

Proponente: 40.A
Proposta: 2020/1595

del 07/12/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1243

del 11/12/2020

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: 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 DI BENI IMMOBILI UBICATI IN REGGIO EMILIA – VIA DEL CASINAZZO - REGISTRAZIONI CONTABILI

Premesso che:

- con atto ricevuto dal Notaio Maura Manghi del 11/07/2000 rep. 48836/5089 la Società Matilde di Canossa Golf s.p.a. vendeva alla società Le Fonti di Matilde s.r.l. un appezzamento di terreno posto in Reggio Emilia – località San Bartolomeo Via del Casinazzo destinato dal PRG vigente ad area di trasformazione sportiva – ricreativa a dominanza ambientale (Ts2) attuabile mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- in data 11/07/2003 con delibera del Consiglio Comunale di Reggio Emilia n. 4163/95 P.G. veniva approvato il piano particolareggiato denominato “Ts 2 Matilde di Canossa Golf spa”;
- successivamente è stata stipulata tra Comune di Reggio Emilia e Soc. Le Fonti di Matilde s.r.l. 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 recettive (residence);
- a seguito del rilascio di diversi permessi di costruire (n. 13120/04, 13121/04, 13122/04, 1829/08, 9018/09), veniva realizzata una lottizzazione edilizia del complesso immobiliare in via del Casinazzo per un gruppo di fabbricati ad uso residence, cui ha fatto seguito la stipula di diversi contratti preliminari tra Soc. Fonti di Matilde srl e soggetti privati;
- 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 accertamento effettuato dall’Ufficio del Territorio di Reggio Emilia il nuovo complesso immobiliare veniva accatastato come “unità abitative singole in categoria D2”;
- successivamente, su istanza di parte, la classificazione delle unità immobiliari veniva rettificata da parte dell’Agenzia del Territorio da D2 ad A2;
- a rettifica effettuata, la Fonti di Matilde s.r.l. invitava i promittenti gli acquisti alla stipula dei contratti definitivi;
- a seguito di esposto sulle predette circostanze la Procura della Repubblica 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, 44 lett. c D.P.R. 380/2001 nei confronti della Soc. Matilde di Canossa Golf s.p.a. 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 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.

Dato altresì atto:

- 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 ;
- 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 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 altresì atto:

- che sulla base della sentenza della Corte di Appello di Bologna n. 2206 del 25/06/2014 che, riformando sul punto la sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. 24 del 14/01/2013, ha disposto la confisca unicamente delle unità immobiliari facenti capo a Le fonti di Matilde s.r.l. oggetto di contratti di vendita ai fini residenziali abitativi non perfezionati, con Determina dirigenziale n. 1185 del 08/09/2020 sono state individuate le unità immobiliari acquisite al patrimonio del Comune di Reggio Emilia per effetto della disposta confisca ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44 comma 2 DPR 380/2001.
- che con il medesimo provvedimento dirigenziale n. 1185/2020, avente natura ricognitoria, è stato altresì disposto di dare seguito a quanto richiesto dal Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio per le Esecuzione con PEC del 16/09/2019 n. 166019 di P.G., in merito alla trascrizione della sentenza n. 24 del 14/01/2013 divenuta irrevocabile in data 20/06/2019 con riferimento a quanto dalla stessa statuito nel dispositivo e sulla base della identificazione attuata dal medesimo atto ricognitorio.
- che la registrazione e trascrizione con conseguente voltura automatica dei citati atti è stata effettuata presso il competente Ufficio del Territorio di Reggio Emilia rispettivamente in data 28/09/2020 Ser. I Numero 81 e in data 12/10/2020 con n. 19950/13327 Reg. Gen. /Reg. Part. e che, pertanto, in attuazione a quanto disposto con i provvedimenti menzionati, occorre dare atto dell'intervenuta formalizzazione del

Dato atto:

- [illegible]

(relazione di stima redatta dal Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare in data 02/09/2020 agli atti al n. 203374 del 07/12/2020 di P.G.);

Dato altresì atto:

- che con atto n. 174342 di P.G. del 29/10/2020 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione al Dr. Alberto Prampolini, dell'incarico dirigenziale, con validità dal 01/11/2020, della responsabilità di direzione ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, 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.
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 225 del 30/11/2020 è stata approvata la variazione di Bilancio di Previsione 2020-2022, il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione] ed i relativi allegati.

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 che gli immobili ubicati a Reggio Emilia in via del Casinazzo 1 in premessa descritti e come nelle premesse identificati, sono stati definitivamente trasferiti al Comune di Reggio Emilia in forza degli atti ivi citati e che integralmente qui si richiamano;
2. di dare atto che ai cespiti acquisiti nei termini sopra indicati sono stati attribuiti i seguenti valori:

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
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

(relazione di stima redatta dal Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare in data 02/09/2020 agli atti al n. 203374 del 07/12/2020 di P.G.);

3. di procedere alle conseguenti registrazioni contabili disponendo, sulla base delle relazioni di stima del Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare in premessa citate, quanto segue:
- di accertare l'entrata di € 303.100,00 al Titolo 4, codice del piano dei conti integrato n- cod. 4.04.01.08.999 del Bilancio 2020 – 2022 annualità 2020, al Cap. 9222/2 del P.E.G. 2020 denominato “Acquisizione immobili V. del Casinazzo disposta con provvedimento giudiziale (ex art. 30 e 44 DPR 380/2001) posta figurativa per valorizzazione patrimoniale)” - codice prodotto/progetto 2020_PD_3818, centro di costo 0120, provvedendo ad emettere reversale di incasso di pari importo (soggetto debitore Le Fonti di Matilde s.r.l. con sede a Reggio Emilia in Via della Previdenza Sociale n. 2 – c.f. - p.i. 01838310355);
 - di impegnare la spesa di € 303.100,00 con imputazione alla Missione 01, Programma 05, Titolo 2, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.999 del Bilancio 2020-2022, annualità 2020 al capitolo 42100/2 del P.E.G. 2020 denominato “Acquisizione immobili v. del Casinazzo disposta con provvedimento giudiziale (ex art. 30 e 44 DPR 380/2001)” - codice prodotto 2020_PD_3818, centro di costo 0120, provvedendo ad emettere mandato di pagamento per pari importo (soggetto creditore Le Fonti di Matilde s.r.l. con sede a Reggio Emilia in Via della Previdenza Sociale n. 2 – c.f. - p.i. 01838310355);
3. di procedere alle conseguenti registrazioni e valorizzazioni economico-patrimoniali in coerenza con le scritture finanziarie sopra descritte, in attuazione e coerenza dei principi generali e di cui alla armonizzazione contabile.
4. di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma e 185 del D. Lgs. 267/00.

Il Dirigente del Servizio

(Dott. Alberto Prampolini)

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

ALBERTO PRAN
2020.12.11 11:43:29

CN=ALBERTO PRAMPOLINI
C=IT
2.5.4.4=PRAMPOLINI
2.5.4.42=ALBERTO

RSA/2048 bits

