

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/874
del 27/05/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 868
del 27/05/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: VENDITA CON ASTA PUBBLICA DI AREE COMUNALI UBICATE A REGGIO EMILIA, IN LOCALITA' MANCASALE, TRA VIA RAFFAELLO E VIA CASORATI. APPROVAZIONE DEL BANDO D'ASTA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di alcune aree ubicate a Reggio Emilia, in località Mancasale, tra via Raffaello e via Casorati,
- trattasi di aree che furono acquisite con atto del Notaio Arrigo Manghi in data 09/11/1979, rep. n. 17745, nell'ambito di un intervento urbanistico convenzionato riguardante la realizzazione della zona industriale di Mancasale,
- in particolare, tali aree avrebbero dovuto divenire parte del sedime del principale accesso viario alla nuova zona industriale, ma poi, di fatto, non furono mai utilizzate per lo scopo originario, ciò per differenti scelte urbanistiche attuate dall'amministrazione comunale negli anni successivi,
- a seguito di recente frazionamento (necessario, in quanto le aree erano catastalmente ricomprese nella viabilità generale della zona), le suddette aree sono ora censite al catasto terreni di R.E. al foglio 49, mappali 546, 547, 548 e 549.

Considerato che:

- in data 1.7.2020 è pervenuta al Servizio amministrativo lavori pubblici una manifestazione di interesse all'acquisto delle suddette aree comunali,
- il suddetto Servizio comunale ha, quindi, dato corso alle attività tecnico-amministrative di propria competenza, in particolare:
 - a) ha svolto una prima sommaria istruttoria tecnica sulle suddette aree comunali, per appurarne i presupposti di vendibilità ed il valore (seppur sommario e prudenziale),
 - b) quanto sopra ha consentito l'inserimento di tali aree comunali nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021-2023",
 - c) ha redatto la relazione di stima P.G. n. 112596 del 13.5.2021, dalla quale, in particolare, risulta che:
 - l'area comunale in oggetto si presenta sistemate a verde e si estende tra v. Raffaello (ad est) e v. Casorati (ad ovest), con una larghezza di circa 30 metri ed una lunghezza di circa 350 metri; gli altri confini sono: a nord con il parco pubblico denominato "Luciano Lama" (comprensivo di parcheggio) ed a sud con la recinzione di alcuni lotti edificati ad uso produttivo/terziario (capannoni e aree di stoccaggio e parcheggio),
 - sono 4 gli immobili comunali da porre in vendita (raggruppati i tre lotti), ovvero le aree censite in catasto terreni di R.E. al foglio 49, con i seguenti mappali:
lotto 1: mappale 546, in parte di circa mq 3.445 (da individuare con apposito frazionamento, prima della vendita),
lotto 2: mappale 547, di mq 2.169,
lotto 3: mappale 548, di mq 3.523 e **mappale 549**, di mq 47, per una superficie totale del lotto di mq. 3.570,
e la superficie complessiva in vendita è di mq. 9.184,
 - nei vigenti strumenti urbanistici tali aree comunali sono così classificate:
 - nel RUE, Asp2 "Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere",
 - nelle NTA del PSC, "perimetro ambito di riqualificazione complesso dell'area produttiva di Mancasale" con riferimento all'elaborato P4.1b – Ambiti di riqualificazione,
 - il valore di mercato attribuito alle aree comunali in vendita è il seguente:
lotto 1: € 155.000,00,
lotto 2: € 97.500,00,
lotto 3: € 160.500,00,
per un valore di vendita complessivo dei tre lotti di € 413.000,00 e con la precisazione che trattasi di importi determinati al netto degli oneri fiscali a carico dell'acquirente.

Ritenuto opportuno:

- porre in vendita i tre suddetti lotti in modo distinto (ovvero, disgiuntamente l'uno dagli altri), con procedura di asta pubblica e ponendo come prezzo a base d'asta dei tre distinti lotti i valori determinati con la sopracitata stima,

- prevedere una possibile forma di rateizzazione nel pagamento del prezzo di acquisto, ciò al fine di agevolare la partecipazione all'asta e quindi l'esito positivo della stessa,
- in particolare, la rateizzazione che l'acquirente potrà scegliere prevederà il pagamento del prezzo di acquisto in 3 rate così suddivise: la metà del prezzo da pagare entro e non oltre il momento di stipula del contratto, mentre la restante metà del prezzo sarà da pagare in due rate annuali di pari importo, con applicazione degli interessi legali e da garantire da fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo. Inoltre, la fideiussione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa, validità fino ad espressa liberatoria del Comune.

Rilevato, inoltre, che:

- se la suddetta asta pubblica avrà esito positivo, il corrispettivo della vendita sarà fuori campo IVA, in quanto trattasi di immobili acquisiti dal Comune di R.E. nello svolgimento di proprie attività istituzionali e mai destinati all'esercizio di attività commerciali; la vendita, pertanto, sarà 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,
- da ciò consegue che, tra gli oneri fiscali a carico dell'acquirente, vi sarà anche l'imposta di registro proporzionale.

Ritenuto, pertanto, necessario approvare il testo del bando (e relativi allegati) che disciplinerà il suddetto procedimento di vendita con asta pubblica delle aree comunali di Mancasale.

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 – 2023, la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021-2023" (il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 37 del 6.3.2021),
- il suddetto Piano prevede al punto 9 la voce " Vendita aree a Mancasale, tra v. Casorati e v. Raffaello",
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/23 per macro obiettivi e allegati,
- 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 R.D. 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato";
- 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 comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale *ad interim* P.G. n. 174342 del 29.10.2020,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 108045 del 1.7.2020,

DETERMINA

- 1) di espletare una procedura di asta pubblica finalizzata alla vendita (in tre distinti lotti) delle aree comunali ubicate a Reggio Emilia, in località Mancasale, tra via Reffaello e via Casorati e così censite al foglio 49 del C.T. di R.E.:

lotto 1: mappale 546, qualità RELIT STRAD, superficie mq 3.761 (ma in vendita solo parte di circa mq 3.445, da individuare con apposito frazionamento prima della vendita),

lotto 2: mappale 547, qualità RELIT STRAD, superficie mq 2.169,

lotto 3: mappale 548, qualità RELIT STRAD, superficie mq 3.523 e **mappale 549**, qualità RELIT STRAD, superficie mq 47 (per una superficie totale del lotto di mq. 3.570),

e la superficie complessiva dei tre lotti è di mq. 9.184,

2) di approvare i seguenti allegati, quali parti integranti del presente atto:

- ALLEGATO A: bando d'asta,
- ALLEGATO B: domanda di partecipazione,
- ALLEGATO C: offerta economica,

3) di dare atto che la vendita avverrà con il procedimento di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. 23.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato", ovvero con offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base d'asta per ognuno dei 3 lotti e corrispondente al valore di cui alla relazione di stima P.G. n. 112596 del 13.5.2021 (approvata come allegato D al presente atto); sono inoltre applicabili le disposizioni del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-,

4) di dare atto che il bando d'asta sarà:

- pubblicato per all'Albo pretorio comunale *on line* del comune di Reggio Emilia per almeno 30 giorni naturali consecutivi,
- pubblicato sul sito *web* comunale in: "Amministrazione trasparente", "Beni immobili e gestione patrimonio", "Aste immobiliari", "Vendite con asta pubblica in corso",
- pubblicizzato tramite gli strumenti a disposizione del competente Servizio comunicazione e relazioni con la città, cioè con inserimento della notizia nella *home-page* del sito *web* comunale, nella *newsletter*, sui *social network*, nei comunicati stampa ai quotidiani locali, ecc.,
- oggetto di specifica comunicazione nei confronti dei soggetti che hanno presentato a suo tempo al Comune di R.E. la propria manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile comunale oggetto del presente atto.

il dirigente del Servizio amministrativo lavori
pubblici e gestione del patrimonio
dott. Alberto Prampolini