

Proponente: 40.A
Proposta: 2020/446

del 14/05/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 605

del 14/05/2020

AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: VENDITA DI AREE COMUNALI UBICATE IN PIAZZALE ATLETI
AZZURRI D'ITALIA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di alcune aree ubicate in piazzale Atleti Azzurri d'Italia ed antistanti l'entrata del centro commerciale denominato "I PETALI",
- le suddette aree sono censite al catasto terreni di R.E. al foglio 96, mp 422, 423, 426, hanno una superficie complessiva di mq. 543 e sono pervenute al Comune di R.E. con i seguenti atti:
 - quanto ai mappali 422 e 426, con atto del notaio L. Zanichelli in data 26.11.2012, rep. n. 110558/30239,
 - quanto al mappale 423, con atto del notaio M.C. Costabile in data 6.10.1998, rep. n. 26698/5415,
- con lettera del 14.11.2018 (pec P.G. n. 146028/2018) la società "TUTTOGIGLIO S.R.L." (di seguito per brevità denominata "Società") ha manifestato al Comune di R.E. il proprio interesse all'acquisto delle suddette aree, per le quali è stato proposto un prezzo di complessivi € 43.440,00,
- la suddetta proposta di acquisto è motivata dalla Società con il fatto che la stessa (in qualità di proprietaria dell'intero centro commerciale, ad esclusione della Torre B - che è di proprietà comunale) intende effettuare dei lavori di modifica all'attuale ingresso, attraverso la creazione di una struttura denominata "bussola d'ingresso" che andrebbe ad insistere parzialmente sulle aree comunali immediatamente prospicienti l'ingresso del centro commerciale.

Considerato che:

- con lettera del Servizio gestione del patrimonio immobiliare in data 30.11.18 (P.G. n. 152506/2018) il Comune ha espresso alla Società in proprio interesse alla vendita delle suddette aree, sulla base di una valutazione in linea di massima e solo per profilo patrimoniale, fermo restando cioè l'onere per la Società di procurarsi i necessari assensi (rispetto al proprio progetto edilizio) presso il competente Servizio comunale,
- a seguito di quanto sopra e trattandosi di beni immobili ritenuti non funzionali alle necessità istituzionali dell'Ente, gli stessi sono stati preventivamente inseriti nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021", Piano approvato con delibera di G.M. n. 211 del 14.12.2018 e (unitamente al Bilancio 2019-2021) con delibera di C.C. n. 23 del 5/2/2019,
- con lettera del 19.3.2019 (P.G. n. 53812/2019) il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha comunicato alla Società che il prezzo proposto per l'acquisto delle aree comunali (di complessivi € 43.440,000) era giudicato congruo e si richiedeva alla Società di confermare il proprio definitivo interesse per il prosieguo della compravendita immobiliare,
- nel frattempo la Società ha presentato al Servizio edilizia del Comune la richiesta di valutazione preventiva del proprio progetto (con atto P.G. n. 2019/19695, che ha avuto esito positivo) e, a referto di tale pratica, il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha espresso in data 22.11.2019 il consenso all'edificazione della bussola a distanza di 3 mt. dal confine della proprietà comunale (in deroga alla distanza legale),
- la Società ha quindi confermato al Comune la propria intenzione di acquistare le suddette aree comunali, con comunicazione pec P.G. n. 72084 del 14.4.2020,
- con atto P.G. n. 73786 del 17.4.2020 (allegato A del presente atto) il Servizio amministrativo lavori pubblici (ex Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport) ha redatto la relazione di stima delle suddette aree comunali, nella quale viene evidenziato (qui in sintesi) che:
 - gli immobili oggetto di vendita sono tre aree censite al C.T. di R.E. al foglio 96, mappali 422, 423 e 426, per una superficie complessiva di mq 543,
 - l'ubicazione degli immobili è in piazzale Atleti Azzurri d'Italia, in adiacenza all'ingresso della galleria commerciale denominata "I Petali", costruita sul perimetro del Mapei Stadium "Città del Tricolore", precisamente sul lato nord-est che immette nelle sale UCI Cinemas,
 - trattasi di una striscia di terreno (di larghezza variabile da 5 a 10 metri) compresa entro l'anello pedonale che circonda il perimetro del costruito e (a tutti gli effetti) complementare nonché di pertinenza esclusiva della Galleria; la Società è intenzionata a realizzarvi una bussola d'ingresso al fine di ottenere un miglioramento della climatizzazione della Galleria,

- la vigente destinazione di RUE è quella relativa agli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) e poli funzionali (APF); vedasi art. 4.4.4- Poli funzionali delle norme d'attuazione del R.U.E. e art. 5.8 -Poli Funzionali delle norme d'attuazione del P.S.C.,
- tuttavia, a prescindere dalle potenzialità edificatorie attribuite dal RUE, le caratteristiche proprie del bene (sua collocazione e consistenza) fanno sì che lo stesso possa essere utilizzato soltanto per un intervento edilizio diretto a complemento del costruito già esistente, *ergo* soltanto la Società (in quanto unica proprietaria confinante) può essere concretamente interessata all'acquisto dell'immobile comunale, ricorrendo pertanto la casistica di cui all'art. 76, c. 1, a) del vigente Regolamento dei contratti-parte 2° (che consente, in casi particolari, la scelta del contraente mediante procedura ad affidamento diretto),
- il prezzo di acquisto proposto dalla Società in complessivi € 43.440,00 è ritenuto congruo e vantaggioso per l'Ente,
- il corrispettivo della vendita in oggetto è da considerarsi fuori campo IVA, in quanto le aree oggetto di vendita sono state acquisite dal Comune di R.E. nello svolgimento delle proprie attività istituzionali e mai destinate all'esercizio di attività commerciali; la vendita, pertanto, è estranea all'applicazione dell'IVA per carenza (in capo al Comune di R.E.) del presupposto soggettivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972.

Ritenuto inoltre che, io ordine all'applicazione del vigente Regolamento comunale dei contratti, parte 2°, nel caso di specie ricorrano le condizioni previste dall'art 76, c. 1, lett. a) (l'individuazione del soggetto cui vendere l'immobile comunale mediante procedura di affidamento diretto) in quanto (per le motivazioni esposte nella sopracitata relazione tecnica) la Società è (di fatto) l'unico soggetto che può vantare un concreto interesse ad acquistare le aree comunali (che, altrimenti, non sarebbero in altro modo vendibili).

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 -2022, il D.U.P. ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022 " (il cui schema è stato approvato con delibera di G.C. n. 35 del 25.2.2020),
- il suddetto Piano prevede al punto 1) la voce " Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile", nella quale è compresa la vendita delle aree oggetto del presente atto,
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16/4/2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;
- 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 degli incarichi dirigenziali P.G. n. 25249 del 31.1.2020.

DETERMINA

1. di vendere, per le ragioni esposte in premessa, alla società TUTTOGIGLIO S.R.L. con sede legale a Milano, in via Agnello, 20, C.F. 01881120354, la proprietà delle aree ubicate a R.E. in piazzale Atleti azzurri d'Italia e così censite al C.T. di R.E.: foglio 96, mappali:
 - 422, superficie mq. 63, qualità prato irriguo arborato, reddito dominicale Euro 0,68 e reddito agrario Euro 0,59,
 - 423, superficie mq. 468, qualità seminativo arborato, reddito dominicale Euro 4,83 e reddito agrario Euro 4,83,
 - 426, superficie mq. 12, qualità prato irriguo arborato, reddito dominicale Euro 0,13 e reddito agrario Euro 0,11.

2. di stabilire che la vendita verrà effettuata ai seguenti "patti e condizioni":

- gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi accessori e pertinenze, opere e manufatti esistenti, nonché eventuali servitù di qualsiasi natura,
- il Comune di R.E. garantisce la piena proprietà degli immobili, la loro disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli e garantiscono, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale,
- il Comune consente alla Società di realizzare la bussola d'ingresso alla Galleria a distanza di 3 mt. dal confine della proprietà comunale (in deroga alla distanza legale),
- il prezzo di vendita è stato convenuto a corpo (ed al netto delle imposte) in complessivi € 43.440,00 (fuori campo IVA),
- il Comune di R.E. rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente conservatore dei registri immobiliari dall'accendere ipoteca, con esonero da ogni sua responsabilità;
- le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sulla Società acquirente,

3. di dare atto che:

a) in sede di stipula del contratto, 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 dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale dello stesso, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,

b) sono applicabili alle vendite degli immobili comunali previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente alcune norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili pubblici; in particolare si tratta del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che richiama i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01). In sostanza è previsto:

- l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14, 15 del D.L. 78/2010,

- l'esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del C.D.U.,

c) ad avvenuta stipula del contratto si procederà alla registrazione contabile della somma incassata, riferendola al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del bilancio pluriennale 2020-2022 (annualità 2020), al capitolo 9530 del P.E.G. 2020 denominato "alienazione beni immobiliari e diritti reali del patrimonio disponibile non rilev. fini iva", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120.

il Dirigente
arch. Massimo Magnani