

Trattasi di area censita al C.T. al fg. 121, mp 419 di mq 15.169, che l'A.C. intende destinare alla realizzazione (da parte dei soggetti acquirenti dell'area) delle strutture a rilievo pubblico consentite dagli strumenti urbanistici (RUE/POC, recanti uno o più usi compatibili). A tale scopo sono al vaglio le seguenti possibili alternative:

- a) costituzione di diritto di superficie di durata trentennale, valore € 28/mq, se per l'intera superficie porta a complessivi € 424.732,00, se per frazione di essa (da determinarsi con deliberazione della Giunta comunale) il corrispettivo sarà maggiorato in relazione alla maggiore appetibilità della stessa,
- b) cessione della piena proprietà, valore € 35/mq, se per l'intera superficie porta a complessivi € 530.915,00, se per frazione di essa (da determinarsi con deliberazione della Giunta comunale), il corrispettivo sarà maggiorato in relazione alla maggiore appetibilità della stessa. Tale ipotesi sarà percorribile solo a seguito di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale della variante al RUE (già adottata) che prevede l'abrogazione dell'art. 3.1.2 del RUE vigente.

#### **18) Fabbricato "Villa le mimose" v. Guinizzelli 35.**

Trattasi di immobile censito al C.F. al foglio 210, mappali 867 e 868, destinato a casa residenza per anziani e di cui l'ASP "Reggio Emilia -Città delle persone" ha la disponibilità materiale in virtù di un diritto d'uso (acquistato a suo tempo dall'allora proprietaria F.C.R.). In relazione all'imminente scadenza del suddetto diritto d'uso (16.4.2020), l'A.C. sta valutando lo strumento giuridico/patrimoniale più appropriato per consentire all'ASP di continuare a gestire l'immobile di proprietà comunale.

### **PRECISAZIONI VARIE**

#### **PER ALIENAZIONI IMMOBILIARI**

- a) gli importi indicati in corrispondenza di ciascun cespite corrispondono (salvo diversa specifica indicazione, come per i cespiti nn. 3, 5 e 12) ad un valore puramente previsionale, calcolato in via sintetica con criteri prudenziali. La stima analitica dei beni verrà effettuata in prossimità del relativo atto di alienazione (o di approvazione del bando d'asta) e sarà condizionata anche dalla situazione del mercato immobiliare di riferimento al momento della redazione della stima,
- b) per le vendite degli immobili di cui al punto 1), si ritiene sufficiente la previsione generica della tipologia di appartenenza ("Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile") e la stima del presunto introito complessivo, senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile alienabile (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc....), in quanto a ciò si provvederà con lo specifico atto dirigenziale di vendita,

c) un estratto del presente Piano sarà pubblicato in apposita sezione del sito *web* comunale, unitamente ad un avviso di consultazione preliminare di mercato. In base ad eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto per specifici cespiti, si valuterà di attivarne la procedura di vendita più appropriata (nel rispetto del vigente regolamento contratti-parte 2°).

## PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI (di cui all'omonimo prospetto in allegato 1)

### 1. acquisti a titolo oneroso

In relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di R.E. nella compravendita di immobili tra privati ed anche se (in questa fase di programmazione) non sono state stanziare somme per tali acquisti, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport non procederà comunque all'istruttoria finalizzata esercitare il diritto di prelazione nei seguenti casi:

- prelazione derivante dalla L. 560/93: trattasi di unità immobiliari a destinazione residenziale a suo tempo vendute dal Comune a privati ad un prezzo molto inferiore di quello di mercato e sui quali il Comune potrebbe esercitare la prelazione pagando, quale corrispettivo dell'acquisto, un prezzo pari al valore di mercato. A ciò si aggiunga la considerazione che il Comune di Reggio già possiede un ingente patrimonio di edilizia residenziale sociale per il quale, data la carenza di fondi, è difficile mantenere la piena utilizzabilità in caso di adeguamenti normativi. Occorre pertanto indirizzare le risorse sul ripristino di alloggi sfitti piuttosto che su nuove acquisizioni,
- prelazione derivante dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs 42/2004). In tale caso l'istruttoria finalizzata all'esercizio della prelazione sarà avviata solo ed esclusivamente per valutare la convenienza/opportunità tecnico economica dell'acquisto della proprietà (e non di altri diritti reali) relativa ad immobili a) che costituiscono parte di più ampio immobile in cui già esistono o sono in corso di acquisizione una o più unità immobiliari di proprietà comunale; b) l'unità immobiliare tutelata costituisce parte di immobile per il quale lo strumento urbanistico approvato prevede una destinazione pubblica

Sono, inoltre, da considerarsi escluse dal diritto di prelazione le alienazioni relative ad una quota del diritto sull'immobile.

### 2. acquisizioni a titolo gratuito

a) in relazione agli immobili riconducibili alla voce "opere di urbanizzazione primaria e relative aree di sedime, realizzate nell'ambito di interventi edilizi sottoposti ad atti d'obbligo o a discipline convenzionali ed accorpamenti al demanio stradale ex art. 31, c. 21,22 L. 448/98 (ivi inclusi gli accorpamenti di aree riconosciute come urbanizzazioni dal vigente strumento urbanistico)", si ritiene sufficiente la previsione generica di tale tipologia di acquisizione immobiliare e la quantificazione di un valore complessivo (da contabilizzare in E/U), senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile da acquisire (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc....), in quanto a ciò si provvederà con lo specifico atto dirigenziale di acquisizione,

b) per le aree da acquisire gratuitamente da RFI spa (per progetto TAV), si evidenzia che:

- tali acquisizioni vengono disposte in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 indetta dal Ministero dei Trasporti con decreto n. 751(52) TAV 4 del 8.7.1998 per l'approvazione del progetto della tratta AV Milano-Bologna (e di successivi decreti, conferenze, deliberazioni, atti d'intesa),

- il primo stralcio di acquisizioni (perfezionato con atto notarile in data 14.11.2016) ha riguardato le aree del parcheggio della stazione Mediopadana (in attuazione di quanto previsto dalla delibera G.M. n. 27656/356 del 17.12.2008 e relativa convenzione stipulata il 30.12.2008), aree verdi di ambientazione e per sistemazione viaria, per un totale di mq 78.959,

- si darà corso ad una successiva acquisizione (di aree utilizzate a sede stradale e verde di mitigazione ambientale), per complessivi mq 900.000 circa; il valore di tali aree complessivamente indicato nel prospetto (allegato 1 al presente atto) è puramente previsionale, in quanto solo in sede di predisposizione degli atti di acquisto delle aree ne verrà determinato con precisione il valore,

c) in relazione alle acquisizioni immobiliari di competenza urbanistica (vedasi comunicazione del Servizio rigenerazione urbana, allegato 2 e parte integrante del presente atto), si specifica che nel presente atto (e suoi allegati) viene indicata la descrizione del PUA/PPC nel cui perimetro sono compresi gli immobili che il Comune dovrà acquisire, senza che sia indispensabile l'individuazione precisa dei mappali catastali interessati, in quanto a ciò si provvederà con successivo atto, in particolare con:

- deliberazione di Giunta comunale nel caso di PUA;
- provvedimento dirigenziale del Dirigente del Servizio Rigenerazione e qualità urbana in caso di PPC.

Inoltre, si può prescindere dall'inserimento degli immobili all'interno del presente Piano nei seguenti casi:

- varianti a PUA già adottato che prevedano operazioni immobiliari di tipo commutativo, ovvero aventi sostanziale natura di "assestamento urbanistico",
- aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria all'interno di PPC conformi a strumenti di pianificazione generale già approvati dal Consiglio comunale,
- aree di modesta e ridotta dimensione o valore.

La quantificazione del valore di tali immobili ed opere viene stimata in un valore complessivo e presuntivo (da riportare in E=U) ed utilizzando i seguenti criteri:

- per i PUA già inseriti nel POC, mediante il valore indicato in sede di POC,
- per i PPC, valore di mercato o valore agricolo per le aree prive di valore di mercato.

La quantificazione puntuale del valore di ciascun immobile verrà determinata al momento dell'effettiva acquisizione di ciascuna area con gli atti suddetti e comporterà la contabilizzazione del valore (E=U) in appositi capitoli attribuiti dal PEG 2020 al Servizio rigenerazione urbana .

Tutto ciò premesso e visti:

- l'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.;
- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
- i seguenti pareri espressi dai dirigenti competenti sulla presente proposta di provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs n. 267/00:
- parere attestante la regolarità tecnica e parere attestante la regolarità contabile.

Con voti unanimi palesemente espressi

## DELIBERA

1. di approvare lo schema del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022” di cui al seguente prospetto sintetico ed i cui singoli cespiti immobiliari sono descritti in premessa al presente atto:

|                                                                                                 |                                                                                              |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1</b>                                                                                        | Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile | 60.000,00           |
| <b>2</b>                                                                                        | Vendita area industriale a Massenzatico                                                      | 300.000,00          |
| <b>3</b>                                                                                        | Vendita area a Canali in v. P.P.Pasolini                                                     | 350.000,00          |
| <b>4</b>                                                                                        | Vendita area v. Cugini                                                                       | 650.000,00          |
| <b>5</b>                                                                                        | Vendita area nord ex casello autostradale                                                    | 1.070.000,00        |
| <b>6</b>                                                                                        | Vendita area v. Petit Bon                                                                    | 70.000,00           |
| <b>7</b>                                                                                        | Vendita (in permuta) a RFI Spa di aree comunali (progetto TAV)                               | 150.000,00          |
| <b>8</b>                                                                                        | Vendita area v. Amendola-v. Curie                                                            | 50.000,00           |
|                                                                                                 | <b>FABBRICATI</b>                                                                            |                     |
| <b>9</b>                                                                                        | Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30                                           | 20.000,00           |
| <b>10</b>                                                                                       | Vendita (in permuta) deposito v. De Pietri, 1                                                | 15.000,00           |
| <b>11</b>                                                                                       | Vendita locali di servizio V. Rovani 16                                                      | 20.000,00           |
| <b>12</b>                                                                                       | Vendita “Torre B” de “I petali del Giglio”                                                   | 2.834.000,00        |
| <b>13</b>                                                                                       | Vendita sede P.M. v. Brigata Reggio 28                                                       | 2.000.000,00        |
|                                                                                                 | <b>ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI</b>                                                             |                     |
| <b>14</b>                                                                                       | Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)                                            | 350.000,00          |
|                                                                                                 | <b>IMMOBILI COMUNALI DESTINATI ALLA VALORIZZAZIONE</b>                                       |                     |
| <b>15</b>                                                                                       | “Galleria S. Maria” in piazza Prampolini                                                     | 1.500.000,00        |
|                                                                                                 | <b>Totali</b>                                                                                | <b>9.439.000,00</b> |
| <b>BENI IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE/VALORIZZARE (SENZA PREVISIONE DI ENTRATE IN BILANCIO)</b> |                                                                                              |                     |
| <b>16</b>                                                                                       | Ex Colonia di Busana                                                                         |                     |
| <b>17</b>                                                                                       | Area in “Parco Ottavi/Nilde Iotti”.                                                          |                     |
| <b>18</b>                                                                                       | Fabbricato “Villa le mimose” v. Guinizzelli 35                                               |                     |

- 2) di dare atto che il presente schema di Piano verrà inserito nel DUP da approvarsi unitamente al Bilancio di previsione 2020-2022; pertanto, solo successivamente all’approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente Piano avrà piena validità ed efficacia;

3) di approvare il prospetto allegato 1 "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari" (parte integrante del presente atto), da inserire nello schema di Bilancio 2020-2022 e contenente:

- le previsioni di uscita (connesse agli acquisti immobiliari) e le previsioni di entrata (connesse alle dismissioni immobiliari), suddivise nelle tre annualità 2020-2022,
- operazioni di permuta, acquisizioni immobiliari a titolo gratuito ed altre regolazioni contabili di E/U, che non comportano flussi di cassa in quanto transazioni non monetarie, ma da prevedere a Bilancio in base ai nuovi principi contabili (punto 1 del principio contabile concernente la contabilità finanziaria, allegato 4/2 D.Lgs 118/2011); in particolare, rientrano in quest'ultima fattispecie anche operazioni patrimoniali già disposte con atti amministrativi (dirigenziali o delibere) ma che verranno contabilizzate nel corso dell'anno 2020 (con rilevazioni contabili in E/U e di pari importo), dando atto che nello stesso prospetto non sono stati indicati i cespiti di cui ai punti 16), 17) e 18).

Inoltre

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza stante la necessità di sottoporre tale atto anche all'esame del Consiglio comunale, unitamente a quello del Bilancio 2020-2022 entro i termini di legge;

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 SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**