

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/1657
del 14/10/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1108
del 18/10/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ACQUISTO AREE PER CAMPO SPORTIVO IN LOCALITA' "VILLA
SESSO"**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- la società "La Reggiana Immobiliare s.p.a." (di seguito denominata "Società") è proprietaria di due aree poste in località Sesso, in prossimità di Via Enrico Ferri e censite al catasto terreni di R.E. al foglio 21, mappale 215, di mq 357 ed al foglio 45, mappale 699, di mq 3.624, per una superficie complessiva di mq 3.981,
- tali aree sono ubicate al di fuori del limite del territorio urbanizzato e da tempo non sono di fatto più destinate alla produzione agricola, mentre sono da anni utilizzate come campo di calcio da parte del confinante Centro sportivo (di proprietà comunale),
- con lettera in data 12.11.2020 il Dirigente di Staff politiche giovanili, sport e università ha comunicato al Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio la necessità che il Comune di R.E. provveda all'acquisto delle suddette aree, per poter consolidare in capo al Comune di R.E. (attraverso un idoneo e definitivo titolo giuridico) la piena disponibilità di tali aree, che sarebbero ad opportuno completamento del confinante Centro sportivo comunale (anche in funzione di future assegnazioni dell'impianto sportivo da parte del Comune a soggetti esterni),
- inoltre, in calce alla suddetta lettera si faceva cenno ad avvenuti contatti con la Società proprietaria, dai quali era scaturita la disponibilità alla vendita di tali aree al Comune di R.E.

Considerato che:

- per dar seguito alla richiesta di acquisto sopracitata, il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha:
 - previamente inserito la previsione di acquisto immobiliare nell'apposito Piano (allegato al Bilancio comunale) e stanziando le necessarie risorse su apposito capitolo di spesa,
 - intrapreso trattative con la Società, funzionali alla definizione di un accordo (sul piano tecnico ed economico), a conclusione delle quali la Società aveva comunicato (in data 17.6.2021) la propria disponibilità a vendere le aree al prezzo di € 30.000,00,
 - redatto la relazione tecnico-estimativa (atto P.G. n.145476 del 24.6.2021, allegato A del presente atto) che si conclude con la determinazione del più probabile valore di mercato delle due aree da acquistare in complessivi € 30.000,00 (al netto di oneri fiscali e contrattuali),
- tuttavia, con lettera del 24.9.21 (pec P.G. n. 217299/2021) la Società ha ritirato la propria precedente offerta ed ha successivamente comunicato al Comune (con modulo firmato in data 27.9.21 ed inviato con pec P.G. n. 217304/2021) la propria definitiva disponibilità alla vendita delle suddette aree, chiedendone un prezzo di complessivi € 35.000,00,
- a seguito di verifiche ed approfondimenti, svolti anche presso Dirigente ad Assessore competenti in materia di attività/impianti sportivi, è emersa la perdurante necessità per il Comune di acquistare la proprietà delle suddette aree e, pertanto, considerata anche la modesta differenza di prezzo in questione, si ritiene opportuno accettare il corrispettivo di vendita richiesto dalla Società ammontante ad € 35.000,00,
- il Comune dovrà sostenere (in quanto parte acquirente) anche tutte le spese contrattuali, ovvero quelle fiscali e notarili e che a seguito del presente atto verrà affidato apposito incarico notarile per la stipula contrattuale.

Rilevato che:

- il ricorso alla modalità dell'affidamento diretto per la individuazione della Società quale controparte contrattuale del Comune di R.E. (nel caso di specie, quale venditrice di aree), avviene per le specifiche motivazioni evidenziate nella richiesta del Dirigente di Staff Politiche giovanili Sport e Università citata in premessa,
- trovano pertanto applicazione le disposizioni del vigente regolamento comunale dei contratti, parte 2°, di cui all'art. 71, c. 5, lett. b).

Dato atto 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),
- in particolare, si evidenzia che nell'allegato 1 del suddetto Piano è contenuto il "piano acquisizioni immobiliari", che prevede (negli acquisti a titolo oneroso) la voce "campo sportivo a Villa Sesso: foglio 21, mappale 215 e foglio 45, mappale 699",

- 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 delibera di Giunta Comunale 2021/133 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 e s.m.i.
- 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 di contabilità 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 acquistare, per le ragioni esposte in premessa, dalla società "LA REGGIANA IMMOBILIARE SPA", con sede legale a R.E. in v. Marsala, 20, C.F/PI 00134640358, pec: amm@pec.reggianaimmobiliare.it, la proprietà delle seguenti aree, ubicate a Reggio Emilia, in località "Villa Sesso" e censite al C.T. di R.E.:

- al foglio 21, mappale 215, qualità prato irriguo arborato, sup. mq 357, R.D. 3,08, R.A. 3,32,
- al foglio 45, mappale 699, qualità prato irriguo arborato, sup. mq 3.624, R.D. 34,63, R.A. 33,69,

2. di stabilire che la compravendita delle suddette aree verrà stipulata ai seguenti "patti e condizioni", il cui contenuto sarà opportunamente trasfuso (ed integrato, d'intesa con la Società) nel testo contrattuale oggetto di stipula notarile:

- gli immobili vengono acquistati 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,
- la Società garantisce la piena proprietà degli immobili, la loro disponibilità e l'assoluta libertà da da persone e cose, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli e garantisce, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale,
- il prezzo della compravendita è stato convenuto a corpo (e non a misura) in complessivi € 35.000,00 (al netto delle imposte) e verrà pagato dal Comune di R.E. alla Società al momento della stipula del contratto,
- la Società dichiara che (trattandosi di terreni con destinazione urbanistica "agricola") il suddetto prezzo di vendita non è soggetto ad IVA, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera C del D.P.R. 633/1972,
- la Società 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 sul Comune di R.E., al quale spetta la scelta del Notaio rogante,

3. 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 degli immobili, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,

4. di impegnare la spesa complessiva di € 35.000,00 (non soggetta ad IVA) con imputazione a missione e programma 06.01, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.016 del Bilancio 2021-2023 (annualità 2021), al capitolo 42114/5 del P.E.G. 2021 denominato "acquisizioni immobiliari settore sportivo e ricreativo: campo calcio a Villa Sesso", PD_3818, centro di costo 0230,
5. di dare atto che:
- a) prima della stipula contrattuale, la Società trasmetterà al Comune "nota di addebito", che sarà liquidata mediante richiesta al Servizio finanziario di emissione di mandato di pagamento ed assegno circolare intestato alla Società, al cui ritiro in Tesoreria provvederà il Dirigente (prima di recarsi alla stipula notarile),
 - b) dal momento della stipula contrattuale, gli immobili oggetto del presente atto si intenderanno assegnati al Dirigente di Staff politiche giovanili, sport e università, al quale verrà data specifica comunicazione,
6. di disporre l'invio del presente atto al Servizio finanziario per le procedure di cui all'art. 183, comma 7 del D.lgs. n. 267/2000.

IL DIRIGENTE

dott. Alberto Prampolini