

**Proponente: 40.A**  
**Proposta: 2020/1006**

**del 07/09/2020**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1185**

**del 08/09/2020**

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI**

**Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN REGGIO EMILIA – VIA DEL CASINAZZO, DI CUI È STATO DISPOSTO, CON PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE, IL TRASFERIMENTO AL PATRIMONIO COMUNALE A SEGUITO DI ACCERTATA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA NEGOZIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 30 E 44 DPR 380/2001. PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

Premesso che:

- in data 11/07/2003 con delibera del Consiglio Comunale di Reggio Emilia n. 4163/95 P.G. è stato approvato il piano particolareggiato denominato “Ts 2 Matilde di Canossa Golf spa”, la cui realizzazione era prevista su un appezzamento di terreno posto in Reggio Emilia – località San Bartolomeo Via del Casinazzo destinato dal PRG, vigente *ratione temporis*, ad area di trasformazione sportiva – ricreativa a dominanza ambientale (Ts2) attuabile mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- successivamente è stata stipulata tra Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore la convenzione urbanistica datata 03/11/2003 Rep. 27260/3826 a ministero notaio Antonio Caranci per la realizzazione di un gruppo di fabbricati con prevalente destinazione a funzione recettiva (residence);
- a seguito del rilascio di diversi permessi di costruire (n. 13120/04, 13121/04, 13122/04, 1829/08, 9018/09), è stata realizzata la lottizzazione edilizia del complesso immobiliare ad uso residence, cui ha fatto seguito la stipula di diversi contratti preliminari tra soggetto attuatore e soggetti privati di cui all’analitico elenco allegato al presente atto quale parte integrante sotto la lettera “A” .
- la costruzione del fabbricato veniva ultimata in data 29/07/2008 ed in data 10/10/2008 veniva rilasciato il certificato di conformità urbanistica n. 18155/2008;
- a seguito di esposto originato dalla classificazione delle predette unità immobiliari, la Procura della Repubblica apriva un fascicolo; le attività di indagini sono scaturite in procedimento per i reati di cui agli art. 30, 44 lett. c D.P.R. 380/2001 nei confronti delle società proponenti il Piano Particolareggiato denominato “Ts2 Matilde di Canossa Golf spa”, ravvisandosi nel caso di specie una lottizzazione abusiva a scopo edilizio, mediante stipula di contratti di compravendita aventi ad oggetto unità abitative autonome destinate a residenza privata e non a residenza turistica, così modificando la destinazione d’uso autorizzata di struttura ricettiva turistico -

alberghiera in struttura residenziale abitativa, in contrasto con gli strumenti urbanistici;

- il giudizio abbreviato avanti il Tribunale di Reggio Emilia Sezione Penale si è concluso con sentenza n. 24 del 14/01/2013 depositata in data 15/04/2013 (allegata al presente atto quale parte integrante sotto la lettera “B”) con cui è stata tra l’altro disposta *la confisca di tutti i beni non trasferiti da acquisirsi al patrimonio del Comune di Reggio Emilia una volta divenuta definitiva la sentenza;*
- avverso la sentenza è stato proposto appello deciso dalla Corte di Appello di Bologna I Sez. Penale, con sentenza n. 2206 del 25/06/2014 (allegata al presente atto quale parte integrante sotto la lettera “C”) , che in merito alla confisca dei beni così statuisce:

*“nel caso di specie si deve considerare che, trattandosi di lottizzazione abusiva negoziale, effettivamente gli immobili non hanno un intrinseca illiceità, e di conseguenza possono essere sottoposti a confisca unicamente le unità compravendute e quelle per le quali sono stati stipulati contratti preliminari in assenza di elementi che indichino un oggettivo e definitivo mutamento della destinazione degli immobili.....Nel caso di specie non si intravedono elementi che indichino un oggettivo e definitivo mutamento della destinazione degli immobili che non sono stati fatti oggetto di trattativa e di contratti di compravendita.*

*Ovvero, non sono emerse condotte prodromiche ad attività preordinate ad una trasformazione delle parti non trasferite o non offerte in vendita, che risultino incompatibili con la prevista e lecita destinazione a residence.*

*Di conseguenza, una volta esclusa la responsabilità degli acquirenti delle unità abitative, non essendo stati ravvisati a loro carico profili colposi, la confisca deve essere limitata unicamente alle unità immobiliari oggetto di contratti di vendita ai fini residenziali abitativi non perfezionati e quindi non trasferite.*

Conclude quindi la Corte:

*in parziale riforma dell'impugnata sentenza, limita la disposta confisca unicamente alle unità immobiliari facenti capo a ..... oggetto di contratti di vendita ai fini residenziali abitativi non perfezionati.*

Dato atto che:

- sulla base delle statuizioni di cui alle sentenze citate, deve limitare la confisca dei beni trasferiti al patrimonio del Comune di Reggio Emilia alle sole unità immobiliari oggetto di contratti di vendita ai fini abitativi non perfezionati;
- dalla lettura della sentenza del Tribunale di Reggio Emilia – Sez. Penale n. 24 del 14/01/2013 e dall'esame della documentazione depositata presso la Cancelleria penale del Tribunale di Reggio Emilia, sono stati individuati diversi contratti preliminari rinvenuti dagli organi inquirenti e sottoposti a sequestro e di cui all'analitico elenco (allegato al presente atto quale parte integrante sotto la lettera "A").

Dato atto:

- che tutte le unità immobiliari oggetto dei preliminari di compravendita e quindi fatti oggetto di trattativa sono state trasferite con contratti definitivi ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai punti 10 e 13 dell'allegato "A".
- che pertanto, sulla base della sentenza della Corte di Appello di Bologna – I Sezione Penale n. 2206 del 25/06/2014 che, riformando sul punto la sentenza del Tribunale di Reggio Emilia Sez. Penale n. 24 del 14/01/2013, ha disposto la confisca unicamente delle unità immobiliari oggetto di contratti di vendita ai fini residenziali abitativi non perfezionati, le unità immobiliari acquisite al patrimonio del Comune di Reggio Emilia per effetto della disposta confisca sono così individuate:

**A) foglio n. 200 mappale n. 278 sub. 165 (cantina).**

**B) foglio n. 200 mappale n. 278 sub. 166 (alloggio) – sub. 167 (cantina) - sub. 130 (garage)**

**foglio n. 200 mappale n. 278 sub. 137 (alloggio e cantina) - sub. 114 ( garage)**

**foglio n. 200 mappale n. 278 sub. 147 (alloggio e cantina) – sub. 111 (garage)**

- che l'acquisizione delle sopradescritte unità immobiliari comprendono i connessi diritti legalmente costituiti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate nell'art. 1117 c.c., con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio:

- 001 b.c.n.c. vano scala-vano ascensore-disimpegno-comune ai sub.132-133-144
- 002 b.c.n.c. disimpegno comune ai sub. 132-133-144
- 003 b.c.n.c. locale scambiatore comune ai sub. 132-133-144
- 004 b.c.n.c. locale contatori comune ai sub. 132-133-144-101-102-103-104
- 005 b.c.n.c. locale lavanderia comune ai sub. 132-133-144
- 006 b.c.n.c. disimpegno comune ai sub. 132-133-144-101-102-103-104
- 007 b.c.n.c. corsia manovra comune ai sub.101-102-103-104
- 009 b.c.n.c. locale scambiatore comune ai sub. 134-135-145-146-156-136-137-147
- 010 b.c.n.c. corsia di manovra comune ai sub.106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116
- 011 b.c.n.c. ingresso comune ai sub. 136-137-147-148-157-158
- 012 b.c.n.c. corsia manovra comune ai sub. 118-119-120-121-114-115-116-117
- 013 b.c.n.c. vano scala-disimpegno comune ai sub.138-149-150
- 014 b.c.n.c. locale contatori comune ai sub. 105-117-118-121-138-149-150-120
- 015 b.c.n.c. locale scambiatore comune ai sub. 138-149-150
- 016 b.c.n.c. deposito cicli comune ai sub. 138-149-150
- 017 b.c.n.c. corsia di manovra comune ai sub. 119-122-123-124-125
- 018 b.c.n.c. vano scala-vano ascensore-disimpegno comune ai sub. 139-140-151-152
- 019 b.c.n.c. locale scambiatore comune ai sub.139-140-151-152
- 021 b.c.n.c. lavanderia comune ai sub.141-153-154-160-165-166-167-168-172
- 023 b.c.n.c. locale contatori comune ai sub. 126-127-128-129-130-131-141-166-167-168-172
- 024 b.c.n.c. locale contatori comune ai sub. 141-153-154-166-172
- 025 b.c.n.c. portico comune a tutti i subalterni
- 026 b.c.n.c. portico comune a tutti i subalterni

- 027 b.c.n.c. ingresso comune ai sub. 141-153-154-166-172
- 028 b.c.n.c. locale stenditoio comune ai sub.132-133-144
- 029 b.c.n.c. locale tecnico di accesso alla copertura comune ai sub. 136-137-147-148-157
- 030 b.c.n.c. locale stenditoio comune ai sub. 139-140-151-152
- 032 b.c.n.c. scala e percorso pedonale comune a tutti i subalterni
- 033 b.c.n.c. piazza comune a tutti i subalterni
- 034 b.c.n.c. strada - pedonale comune a tutti i subalterni dei mappali 277-278-279
- 035 b.c.n.c. area cortiliva comune ai sub.139-140-151-152
- 036 b.c.n.c. area cortiliva comune ai sub.126-127-128-129-130-131-141-153-154-160-165-166-167- 168-172
- 037 b.c.n.c. strada-pedonale comune a tutti i subalterni dei mappali 277-278-279
- 038 b.c.n.c. portico comune a tutti i subalterni dei mappali 277-278-279
- 039 b.c.n.c. strada-pedonale-parcheggi-aiuole comune a tutti i sub. dei mappali 277-278-279
- 163 b.c.n.c. ingresso-vano scala comune ai sub. 141-153-154-160-165-167-168-172
- 170 b.c.n.c. vano scala-vano ascensore-disimpegno comune ai sub. 134-135-145-146-156-159

Dato altresì atto:

- che, ai sensi dell’art. 44 comma 2 DPR 380/2001 “*La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari*”;
- che la sentenza di cui trattasi è divenuta irrevocabile in data 20/06/2019, come da certificazione della cancelleria del Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni penali in data 22/08/2019 apposta in calce alla sentenza medesima e dalla quale emerge che la Corte Suprema di Cassazione, con sentenza in data 20/06/2019, ha dichiarato inammissibili i ricorsi promossi dalle parti soccombenti nei precedenti gradi di giudizio;

- che la stessa Cancelleria con PEC acquisita agli atti comunali al n. 2019/166019 del 16/09/2019, ha trasmesso copia della sentenza n. 24 del 14/01/2013 divenuta irrevocabile per la trascrizione della stessa in ordine a quanto indicato nel dispositivo.

Dato atto:

- che con atto n. 106451 di P.G. del 29/06/2020 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione al Dr. Alberto Prampolini, dell'incarico dirigenziale, con validità dal 01 luglio 2020, della responsabilità di direzione ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31/3/2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 -2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- che 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 e che successivamente con deliberazione di Giunta Comunale del 21/07/2020 n. 123 è stato approvato il Piano della performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (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.

Visti:

- il d.lgs. n. 267/00 in particolare artt. 107 – 183 e 192;
- gli artt. 56 e 57 dello Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento di contabilità comunale.

**Atteso** che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

## DETERMINA

1. di prendere atto di quanto statuito con la sentenza n. 24 del 14/01/2013 del Tribunale di Reggio Emilia – Sezione penale (allegata al presente atto quale parte integrante sotto la lettera “B”) e sentenza della Corte di Appello di Bologna Sez. I penale n. 2206 del 25/06/2014 (allegata al presente atto quale parte integrante sotto la lettera “C”), in merito alla confisca a carico del soggetto attuatore del Piano Particolareggiato denominato “Ts2 Matilde di Canossa Golf s.p.a.” e conseguente trasferimento al patrimonio comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44 comma 2 DPR 380/2001 delle unità immobiliari site in Via del Casinazzo, realizzate nell'ambito del Piano Particolareggiato medesimo, di cui è stata accertata da parte del giudice penale la fattispecie di lottizzazione abusiva negoziale, come dettagliatamente esplicitato nelle premesse che integralmente qui si richiamano ed approvano;
2. di dare atto che le unità immobiliari trasferite per effetto dei provvedimenti giudiziali di cui al precedente capoverso, che hanno accertato la sussistenza di una lottizzazione abusiva negoziale, in quanto oggetto di trattativa negoziale non perfezionata, sono così identificate, sulla base delle motivazioni in premessa esposte e relativi allegati (“A”- “B” e “C”), che qui integralmente si richiamano ed approvano:  
Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 200, mappali:
  - a) **278 sub 165**, VIA DEL CASINAZZO n.1/1 piano S1, cat.C/2, cl.6, consistenza mq 8, , rendita Euro 28,10: cantina posta al piano interrato;

- b) **278 sub 166**, VIA DEL CASINAZZO n. 1/1 piano T, cat.A/2, cl.4, consistenza vani 3, rendita Euro 340,86: appartamento posto al piano terra (rialzato) costituito da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto;
- c) **278 sub 167**, VIA DEL CASINAZZO n. 1/1 piano S1, cat.C/2, cl.6, consistenza mq 8, rendita Euro 28,10: cantina posta al piano interrato;
- d) **278 sub 130**, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1, cat.C/6, cl.6, consistenza mq 14, rendita Euro 57,84: autorimessa posta al piano interrato;
- e) **278 sub 137**, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1-T, cat.A/2, cl.4, consistenza vani 4, rendita Euro 454,48: u.i. composta da cantina posta al piano interrato e da appartamento posto al piano terra (rialzato) costituito da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto;
- f) **278 sub 114**, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1, cat.C/6, cl.6, consistenza mq 14, rendita Euro 57,84: autorimessa posta al piano interrato;
- g) **278 sub 147**, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1-1, cat.A/2, cl.4, consistenza vani 4,5, rendita Euro 511,29: u.i. composta da cantina posta al piano interrato e da appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera da letto;
- h) **278 sub 111**, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1, cat.C/6, cl.6, consistenza mq 17, rendita Euro 70,24: autorimessa posta al piano interrato.

Nei confini:

a) cantina di cui al **sub 165**:

a Nord corridoio comune sub 163, ad Ovest vano scala comune sub 163, a Sud terrapieno, ad Est cantina sub 160;

b) appartamento di cui al **sub 166**:

a Nord vano scala comune sub 163 e app. sub 141; a Ovest vano scala comune sub 163 e appartamento sub 172, a Sud prospetto esterno; ad Est prospetto esterno e sub. 141

c) cantina di cui al **sub 167**:

a Nord e a Sud cantine sub 172, ad Ovest terrapieno, ad Est corridoio comune sub 163;

d) autorimessa di cui al **sub 130**:

a Nord accesso carrabile comune; ad Ovest autorimessa sub 131, a Sud terrapieno, ad Est autorimessa sub 129;

e) alloggio di cui al **sub 137**:

- cantina: a Nord cantina sub 146, ad Ovest autorimessa sub 113, a Sud terrapieno, ad Est corridoio comune sub 11;

- appartamento: a Nord vano scala comune sub 11, ad Ovest alloggio sub 138, a Sud prospetto esterno e area comune sub 34, ad Est prospetto esterno porticato ed area comune sub 26;

f) autorimessa di cui al **sub 114**:

a Nord autorimessa sub 115, ad Ovest corsia di manovra comune sub 12, a Sud corsie di manovra sub 12 e sub 10, ad Est corsia di manovra sub 10;

g) alloggio di cui al **sub 147**:

- cantina: a Nord cantina sub 145, ad Ovest corridoio comune sub 11, a Sud cantina sub 134, ad Est terrapieno;

- appartamento: a Nord appartamento sub 146, ad Ovest prospetto esterno, a Sud vano scala comune sub 11 e appartamento sub 148, ad Est prospetto esterno;

h) autorimessa di cui al **sub 111**: a Nord autorimessa sub 110; ad Ovest corsia di manovra comune sub 10, a sud autorimessa sub 112, ad ovest terrapieno;

intestati a Le Fonti di Matilde s.r.l. con sede a Reggio Emilia in Via della Previdenza Sociale n. 2 – c.f. - p.i. 01838310355.

L'acquisizione delle sopradescritte unità immobiliari comprende i connessi diritti legalmente costituiti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate nell'art. 1117 c.c., con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio come richiamato nelle premesse che integralmente qui si richiamano;

3. di dare seguito a quanto richiesto dal Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio per le Esecuzioni con PEC del 16/09/2019 n. 166019 di P.G., in merito alla trascrizione a favore del Comune di Reggio Emilia delle unità immobiliari di cui è stata disposta la confisca con sentenza n. 24 del 14/01/2013 del Tribunale di Reggio Emilia, Sezione penale, divenuta irrevocabile in data 20/06/2019 e sulla base della identificazione attuata con il presente atto ricognitorio;
4. di inserire le unità immobiliari trasferite al patrimonio del Comune nell'inventario dei beni immobili comunali;
5. di procedere, ad avvenuta trascrizione del presente provvedimento alle necessarie rilevazioni contabili in attuazione e nel rispetto dei vigenti principi.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Il Dirigente del Servizio

(Dott. A. Prampolini)