

Proponente: 40.A
Proposta: 2023/418

del 01/03/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 232

del 08/03/2023

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO TERRENI INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DENOMINATO CINTURA VERDE – PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE PAESAGGISTICA DEI PARCHI FLUVIALI CROSTOLO – RODANO – MODOLENA – 1^ STRALCIO PARCO DEL RODANO

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 16661 del 30/05/2013 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo al “Programma di Rigenerazione Urbana paesaggistica dei parchi fluviali Crostolo Rodano Acque Chiare” successivamente integrato con deliberazione di Giunta Comunale n. 26373/182 del 17/09/2013 che ha ampliato e completato il progetto “Cintura Verde”;
- con Determinazione Dirigenziale R.U.D. 1471 del 31/12/2013 è stato approvato il progetto DEFINITIVO - ESECUTIVO “CINTURA VERDE. PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE PAESAGGISTICA DEI PARCHI FLUVIALI CROSTOLO-RODANO-MODOLENA 1^STRALCIO. PARCO DEL RODANO (DA VIA MONTI A VIA MARTIRI DI CERVAROLO) (LOTTO 1B), dando atto che i lavori sarebbero stati realizzati, anche se in minima parte, su aree di proprietà privata;
- a seguito di sottoscrizioni di accordo preliminare con il soggetto proprietario, l’opera pubblica è stata realizzata da parte del Comune di Reggio Emilia; tuttavia, ad intervenuta realizzazione delle opere, è stato segnalato da parte del privato proprietario dei terreni ubicati nel tratto interessato dall’opera pubblica che l’occupazione da parte del Comune di Reggio Emilia, Ente realizzatore dell’opera e la definitiva localizzazione del percorso ciclo-pedonale divergeva rispetto al percorso oggetto dei precedenti accordi;
- a seguito di detta segnalazione è stato effettuato un rilievo dal quale è emerso che il percorso ciclo-pedonale nella sua effettiva realizzazione effettivamente divergeva, per superfici occupate e per localizzazione, da quanto originariamente concordato; tale divergenza, ancorché causata anche da fattori oggettivi (quali difformità tra rappresentazione grafica nella mappa catastale e stato dei luoghi come emerso in sede di rilievo, peculiarità dello stesso stato dei luoghi che vede la vicinanza dei terreni occupati al Torrente Rodano le cui caratteristiche, argini erosi – presenza di fitta vegetazione spontanea, non favorisce una puntuale materializzazione dei confini), non esime certo la Amministrazione dall’onere di regolarizzazione l’occupazione attraverso la costituzione di idoneo titolo giuridico; va altresì considerato che è assoluto interesse della Pubblica Amministrazione il mantenimento del percorso ciclo-pedonale, la cui funzionalità alla fruizione pubblica verrebbe diversamente

gravemente frustato dalla restituzione dell'area al privato proprietario in quanto parte di un più ampio percorso ciclabile, come da progetti approvati e sopra richiamati.

Dato atto:

- che i contatti intervenuti con la proprietà hanno consentito il raggiungimento di un accordo comportante l'acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia delle aree occupate dall'opera pubblica che risultano così individuate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia:

foglio 215 mappale 1169 (ex 1024/c) - mq 127 - reddito dominicale euro 1,12 - reddito agrario euro 1,18 – superficie reale mq. 138

foglio 215 mappale 1173 (ex 1148/d) - mq 178 reddito dominicale euro 1,56 - reddito agrario euro 1,65 – superficie reale mq. 184

per complessivi mq 305 e superficie reale di mq. 322,00.

quali risultanti a seguito di tipo di frazionamento del 09/06/2022 pratica n. RE 0040172 presentato ed approvato a Reggio Emilia in data 09/06/2022.

di proprietà di

IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C. con sede in Reggio Emilia (RE) in Via V.M. Hugo n. 15, capitale sociale di euro 1.000,00 iscritta al registro delle imprese di Reggio nell'Emilia al numero 02367050354 corrispondente al numero di codice fiscale, numero 275212 r.e.a. presso la c.c.i.a.a. di detta città, partita i.v.a numero 02367050354.

- Il prezzo della compravendita è stato dalle parti convenuto ed accettato in complessivi € 7.000,00. Tale importo complessivo:
 - è stato ritenuto congruo dall'amministrazione Comunale (cfr. parere di congruità n. 302692 di P.G. del 29/12/2022) nella seguente articolazione:
 - valore immobili (terreni) da acquisire : € 3.050.00;
 - indennità di occupazione dovuta per il periodo quinquennale di mancato godimento del bene da parte della proprietà, calcolata sulla superficie occupata (superficie catastale di mq. 875 rapportata alla superficie reale di mq. 941): € 3.950,00. Nel calcolo della sola indennità di occupazione è compreso il mappale n. 1168 del foglio 215 non oggetto del presente acquisto in quanto interessato da procedimento espropriativo che vede quale autorità espropriante la Provincia di Reggio Emilia nell'ambito della realizzazione della Tangenziale di Fogliano – Due Maestà, come peraltro indicato nella relazione di cui al frazionamento sopra

richiamato redatto dal tecnico incaricato da parte alienante; solo in caso di mancata acquisizione nell'ambito del procedimento espropriativo da parte della Provincia di Reggio Emilia, nei termini normativamente prescritti, il Comune di Reggio Emilia e la ditta proprietaria si impegnano fin da ora a definire di comune accordo i termini e le condizioni di acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia del suddetto mappale.

- è stato condiviso, unitamente al disciplinare contrattuale di cui alla parte dispositiva del presente atto, da parte delle sopraindicata ditta proprietaria a mezzo dei legali rappresentanti Tavaglione Mario e Parigi Roberta in qualità di soci amministratori della società in nome collettivo (comunicazione acquisita agli atti al n. 53404 di P.G. del 22/02/2023).

Alla luce di quanto sopra esposto devono ritenersi sussistenti i presupposti di fatto e di diritto per procedere all'acquisto dei terreni sopra specificati.

Dato altresì atto:

- che con atto n. 174342 di P.G. del 29/10/2020 il Sindaco ha provveduto alla attribuzione al Dr. Alberto Prampolini, dell'incarico dirigenziale, con validità dal 01/11/2020, della responsabilità di direzione ad interim del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 20/12/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) ed il piano delle acquisizioni e dismissioni (di cui alla delibera di G.C. n. 231 del 17/11/2022); il suddetto piano prevede alla voce “Acquisti di immobili per opere stradali e servizi connessi” i terreni di cui è disposto l'acquisto con il presente atto;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 commi 1 e 2.;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 31/1/2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC n. 2023/2 del 12/1/2023.

Visti:

- il d.lgs. n. 267/00 in particolare artt. 107 – 183 e 192;

- gli artt. 56 e 57 dello Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento di contabilità comunale;
- il vigente Regolamento dei contratti del Comune parte II concessione – locazione e compravendite immobiliari approvato con deliberazione di C.C. del 29/10/2018 n. 110 I.D.

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

D E T E R M I N A

1. di acquistare per le motivazioni in premessa esposte e che integralmente qui si richiamato ed approvano, i terreni nudi di fabbricati siti in Comune di Reggio Emilia e così censiti al Catasto terreni del detto Comune di Reggio Emilia: foglio 215 mappale 1169 (ex 1024/c) - mq 127 - reddito dominicale euro 1,12 - reddito agrario euro 1,18 – superficie reale mq. 138
 foglio 215 mappale 1173 (ex 1148/d) - mq 178 reddito dominicale euro 1,56 - reddito agrario euro 1,65 – superficie reale mq. 184
 per complessivi mq 305 e superficie reale di mq. 322,00.
 quali risultanti a seguito di tipo di frazionamento del 09/06/2022 pratica n. RE 0040172 presentato ed approvato a Reggio Emilia in data 09/06/2022
 di proprietà di
 IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C. con sede in Reggio Emilia (RE) in Via V.M. Hugo n. 15, capitale sociale di euro 1.000,00 iscritta al registro delle imprese di Reggio nell'Emilia al numero 02367050354 corrispondente al numero di codice fiscale, numero 275212 r.e.a. presso la c.c.i.a.a. di detta città, partita i.v.a numero 02367050354
 Confini in un sol corpo da settentrione procedendo in senso orario: particella 115, particella 129, particella 1168, particelle 1167-1170 e 1172.
2. Di stabilire che l'acquisto avvenga ai seguenti patti e condizioni:

- a) Il prezzo della compravendita è convenuto ed accettato a corpo e non a misura in complessivi € 3.050,00. Al suddetto importo deve aggiungersi la somma di € 3.950,00 a titolo di indennità di occupazione quinquennale calcolata come da premessa.
- b) L'importo complessivo di euro 7.000,00 (fuori campo IVA trattandosi di cessione di terreni privi di indici di fabbricabilità e pertanto non suscettibili di utilizzazione edificatoria), verrà corrisposto in tempo utile per la stipula del contratto, nell'osservanza delle disposizioni normative in materia di fatturazione elettronica.
- c) La parte venditrice come sopra rappresentata espressamente dichiara a e garantisce:
1. la legittima provenienza, la piena proprietà di quanto sopra alienato;
 2. la sua assoluta libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, oneri reali, canoni, censi e livelli, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali di godimento a favore di terzi, volendo in caso contrario rispondere per molestie ed evizione come per legge;
 3. la inesistenza di contratti di affitto in corso e di soggetti che vantino comunque diritti di prelazione a norma di legge;
 4. l'inesistenza di liti, controversie, contestazioni di ogni genere e specie e di pendenze fiscali in genere;
 5. l'assenza nel terreno in oggetto e nel suo sottosuolo di prodotti tossici o nocivi per i quali sia obbligatorio lo smaltimento;
 6. la inesistenza di servitù passive anche non apparenti che possano comunque pregiudicare e/o diminuire il valore e/o il libero e pieno godimento di quanto in oggetto;
 7. che quanto in oggetto è pervenuto – fra maggiore imponibile e consistenza- alla attuale parte venditrice per acquisto fattone con atto di compravendita a ministero del notaio Roberto Serino in data 12 febbraio 2009, repertorio n. 81028/7413 registrato a Guastalla in data 11 marzo 2009 al n. 726 serie 1t. e trascritto a Reggio Emilia in data 12 marzo 2009 al n. 6480 reg. gen. ed al n. 3932 reg. part.;
 8. che quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto nello stato di fatto in cui si trovano con tutte le relative pertinenze ragioni diritti servitù attive e passive se in quanto legalmente esistenti e costituite.
- d) Il corrispettivo, come sopra convenuto, sarà dal Comune di Reggio Emilia corrisposto direttamente alla parte alienante con le modalità di cui al precedente punto 2.b), a completa tacitazione di ogni diritto o pretesa della stessa sulle aree compravendute (mappale n. 1169 e mappale 1173); parte alienante rimarrà obbligata a soddisfare ogni eventuale diritto reale di terzi sui terreni volontariamente ceduti.

- e) Le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed al rogito, comprese quelle relative alla registrazione – trascrizione e voltura dei terreni sono a carico del Comune di Reggio Emilia quale parte acquirente.
 - f) La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale che possa competergli in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con esonero da ogni responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari.
 - g) Di dare mandato all'organo competente a stipulare il contratto di compravendita, con facoltà di inserire nello stesso, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti gli aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili oggetto del trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli immobili medesimi nonché nella individuazione e denominazione della controparte a precisare e ripartire superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e diritto dando fin d'ora approvate tali precisazioni ed integrazioni.
3. Di impegnare la somma di € 7.000,00 corrispondente al prezzo di acquisto pattuito oltre ad indennità di occupazione alla Missione 10 Programma 05 Titolo 2 codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.012 del Bilancio 2023-2024, annualità 2023, al capitolo 42105 del PEG 2023, denominato “Acquisizioni immobiliari viabilità circolazione stradale e servizi connessi” –codice prodotto-progetto 2023_PD_3818, centro di costo 0120.
 4. Di disporre la liquidazione dell'importo di € 7.000,00 come sopra determinato corrispondente al prezzo concordato per l'acquisto dei terreni sopra indicati ed indennità di occupazione a favore di IMMOBILIARE GARUDA SNC DI TAVAGLIONE MARIO E C. con sede in Reggio Emilia (RE) in Via V.M. Hugo n. 15, capitale sociale di euro 1.000,00 iscritta al registro delle imprese di Reggio nell'Emilia al numero 02367050354 corrispondente al numero di codice fiscale, numero 275212 r.e.a. presso la c.c.i.a.a. di detta città, partita i.v.a numero 02367050354 dando atto che il pagamento dovrà avvenire con le seguenti modalità sopra indicate.
 5. Di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma, del D. Lgs. 267/00, dando atto che si provvederà a richiedere l'emissione del mandato di pagamento con le procedure di cui all'art. 185 del T.U -D. Leg. vo n. 267

del 18/08/2000, una volta fissata la data di stipula del contratto ed in tempo utile per il rilascio di quietanza da parte della Ditta alienante.

Il Dirigente del Servizio
(Dott. Alberto Prampolini)

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.