

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/417
del 10/03/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 441
del 14/03/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: VENDITA DI AREA COMUNALE UBICATA IN FERRUCCIO TAGLIAVINI (LOCALITA' MASONE). ANNULLAMENTO E SOSTITUZIONE DEL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE NUMERO 90 DEL 21.1.2022

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:
 - 1) 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),
 - 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),

- con provvedimento dirigenziale n. 90 del 21.1.2022 il Comune di R.E. ha disposto la vendita della suddetta area (per la quale era in corso il frazionamento catastale) al Condominio "Belvedere B", fermo restando che, per addivenire alla stipula contrattuale, era preventivamente necessario concludere il frazionamento dell'area (procedura a carico del Condominio),
- sulla base del suddetto atto è stato assunto l'accertamento di entrata n. 41/2022 di € 3.202,00 (importo comprensivo di € 2,00 per imposta di bollo).

Rilevato che:

- durante la procedura catastale di frazionamento dell'area oggetto di compravendita, sono emerse alcune problematiche, aventi origine al tempo (anno 2015) dell'atto di trasferimento dell'area (censita catastalmente al foglio 224, mappale 211) al Comune di R.E., quale opera di urbanizzazione primaria ivi realizzata,
- per la risoluzione di tali problematiche, si è reso necessario:
 - 1) un lavoro "supplementare", sia da parte del geometra incaricato dal Condominio, che del Notaio (anch'esso scelto dal Condominio, per la stipula del contratto),
 - 2) ritardare la fissazione della data di stipula della compravendita (rispetto alla tempistica inizialmente prevista), per consentire il completamento della suddetta procedura catastale,
- alla luce di quanto sopra, il Condominio ha chiesto al Comune di R.E.
 - 1) di poter dedurre le maggiori spese sostenute (per le competenze spettanti al geometra ed al Notaio) dal corrispettivo della compravendita inizialmente concordato,
 - 2) di poter avere l'autorizzazione comunale all'immissione anticipata nel possesso dell'area (rispetto al momento della stipula contrattuale), al fine di iniziare quanto prima il posizionamento del cantiere, evitando i possibili danni derivanti dal ritardo nell'inizio dei lavori sul fabbricato (in relazione all'Ecobonus 110%),
- rispetto alla richiesta di cui al punto 1), il Comune (valutate le motivazioni addotte) l'ha ritenuta accoglibile, ma solo per le maggiori spese debitamente documentate e nel limite massimo delle metà del corrispettivo della compravendita,
- rispetto alla richiesta di cui al punto 2), il Comune l'ha accolta, comunicando l'autorizzazione all'immissione anticipata nel possesso dell'area (con pec P.G. n. 55061 del 4.3.22) ed il Condominio ha comunicato (con pec P.G. n. 58100 del 9.3.22) che la data prevista per l'avvio del cantiere è il 4.4.22,
- il Condominio ha inviato al Comune (con mail in data 1.3.22 e 8.3.22) la documentazione riguardante le maggiori spese sostenute (ovvero, i preventivi del geometra e del Notaio ed relativi bonifici di pagamento), per un importo complessivo di € 496,15,
- deducendo il suddetto importo dal corrispettivo della compravendita che era stato inizialmente concordato (ed indicato nel sopraccitato provvedimento dirigenziale, ovvero € 3.200,00), si ottiene il definitivo corrispettivo della compravendita in oggetto, che ammonta a € 2.703,85 (oltre a € 2,00 per imposta di bollo).

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 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 delibera di G.M. n. 24 del 22.2.2022 è stato approvato lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022-2024", Piano che (al punto 1 "Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile") prevede (anche) la vendita dell'area comunale in v. F Tagliavini,
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e relativi allegati (tra i quali anche il suddetto Piano),
- 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 annullare il provvedimento dirigenziale n. 90 del 21.1.2022, che viene integralmente sostituito dal presente atto,
2. 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 per la quale è in corso il frazionamento catastale 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),
3. 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,
 - il Condominio è stato autorizzato dal Comune all'immissione anticipata del possesso dell'area (qualora ciò si rendesse necessario prima della momento di stipula del contratto di compravendita),
 - 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 € 2.703,85 (fuori campo IVA e soggetto a € 2,00 per imposta di bollo) 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,

4. 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.,

5. di ridurre (per i motivi esposti in premessa del presente atto) l'accertamento di entrata n. 241/2022, portandolo da € 3.202,00 a € 2.705,85 (importo comprensivo di imposta di bollo di € 2,00).

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

