

**Proponente: 40.A**  
**Proposta: 2021/1240**  
**del 27/07/2021**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1247**  
**del 28/07/2021**

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

**Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO: VENDITA ALLA CASA DI CURA PRIVATA "VILLA VERDE" DI DUE  
AREE COMUNALI UBICATE IN VIA LELIO BASSO**

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di due aree ubicate a Reggio Emilia in via Lelio Basso e censite al catasto terreni di R.E. al foglio 184, mappali 401 e 412, per una superficie complessiva di mq 645,
- tali aree provengono da un'acquisizione (di maggior consistenza) fatta dal Comune di R.E. con atto del Notaio Nello Bigi in data 13 gennaio 1976 (rep. n. 19774/3276) e finalizzata alla realizzazione di un parco pubblico nella zona della Casa di cura "Villa Verde";
- a seguito di modifiche urbanistiche degli anni successivi e (in particolare) della creazione di un nuovo asse viabilistico di collegamento con la zona residenziale posta a sud, l'area inizialmente acquisita dal Comune è stata via via frazionata, fino a rimanerne oggi i due suddetti mappali,
- trattasi di aree poste in adiacenza all'ultimo ampliamento della Casa di cura "Villa Verde", utilizzate come parcheggio e viabilità a servizio della medesima Casa di cura, ma anche liberamente fruibili da Via Lelio Basso.

Considerato che:

- le suddette aree non presentano alcuna utilità diretta per il Comune di R.E. (*ergo*, non sono funzionali alle necessità istituzionali dell'Ente), il quale pertanto da tempo le ha inserite nel proprio "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari",
- con pec P.G. n. 49744 del 3.3.2020 la "Casa di cura privata polispecialistica Villa Verde s.r.l." (di seguito per brevità denominata "Villa Verde") ha manifestato al Comune di R.E. il proprio interesse all'acquisto delle suddette aree,
- nei mesi successivi vi sono stati numerosi contatti tra il competente Servizio comunale ed i referenti di "Villa Verde" e le trattative svolte hanno portato ad un accordo che prevede la compravendita delle due aree comunali al prezzo complessivo di € 15.000,00,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha, quindi, concluso la fase di istruttoria tecnica (finalizzata alla vendita oggetto del presente atto), redigendo la relazione di stima delle due aree comunali di v. L. Basso (P.G. n. 147032 del 28.06.2021, allegato A del presente atto),
- nella suddetta relazione viene, in particolare, evidenziato che:
  - gli immobili oggetto di stima sono due aree censite al C.T. di R.E. al foglio 184, mappale 401 di mq 199 e mappale 412 di mq 446, per una superficie complessiva di mq 645,
  - la vigente destinazione di RUE è: ambito AS1, art. 16.a "Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale", comma 3 delle N.T.A.,
  - la potenzialità edificatoria delle aree (derivante dall'indice di edificabilità pari a 0,7 mq/mq) è di scarso o nullo interesse strategico per l'acquirente delle stesse, dato che l'adiacente plesso sanitario di "Villa Verde" ha recentemente realizzato un ampliamento del fabbricato (autorizzato con P.D.C. in deroga agli strumenti urbanistici); pertanto, le aree comunali rappresentano per "Villa Verde" (che è, di fatto, anche l'unico soggetto potenzialmente interessato all'acquisto) un lotto "saturo" dal punto di vista edilizio,
  - il valore di mercato attribuito alle due aree comunali è di complessivi € 15.000,00,
- in data 14.7.2021 (P.G. n. 159043) è pervenuta al Comune di R.E. la proposta definitiva di acquisto delle suddette aree comunali da parte di "Villa Verde" ed al prezzo complessivo di € 15.000,00 (al netto degli oneri fiscali e contrattuali a carico dell'acquirente).

Ritenuto che:

- nel caso di specie ricorrano le condizioni previste dal vigente Regolamento comunale dei contratti, parte 2° (vedasi l'art. 69, c. 1, lettera a) per l'individuazione del soggetto cui vendere l'immobile comunale mediante procedura di affidamento diretto, in quanto (come già precedentemente evidenziato) "Villa Verde" è di fatto l'unico soggetto che può vantare un concreto interesse ad acquistare le aree comunali (che, pertanto, non sarebbero in altro modo vendibili),
- il corrispettivo della vendita è da considerare fuori campo IVA, in quanto le aree oggetto di vendita sono state acquisite dal Comune di R.E. nello svolgimento delle proprie attività istituzionali e mai destinate all'esercizio di attività commerciali; la vendita, pertanto, è 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.

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 1) la voce “ Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile”, nella quale è compresa la vendita delle aree oggetto del presente atto,
- 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 relativi allegati,
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 13/07/2021 è stato approvato il Piano delle performance 2021-2023, il Piano esecutivo di gestione 2021 (art. 169 del D.lgs 267/2000) e relativi 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 "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000,
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- l'art. 24 del vigente regolamento di contabilità del Comune;
- 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 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. 55350 del 3.3.21.

## DETERMINA

1. di vendere, per le ragioni esposte in premessa, alla “Casa di cura privata polispecialistica Villa Verde s.r.l.” con sede legale a Reggio Emilia in v. Lelio Basso, 1, C.F. 00294320353, la proprietà delle aree ubicate a R.E. in v. Lelio Basso e così censite al C.T. di R.E.:
  - foglio 184, mappale 401, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 199, reddito dominicale € 1,54, reddito agrario € 1,85,
  - foglio 184, mappale 412, qualità lago pubb., superficie mq 446,
2. di stabilire che la vendita verrà effettuata ai seguenti “patti e condizioni”:
  - gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi accessori e pertinenze, opere e manufatti esistenti, nonché eventuali servitù di qualsiasi natura,
  - il Comune di R.E. garantisce la piena proprietà degli immobili, la loro disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievole e garantisce, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale,
  - il prezzo della compravendita è stato convenuto a corpo in complessivi € 15.000,00 (fuori campo IVA ed al netto delle imposte) e verrà pagato al Comune di R.E. entro la data di stipula del contratto,
  - il Comune di R.E. rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente conservatore dei registri immobiliari dall'accendere ipoteca, con esonero da ogni sua responsabilità;
  - le spese contrattuali (fiscali e notarili) graveranno interamente sull'acquirente, al quale spetta la scelta del Notaio rogante,
3. di dare atto che:
  - a) in sede di stipula del contratto, 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 dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale dello stesso, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,

b) sono applicabili alle vendite degli immobili comunali previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente alcune norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili pubblici; in particolare si tratta del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che richiama i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01).

In sostanza è previsto:

- l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica- edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14, 15 del D.L.78/2010,
- l'esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del C.D.U.,

**4.** di accertare la somma di € 15.002,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio 2021-2023 (annualità 2021), al capitolo 9530 del P.E.G. 2021 denominato "alienazione beni immobiliari e diritti reali del patrimonio disponibile non rilev. Fini iva", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120, dando atto che dopo l'incasso del corrispettivo verrà emessa la reverse d'incasso.

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