

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/109
del 21/01/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 90
del 21/01/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: VENDITA DI AREA COMUNALE UBICATA IN FERRUCCIO
TAGLIAVINI (LOCALITA' MASONE)**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di un'area ubicata a Reggio Emilia in via Ferruccio Tagliavini (località Masone) e censita al catasto terreni di R.E. al foglio 224, mappale 211, avente superficie catastale complessiva di mq 1.986,
- tale area fu acquisita dal Comune di R.E. a titolo gratuito quale opera di urbanizzazione primaria nell'ambito di intervento edilizio convenzionato (stipulato con atto del Notaio E. Covri in data 25.2.2015, rep. n. 2951379020),
- una parte della suddetta area, corrispondente ad una striscia rettangolare di complessivi mq 4,625 (e per la quale è in corso il frazionamento catastale), confina con il fabbricato condominiale comprendente i civici nn. 14-22 di v. Tagliavini (condominio denominato "Belvedere B", di seguito denominato Condominio) e censito al C.F. al foglio 224, mappale 210, subb 1-18,
- il suddetto Condominio (tramite il suo amministratore, sig. Davide Franceschetti) con lettera del 11.11.21 (P.G. n. 249339 del 16.11.21) ha chiesto al Comune di R.E. di poter acquistare la proprietà della suddetta piccola area comunale (anche se, per errore, è stato identificata facendo riferimento al mappale 210, invece che al corretto mappale 211),
- in particolare, tale richiesta è stata motivata dall'avvenuta presentazione (ai competenti uffici comunali) di un progetto di manutenzione straordinaria (con miglioramento sismico ed efficientamento energetico) del fabbricato condominiale, che prevede la realizzazione di un "cappotto" esterno sull'intero fabbricato, a sua volta comportante necessariamente l'occupazione della suddetta striscia della confinante area comunale.

Considerato che:

- a fronte della suddetta richiesta di acquisto e della sua prospettata urgenza (dovuta alle strette tempistiche previste per consentire al Condominio di usufruire delle vigenti agevolazioni fiscali del "superbonus 110%"), il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha subito avviato una prima sommaria istruttoria volta ad appurare l'esistenza delle condizioni oggettive di vendibilità dell'area comunale in questione,
- al termine di tale istruttoria, con e-mail del 17.11.21 è stato comunicato al Condominio con quali adempimenti/passaggi (di reciproca spettanza) e condizioni sarebbe stato possibile addivenire alla vendita dell'area comunale;
- pertanto, dando seguito a quanto sopra:
 - il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha proceduto all'inserimento dell'area in questione nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2021-2023" dell'Ente (condizione questa indispensabile e preliminare per poter alienare i beni immobili comunali) e da cui conseguono gli effetti previsti dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, art. 58 (ed in particolare quelli di cui al c. 2),
 - il Condominio ha inoltrato al Servizio rigenerazione urbana un'osservazione al PUG (P.G. n. 253381 del 22.11.2021) finalizzata a conseguire per l'area in questione una diversa destinazione urbanistica (ovvero, da area stradale a residenziale),
- dalle trattative intercorse tra il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ed il Condominio è scaturito un accordo scritto (P.G. n. 275004 del 15.12.21) che prevede la compravendita in oggetto alle seguenti principali condizioni:
 - 1) individuazione catastale dell'area di complessivi mq 4,625, mediante frazionamento del mappale 211 (anche se, per errore, è stato indicato il mappale 210) a carico del Condominio ed in conformità al disegno contenuto nel progetto di manutenzione straordinaria del fabbricato datato 5.10.2021 (vedasi all. B del presente atto),
 - 2) prezzo di vendita € 3.200,00 (fuori campo IVA),
 - 3) spese contrattuali (sia fiscali che notarili) a carico del Condominio,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha, quindi, concluso la fase di istruttoria tecnica (finalizzata alla vendita immobiliare oggetto del presente atto), redigendo la relazione di stima dell'area comunale di v. F. Tagliavini, alla quale viene attribuito un valore di mercato di € 3.200,00 (relazione P.G. n. 276957 del 17.12.2021, allegato A del presente atto).

Ritenuto che:

- nel caso di specie ricorrono le condizioni previste dal vigente Regolamento comunale dei contratti - parte 2°- per l'individuazione del soggetto cui vendere l'immobile comunale mediante procedura di affidamento diretto (vedasi l'art. 69, c. 1, sia la fattispecie della lettera a) che quella della lettera c),
- il corrispettivo della vendita è da considerare fuori campo IVA, in quanto l'area oggetto di vendita è stata acquisita dal Comune di R.E. nello svolgimento delle proprie attività istituzionali e mai destinata 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),
- con delibera di Consiglio comunale n. 235 del 29.11.2021 (avente ad oggetto l'ultima variazione al Bilancio 2021-2023) è stata approvata anche una modifica del suddetto Piano delle alienazioni immobiliari; in particolare, nella voce di cui al punto 1) del Piano ("Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile") è stata inserita la seguente previsione di vendita: "piccola area in v. F. Tagliavini confinante con condominio dei civv. n. 14/22 e per la quale è in corso variante di destinazione urbanistica",
- con Decreto del Ministero dell'Interno del 24/12/2021 è stato disposto il differimento al 31 marzo 2022 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli EE.LL.,
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e relativi allegati,
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2022;
- 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. 58 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.,
- 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,
- l'art. 69 del 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, al Condominio denominato "Belvedere B", ubicato a R.E. in v. F. Tagliavini, nn. 14-22, C.F. 91103140355, la proprietà dell'area comunale ubicata nella medesima v. F. Tagliavini, avente superficie di mq 4,625 e che sarà frazionata dalla maggiore area censita al C.T. di R.E. al foglio 224, mappale 211 (ente urbano, avente superficie catastale complessiva di mq 1.986), come illustrato negli elaborati grafici allegati B e C (parti integranti del presente atto),
2. di stabilire che la suddetta vendita immobiliare verrà effettuata ai seguenti "patti e condizioni":

- l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dell'immobile, la sua disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli e garantisce, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale,
- in fase di esecuzione del progetto di manutenzione del fabbricato condominiale dovrà essere verificata la permanenza di opere poste nel sottosuolo (in area di residua proprietà comunale), al fine di un'eventuale necessaria applicazione di adeguato canone di occupazione,
- il prezzo della compravendita è stato convenuto a corpo in complessivi € 3.200,00 (fuori campo IVA ed al netto delle imposte) e verrà pagato al Comune di R.E. entro e non oltre 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 € 3.202,00 (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 2022), al capitolo che nel P.E.G. 2022 verrà iscritto in sede corrispondente 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 reversale d'incasso.

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