

Proponente: 40.A
Proposta: 2020/674

del 02/07/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 546

del 08/07/2020

AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DALLA DIOCESI DI REGGIO EMILIA-GUASTALLA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO PER 25 ANNI SU IMMOBILI UBICATI IN VIA AGOSTI-VIA MOGADISCIO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI

Premesso che:

- la Diocesi di R.E- Guastalla è proprietaria di numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) ubicati a R.E. in v. Agosti-V. Mogadiscio,
- all'interno del suddetto vasto complesso immobiliare, vi sono anche numerosi impianti sportivi (campi sportivi, spogliatoi, uffici e locali annessi) che sono oggetto di interesse da parte dell'A.C.,
- in particolare, con lettera inviata dal Sindaco di R.E. alla Diocesi in data 14.3.2019 (P.G. n. 51453) è stata chiesta la disponibilità a concedere al Comune il diritto d'uso per 25 anni sui suddetti impianti sportivi (e con specifica indicazione degli immobili da intendersi esclusi, per motivi vari) con la motivazione che "Tale operazione rappresenta un'importante opportunità di riqualificazione urbana di un'area della città attualmente oggetto di diverse criticità e consentirebbe di implementare il patrimonio di impiantistica sportiva che l'Amministrazione mette a disposizione delle realtà sportive cittadine",
- la Diocesi ha risposto al Comune di R.E. con lettera del 18.3.2019, prot. 68/2019-A (agli atti comunali col n. P.G. n. 53415 del 19.3.19) accogliendo la richiesta del Sindaco, ma rilevando (e motivando) la necessità che il complesso immobiliare da trasferire al Comune (tramite la costituzione di un diritto reale di godimento e per una durata di almeno 25 anni) comprenda anche il fabbricato denominato "Villa Granata".

Considerato che:

- allo scambio di corrispondenza citato in premessa sono seguiti contatti ed incontri tra i competenti Servizi comunali ed il referente della Diocesi, ciò al fine di delineare gli aspetti sostanziali del contratto immobiliare da stipularsi (in particolare, il corrispettivo da pagare alla Diocesi e la durata contrattuale),
- a conclusione della suddetta trattativa, il Dirigente di Staff Politiche giovanili Sport e Università ha inviato al Servizio amministrativo lavori pubblici una lettera in data 5.5.2020 (allegato A al presente atto) con la quale ha chiesto che si proceda alla stipula del contratto con il quale la Diocesi costituirà in favore del Comune di R.E. il diritto d'uso per la durata di 25 anni sugli immobili elencati ed in particolare:
 - sugli immobili facenti parte complesso sportivo sito in via Agosti – via Mogadiscio è stato concordato il pagamento alla Diocesi di un corrispettivo annuo di € 22.000,00,
 - per il solo immobile denominato "Villa Granata" il diritto d'uso verrà costituito a titolo gratuito, quindi senza il pagamento da parte del Comune di R.E. di alcun corrispettivo,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici ha quindi predisposto una relazione tecnico-estimativa sul complesso immobiliare oggetto del presente atto (P.G. n. 99036 del 16.6.20 ed allegato B al presente atto, al quale si fa rinvio per la dettagliata descrizione dei beni) e dalla quale, in particolare, si evince che:
 - il diritto d'uso (ipotizzato nelle iniziali trattative) è stato sostituito con il diritto di usufrutto, in quanto ritenuto più consono ad i possibili utilizzi che il Comune farà degli immobili ricevuti dalla Diocesi e ferma restando la durata di 25 anni,
 - sugli immobili costituenti impianti sportivi il Comune di R.E. acquisterà l'usufrutto a titolo oneroso, pagando alla Diocesi un corrispettivo annuale di € 22.000,00 per complessivi 25 anni (per un totale di € 550.000,00), corrispettivo che viene giudicato congruo, ovvero adeguato e conveniente,
 - sul solo fabbricato denominato "Villa Granata (censito in catasto al foglio 128, particelle 54 e 53 sub 2) il Comune di R.E. acquisirà l'usufrutto a titolo gratuito, ovvero senza pagamento alla Diocesi di alcun corrispettivo in denaro. Inoltre:
 - a tale usufrutto è stato attribuito un valore pari a zero (determinato però ai soli fini inventariali),
 - trattasi di immobile sottoposto alla tutela formale di cui al D.Lgs. 42/2004 ed il cui l'interesse artistico-culturale è stato riconosciuto con D.D.R del 29.8 2007,n. 1261,
 - nonostante il complesso immobiliare abbia un utilizzo unitario, sono differenti le destinazioni urbanistiche attribuite dal R.U.E alle diverse zone del medesimo complesso, destinazioni che (in sintesi) sono le seguenti: la parte ad ovest di v. Mogadiscio è destinata principalmente a "verde privato", mentre la parte ad est della medesima via è destinata ad "attrezzature di quartiere",
 - in ordine alle tutele e vincoli, si rileva in particolare che:
 - nel R.U.E. (Tav. P7.2) "Villa Granata" è riconosciuta tra le "Strutture insediative territoriali storiche" (P-S.C. art. 2.16),

- anche il fabbricato di V. Mogadiscio 1 è oggetto di tutela nel RUE, in quanto classificato tra gli "immobili rurali di interesse" ed in particolare tra gli "edifici di valore storico-tipologico",

- in ordine alla sopracitata tutela formale cui è sottoposta "Villa Granata", la Diocesi dovrà richiedere l'autorizzazione alla costituzione di usufrutto sul bene al competente Ministero per i Beni e le Attività culturali – Segretariato generale per l'Emilia-Romagna; pertanto, la stipula del diritto di usufrutto sarà subordinata all'acquisizione di detta autorizzazione e l'atto da stipulare dovrà recepire le prescrizioni ministeriali vincolanti dettate per garantire la corretta conservazione del bene tutelato.

Precisato che:

- la durata di anni 25 trova giustificazione nell'investimento che l'Amministrazione comunale (e/o le eventuali società sportive concessionarie) dovrà sostenere per rendere pienamente fruibile il complesso sportivo (es. rifacimento impianti di irrigazione, realizzazione di impianti di illuminazione, messa a norma degli spogliatoi esistenti e realizzazione di ulteriori spogliatoi),
- la previsione di tale investimento per la parte di competenza comunale è, al momento, contenuta nel Piano Triennale dei lavori pubblici 2020/2022 – Elenco annuale 2020, adottato dalla Giunta comunale con delibera n. 196 del 3.12.2019 all'intervento Codice V_18701 relativo a "Ammodernamento strutture campi sportivi di via Agosti" per un importo di € 550.000,00.

Rilevato che:

- il ricorso alla modalità dell'affidamento diretto per la individuazione della Diocesi di R.E.-Guastalla quale controparte contrattuale del Comune di R.E. avviene per le specifiche motivazioni evidenziate nella sopracitata relazione del Dirigente di Staff Politiche giovanili Sport e Università, ovvero per l'inesistenza sul territorio comunale di altri immobili con le caratteristiche adeguate alle specifiche esigenze comunali,
- trovano pertanto applicazione le seguenti disposizioni del vigente regolamento comunale dei contratti, parte 2°:
 - per l'acquisto a titolo oneroso degli impianti sportivi, l'art. 78, c. 5, lett. b) e c),
 - per l'acquisto a titolo gratuito di Villa Granata, l'art. 79, c. 3.

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),
- in particolare, si evidenzia che nell'allegato 1 del suddetto Piano è contenuto il "piano acquisizioni immobiliari", che prevede:
 - negli acquisti a titolo oneroso, la voce "diritto d'uso su impianti sportivi di v. Agosti-via Mogadiscio (con esclusione dell'immobile denominato "Villa Granata"), pagamento rateale di € 22.000/annui per 25 anni e finanziato su spesa corrente",
 - nelle acquisizioni a titolo gratuito, la voce "diritto d'uso immobile denominato "Villa Granata" all'interno del complesso sportivo di via Agosti - Via Mogadiscio (durata 25 anni)",
- 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 per la disciplina dei contratti, parte 2°
- il vigente regolamento di contabilità del Comune;

- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale *ad interim*, P.G. n. 106451 del 29.6.2020,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 108045 del 1.7.2020.

DETERMINA

1. di acquisire, per le ragioni esposte in premessa, dalla Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla, con sede a R.E. in v. Vittorio Veneto, 6, C.F.91015830358, il diritto di usufrutto per la durata di 25 anni sui seguenti beni immobili ubicati a R.E. in v. Agosto-v. Mogadiscio (e per la cui dettagliata descrizione di rinvia alla relazione all. B del presente atto):

Catasto Fabbricati

1. Foglio 128 particella 54 sub 2
2. Foglio 128 particella 53
3. Foglio 128 particella 44 sub 19, cui sono graffate:
 4. Foglio 128 particella 58 sub 14
 5. Foglio 128 particella 59 sub 10
 6. Foglio 128 particella 170
 7. Foglio 128 particella 172
 8. Foglio 128 particella 177
 9. Foglio 129 particella 194
10. Foglio 128 particella 44 sub 11
11. Foglio 128 particella 44 sub 13
12. Foglio 128 particella 59 sub 7
13. Foglio 128 particella 58 sub 6
14. Foglio 128 particella 58 sub 11
15. Foglio 128 particella 58 sub 12
16. Foglio 128 particella 179
17. Foglio 129 particella 195

Catasto Terreni

18. Foglio 129 particella 71
19. Foglio 128 particella 118,

2. di stabilire che il contratto immobiliare in oggetto verrà stipulato ai seguenti "patti e condizioni", il cui contenuto sarà opportunamente trasfuso (ed eventualmente integrato, d'intesa tra le parti) nel testo contrattuale oggetto di stipula notarile:

- a) l'usufrutto viene costituito in favore del Comune di R.E per la durata di anni 25 a partire dalla data di stipula,
- b) per il solo immobile denominato "Villa Granata" l'usufrutto è costituito a titolo gratuito, in quanto non è previsto in capo al Comune di R.E. l'obbligo di pagare alcun corrispettivo in denaro. Inoltre (trattandosi di immobile tutelato ex D.Lgs 42/2004) per tale bene dovranno essere riportate nel testo contrattuale le eventuali prescrizioni (in ordine alla corretta conservazione del bene) dettate dalla competente Soprintendenza nel proprio provvedimento autorizzatorio,
- c) per tutti i restanti immobili il diritto d'uso è costituito a titolo oneroso, ovvero con obbligo di pagamento in capo al Comune di R.E. di una somma pari a complessivi € 550.000,00, suddivisa in 25 rate annuali di € 22.000,00 (fuori campo IVA), di cui la prima da pagarsi in sede di stipula contrattuale e le restanti 24 rate da pagarsi anticipatamente (e senza interessi) ad ogni decorrenza annuale,
- d) la Diocesi si impegna per sé ed i propri aventi causa (anche modificando - laddove necessario - i contratti in essere con terzi utenti o locatari) a consentire al Comune di Reggio Emilia e propri aventi causa l'occupazione (senza richiesta di corrispettivo alcuno) delle aree poste a sud e ad ovest del mappale 44 sub 11, 12, 13 e con esso confinanti, e così per una striscia di terreno della larghezza di metri 5 computati dal muro esterno del fabbricato medesimo. Ciò al fine di consentire di realizzare eventuali lavori di manutenzione, addizione o miglioria su detto fabbricato. Resta inteso che l'occupazione dovrà essere limitata al tempo strettamente necessario per il compimento dei lavori,
- e) per la Diocesi nulla osta alla realizzazione di nuove recinzioni sul perimetro e/o all'interno dell'impianto sportivo, così come la realizzazione di ogni impianto tecnologico (illuminazione, drenaggio, irrigazione, ecc.) necessario ad una migliore utilizzazione dei campi. A tal fine deve ritenersi autorizzata fin da ora l'occupazione temporanea da parte del Comune e suoi aventi causa delle strisce di terreno esterne al perimetro dell'impianto che si rendesse necessaria per l'esecuzione dei lavori suddetti. Tale autorizzazione avviene senza richiesta di corrispettivo alcuno,

- f) la Diocesi si impegna a fornire al competente ufficio comunale tutte le informazioni/documenti utili ai fini delle necessarie volture/subentri relativamente a:
- contratti di utenze varie (es. acqua, gas, luce, ecc...),
 - concessioni regionali relative a pozzi artesiani,
- g) le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sul Comune di Reggio Emilia, che si avvarrà delle agevolazioni di legge vigenti,
3. che 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. che il Dirigente del Servizio appalti, contratti viene col presente atto autorizzato ad impegnare la suddetta spesa, nel limite massimo di € 60.000,00 sul capitolo 9245 del PEG 2020 denominato "SPESE AMMINISTRATIVE PER GESTI CONTRATTI PATRIMONIO IMPOSTE E SPESE REGISTRO, codice prodotto 2020_PD_3802. con imputazione a missione e programma 01.05, codice del piano dei conti integrato 1.02.01.02.001 del bilancio 2020-2022 (annualità 2020), per spese contrattuali comprensive di onorario del Notaio (che verrà individuato con apposito atto Servizio appalti, contratti) ed imposte varie, connesse e conseguenti alla stipula del presente atto – come da comunicazione del 03/07/2020 - Allegato C,
5. di assumere quindi la suddetta prenotazione di impegno per € 60.000,00, sul capitolo 9245 del PEG 2020 denominato "SPESE AMMINISTRATIVE PER GESTI CONTRATTI PATRIMONIO IMPOSTE E SPESE REGISTRO, codice prodotto 2020_PD_3802. con imputazione a missione e programma 01.05, codice del piano dei conti integrato 1.02.01.02.000 del bilancio 2020-2022 (annualità 2020),
6. di impegnare a favore della diocesi di Reggio Emilia e Guastalla la somma di € 22.000,00 (fuori campo iva) quale prima rata del corrispettivo da pagare in sede di stipula contrattuale (che è fissata per il giorno 24 luglio 2020), e di emettere mandato di pagamento (con successiva emissione di assegno circolare, entro la suddetta data di stipula) con imputazione a missione e programma 06.01, codice del piano dei conti integrato 1.08.02.01.001 del bilancio 2020-2022 (annualità 2020), al capitolo 30555 del P.E.G. 2020 denominato "Acquisti diritti d'uso impianti sportivi", PD_3818, centro di costo 0230,
7. di impegnare anche per le annualità 2021 e 2022 a favore della Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla la somma di € 22.000,00 (fuori campo iva) quale rata del corrispettivo annuale dovuto, imputandola a missione e programma 06.01, codice del piano dei conti integrato 1.08.02.01.001 del bilancio 2020-2022, al capitolo 30555 del P.E.G. 2020 denominato "Acquisti diritti d'uso impianti sportivi", PD_3818, centro di costo 0230,
8. di dare atto che:
- a) col successivo ed apposito atto si procederà all'eventuale opportuna contabilizzazione del valore dell'usufrutto gratuito di "Villa Granata (con E sul cap. 9220/8 e pari importo in U sul cap. 42114/3),
 - b) a partire dall'anno 2023 (e con appositi atti del competente Servizio comunale) si disporrà l'impegno ed il pagamento della spesa per ciascuna delle restanti rate annuali anticipate (calcolate a partire dalla data di stipula contrattuale) in cui è rateizzato il corrispettivo complessivamente dovuto dal Comune di R.E. alla Diocesi,
 - c) dal momento della stipula contrattuale, gli immobili oggetto del presente atto (con eccezione dell'immobile denominato "Villa Granata") si intenderanno assegnati allo Staff Politiche giovanili, Sport e Università all'Area Servizi educativi, al quale verrà data specifica comunicazione,
9. di subordinare la stipula contrattuale oggetto del presente atto all'acquisizione, da parte della Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla Diocesi, dell'autorizzazione alla costituzione di usufrutto sul bene soggetto a tutela formale denominato "Villa Granata", da parte del competente Ministero per i Beni e le Attività culturali – Segretariato generale per l'Emilia-Romagna e l'atto contrattuale dovrà recepire le eventuali prescrizioni vincolanti (in ordine alla conservazione del bene tutelato);

10. di disporre l'invio del presente atto al Servizio finanziario per le procedure di cui all'art. 183, comma 7 del d.lgs. n. 267/2000.

IL SOSTITUTO DEL DIRIGENTE
arch. Paolo Gandolfi