



Servizio amministrativo lavori pubblici
Ufficio gestione del patrimonio immobiliare
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Reggio Emilia, 02/09/2020

Oggetto: contabilizzazione del valore di immobili siti in Reggio Emilia, via del Casinazzo 1, 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 agli artt.30 e 44 DPR 380/2001.

1. Provenienza ed individuazione delle unità immobiliari oggetto di contabilizzazione

Con atto ricevuto dal notaio Maura Manghi del 11.07.2000 rep. 48836/5089 la Società Matilde di Canossa Golf spa vendeva alla società Le Fonti di Matilde srl un appezzamento di terreno posto in Reggio Emilia - località San Bartolomeo, Via del Casinazzo - destinato dal PRG allora vigente ad area di trasformazione sportiva-ricreativa a dominanza ambientale (Ts2) attuabile mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

Con il rilascio di diversi permessi di costruire veniva realizzata su tale area una lottizzazione edilizia per un gruppo di fabbricati ad uso residence, cui ha fatto seguito la stipula di alcuni contratti preliminari tra Soc. Fonti di Matilde srl e soggetti privati. La costruzione del fabbricato veniva ultimata in data 29.07.2008.

A seguito di accertamento effettuato dall'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia il nuovo complesso immobiliare veniva accatastato come "unità abitative singole in categoria D2 (Alberghi, pensioni e villaggi turistici)". Successivamente la classificazione delle unità immobiliari veniva rettificata da parte dell'Agenzia del Territorio da D2 ad A2 (Abitazioni di tipo civile). A rettifica effettuata, la Fonti di Matilde srl invitava i promittenti acquirenti alla stipula dei contratti definitivi.

A seguito di esposto sulle predette circostanze la Procura della Repubblica di Reggio Emilia apriva un fascicolo iscritto al n.4084/09 iniziando attività d'indagine. Le attività di indagini sono scaturite in procedimento per i reati di cui agli art.30 e 44 lett.c) del D.P.R. 380/2001 nei confronti della Soc. Matilde di Canossa Golf spa e Le fonti di Matilde srl nella persone dei rispettivi legali rappresentanti, 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 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 con sentenza n.2206 del 25.06.2014, 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 Le fonti di Matilde s.r.l. oggetto di contratti di vendita ai fini residenziali abitativi non perfezionati.”

Da notare che il giudice penale non individua i beni se non nei termini sopra citati: in sentenza è assente qualsiasi identificazione catastale.

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”*.

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.

La stessa Cancelleria Penale del Tribunale di Reggio, con PEC acquisita agli atti comunali al n.2019/166019 del 16.09.2019, trasmise all’Ufficio Legale del Comune copia della sentenza n.24 del 14.01.2013 divenuta irrevocabile, affinché il Comune (sic!) procedesse alla la trascrizione della stessa in ordine a quanto indicato nel dispositivo. Suddetta PEC fu dal Servizio legale trasmessa a diversi uffici dell’Amministrazione (Edilizia - Servizio Patrimonio).

Vista la peculiarità del caso dopo pochi giorni fu richiesto da parte dell’allora Dirigente del Servizio Patrimonio (dott. R. Montagnani) un incontro con lo Sportello Unico Edilizia (trattandosi di procedura relativa ad abuso edilizio per il quale la legislazione regionale individua nello S.U.E. specifica competenza in materia di controllo del territorio) ed, a seguire, un incontro con l’allora Segretario Generale (Dott. Carbonara). Al suddetto incontro erano presenti i vari uffici potenzialmente interessati (Ufficio legale, Sportello Unico Edilizia, Servizio Patrimonio). In quell’occasione, da parte del Servizio Patrimonio, sulla base della lettura delle sentenze, fu prospettata la seguente interpretazione:

- si tratta di lottizzazione abusiva negoziale. Questo significa che i beni non hanno una intrinseca illiceità. La illiceità è attuata mediante la compravendita dei beni al fine di trasformarli/adibirli in abitazione. Nel caso di specie, pertanto, la illiceità (lottizzazione abusiva negoziale che comporta confisca) sussiste per due ipotesi:



a) beni venduti ai fini residenziali;

b) beni oggetto di preliminari di vendita ai fini residenziali;

- i beni di cui al punto a) sono da escludere, secondo il giudice di II grado, in quanto non sono ravvisabili profili colposi a carico dei terzi acquirenti;

- rimangono quindi i beni di cui al punto b) ossia i beni oggetto di preliminari di vendita ai fini residenziali; in pratica sulla base delle statuizioni di cui alle sentenze citate, deve limitare la confisca dei beni da acquisirsi al patrimonio del Comune di Reggio Emilia alle sole unità immobiliari oggetto di contratti preliminari di vendita -ai fini abitativi- non perfezionati;

La difficoltà che sorse a quel punto fu quella di individuare i beni oggetto di contratti preliminari; ciò in quanto quest'ultimi non furono trascritti e quindi non individuabili attraverso la consultazione in Conservatoria. Si evidenziò, pertanto, la necessità di consultare il fascicolo processuale al fine di operare il confronto tra beni rimasti in proprietà della Soc. Matilde di Canossa srl ed i beni oggetto di contratti preliminari non perfezionati così da individuare i beni confiscati e procedere alla trascrizione.

Dalla lettura della sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n.24 del 14.01.2013 e dall'esame della documentazione depositata presso la Cancelleria penale sono stati individuati i preliminari rinvenuti dagli organi inquirenti e sottoposti a sequestro; da questo è emerso che tutte le unità immobiliari oggetto dei preliminari di compravendita, e quindi fatti oggetto di trattativa, sono state trasferite con contratti definitivi ad eccezione di alcune unità immobiliari: n.4 garage e n.3 appartamenti con relative cantine e 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.

In esito alla lettura sono risultate acquisite al patrimonio comunale le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 200, mappale:

- a) 278 sub 165, VIA DEL CASINAZZO n.1/1 piano S1, z.c.2, cat.C/2, cl.6, consistenza mq 8, superficie catastale totale mq 9, rendita Euro 28,10: cantina posta al piano interrato;
- b) 278 sub 166, VIA DEL CASINAZZO n. 1/1 piano T, z.c.2, cat.A/2, cl.4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 51, 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, z.c.2, cat.C/2, cl.6, consistenza mq 8, superficie catastale totale mq 10, rendita Euro 28,10: cantina posta al piano interrato;
- d) 278 sub 130, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1, z.c.2, cat.C/6, cl.6, consistenza mq 14, superficie catastale totale mq 17, rendita Euro 57,84: autorimessa posta al piano interrato;
- e) 278 sub 137, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1-T, z.c.2, cat.A/2, cl.4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 58, 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, z.c.2, cat.C/6, cl.6, consistenza mq 14, superficie catastale totale mq 16, rendita Euro 57,84: autorimessa posta al piano interrato;
- g) 278 sub 147, VIA DEL CASINAZZO SNC piano S1-1, z.c.2, cat.A/2, cl.4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 71, 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, z.c.2, cat.C/6, cl.6, consistenza mq 17, superficie catastale totale mq 19, rendita Euro 70,24: autorimessa posta al piano interrato.

2. Obblighi di contabilizzazione

Ricordiamo che, in conseguenza dell'approvazione delle norme relative alla "armonizzazione contabile" (D.Lgs.118/2011), risultano approvati anche i relativi principi contabili applicati. In proposito il principio contabile applicato alla contabilità economico patrimoniale (allegato 4/3 al D. Lgs.118/2011), prevede che:

- art.6.1: *Gli elementi patrimoniali destinati a essere utilizzati durevolmente dall'ente sono iscritti tra le immobilizzazioni. Condizione per l'iscrizione di nuovi beni patrimoniali materiali ed immateriali tra le immobilizzazioni (stato patrimoniale) è il verificarsi, alla data del 31 dicembre, dell'effettivo passaggio del titolo di proprietà dei beni stessi.*
- Art.6.1.2 *Le immobilizzazioni sono iscritte nello stato patrimoniale al costo di acquisizione dei beni o di produzione, se realizzato in economia (inclusivo di eventuali oneri accessori d'acquisto, quali le spese notarili, le tasse di registrazione dell'atto, gli onorari per la progettazione, ecc.), al netto delle quote di ammortamento. (...) Per gli immobili acquisiti dall'ente a titolo gratuito, è necessario far ricorso a una relazione di stima a cura dell'Ufficio Tecnico dell'ente, salva la facoltà dell'ente di ricorrere ad una valutazione peritale di un esperto indipendente designato dal Presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede l'ente, su istanza del presidente/sindaco dell'ente medesimo*

3. Criteri di determinazione del valore

Con la presente nota si procede a stimare, con criteri prudenziali, il valore degli immobili acquisiti a seguito della sentenza richiamata al paragrafo 1.

Si tratta di unità immobiliari progettate, in stile neoclassico, dall'arch. Pier Carlo Bontempi, integrate in un residence (denominato "il Borgo", che nel progetto iniziale prevedeva la realizzazione di oltre un centinaio di unità immobiliari)



Gli immobili acquisiti, pur avendo finiture di pregio e pur essendo collocate in un contesto edilizio di ottima fattura, presentano limiti di commercializzazione dovuti:

a) al fatto che costituiscono parte di una lottizzazione abusiva e che la loro vendibilità dipende dalle modalità con le quali il servizio urbanistica del Comune intenderà legittimarne la commercializzazione con atti che al momento non è dato di conoscere;



b) alla presenza di una procedura fallimentare che riguarda, oltre ad alcune unità immobiliari destinate alla residenza e rimaste di proprietà della società Matilde di Canossa srl oggetto di procedura fallimentare, anche il vicino “albergo”, il cui utilizzo è legato -dal regolamento di condominio- anche alle unità immobiliari residenziali di cui si tratta, e per le quali, nelle intenzioni del costruttore, l'albergo avrebbe dovuto costituire una risorsa “sportivo-ricreativa” a servizio degli abitanti;



- c) alla prevedibile presenza di alte spese condominiali, in considerazione della quantità di parti comuni (scale, viabilità interna pedonale e carrabile, portici, aree verdi, accessi alle parti interrato, ecc.) riguardanti le 31 autorimesse e 25 abitazioni costituenti il “Residence il Borgo”.



La valutazione prende quale riferimento i valori per mq di superficie lorda rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) nell'ambito di compravendite avvenute nella zona E1 del Comune di Reggio (frazioni di San Bartolomeo, Codemondo, Ghiardello) nel 2° semestre dell'anno 2019.



Servizio Amministrativo Lavori Pubblici
Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare
Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/456040 fax. 0522/456696



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: REGGIO NELL'EMILIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO-CODEMONDO-

GHIARDELLO-

Codice zona: E1

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	4,6	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1100	L	4	4,8	L
Box	Normale	430	600	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1300	1700	L	5,7	7	L

Per quanto le caratteristiche architettoniche e le finiture siano assimilabili a quelle di ville e villini, per la determinazione dei valori da iscriversi in inventario si utilizza il valore a mq riferibile ad abitazioni civili in condizioni normali, che si ritiene congruo assumere in 1.500 Euro/mq. per l'abitazione e 500 Euro/mq per le autorimesse interrato. La superficie della cantina viene ragguagliata a quella dell'appartamento utilizzando il coefficiente 0,25, come da D.P.R.138/98. I valori risultanti dal ragguaglio sono stati opportunamente arrotondati.

Fg	Mp	Sub	Descrizione	Sup. mq	Valore unitario Euro/mq	Coeff. Ragguaglio	Valore inventario Euro
200	278	165	cantina posta al piano interrato	9	1.500	0,25	3.400
200	278	166	appartamento posto al piano terra (rialzato) costituito da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto	51	1.500	1	76.500
200	278	167	cantina posta al piano interrato	10	1500	0,25	3.700
200	278	130	autorimessa posta al piano interrato	17	500	1	8.500
200	278	137	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	58	1.500	1	87.000
200	278	114	autorimessa posta al piano interrato	16	500	1	8.000



Servizio Amministrativo Lavori Pubblici
Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare
Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/456040 fax. 0522/ 456696

200	278	147	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	71	1.500	1	106.500
200	278	211	autorimessa posta al piano interrato	19	500	1	9.500
TOTALE Euro							303.100,00

Come evidenziato dal risultato della somma dei valori attribuiti alle singole unità immobiliari, dall'acquisizione degli immobili deriva un incremento patrimoniale prudenzialmente stimato in **303.100 Euro.**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

L'incaricato

Dott. Alberto Levoni