

(Allegato A)

ACCORDO DI MASSIMA PER LA COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DEL CAMPUS “SAN LAZZARO” NECESSARIA PER LA REALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO PNRR-M5C2-I2.1 RIQUALIFICAZIONE E RICUCITURA URBANA DEI QUARTIERI OSPIZIO/SAN LAZZARO – NUOVO CAVALCAFERROVIA CICLOPEDONALE TRA IL CAMPUS SAN LAZZARO E IL NUOVO PARCO DELLO SPORT

TRA: A.S.L. di R.E., con sede a Reggio Emilia in, codice fiscale 01598570354 rappresentata dal/la..... nato/a a.....il..... a questo atto autorizzato/a condel.....

E: COMUNE DI REGGIO EMILIA, con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale 00145920351, qui rappresentato dall’ing. Ursula Montanari, nata a Milano il 29/06/1968, nella sua qualità di Dirigente *ad interim* del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, domiciliata per la sua carica presso l’Ente d’appartenenza, a questo atto autorizzata con provvedimento dirigenziale n.....del.....

PREMESSE

- il Comune di R.E. con Delibera di Giunta comunale 128 del 1/06/2023 ha approvato il progetto di fattibilità tecnica economica rafforzato dell’intervento “PNRR-M5C2-I2.1 Riqualificazione e ricucitura urbana dei quartieri Ospizio/San Lazzaro – nuovo cavalcaferrovia ciclopedonale tra il Campus San Lazzaro e il nuovo parco dello sport” per la realizzazione un nuovo cavalcavia ciclopedonale che (oltrepassando la linea ferroviaria) collegherà il Campus “S. Lazzaro” ed il nuovo “Parco dello sport” (c/o Campovolo),
- con atto dirigenziale RUD 597 del 13/6/2023 è stata approvata la determina a contrarre per l’appalto integrato finalizzato all’affidamento della progettazione e dell’esecuzione dell’opera in parola,
- trattasi di progetto finanziato dal PNRR (PNRR-M5C2-I2.1) e con istruttoria in corso per l’ottenimento di mutuo della C.DD.PP.,
- una parte del tracciato dell’opera andrà ad interessare un’area di proprietà dell’ASL di R.E., area che sarebbe pertanto necessario acquisire al patrimonio comunale,
- fin dai primi contatti intercorsi tra i competenti uffici tecnici di Comune ed ASL, quest’ultima si è resa disponibile alla cessione della propria area, che costituiva una parte (di circa mq 3.350) dell’area censita al C.T. di R.E. al foglio 158, mappale 178 (avente superficie di complessivi mq. 7.091),
- in particolare, nel manifestare la propria disponibilità all’alienazione della suddetta area, ASL ha precisato che:
 - non può vendere la piena proprietà dell’area, ma può alienarne il diritto di superficie per 99 anni,
 - il valore economico di mercato concordato per il suddetto diritto di superficie (stimato “a corpo” in circa € 100.000,00 ed al netto delle imposte) non è necessario che venga corrisposto in denaro dal Comune, potendo essere compensato con altra “utilità” in favore di ASL e di valore equivalente,
- tale soluzione ha incontrato il favore del Comune, il quale in tal senso non ha previsto nel quadro economico di progetto una somma destinata all’acquisto dell’area in questione,
- nel frattempo la suddetta area è stata catastalmente individuata mediante apposito frazionamento ed ora è censita al C.T. al foglio 158, mappale 198, di mq. 3.347,
- nelle more dell’adozione di tutti gli atti necessari per addivenire alla stipula contrattuale (ivi compresa la appropriata previsione di tale acquisto immobiliare nel Piano delle acquisizioni immobiliari, che è allegato al Bilancio comunale) e stante la necessità di stipulare il contratto di appalto dei lavori entro fine settembre 2023 e, a tal fine, la necessità di produrre alla C.DD.PP. quanto necessario per la positiva conclusione dell’istruttoria del mutuo richiesto dal Comune nel più breve tempo possibile, i due Enti hanno convenuto sulla opportunità di sottoscrivere un accordo di massima, contenente gli elementi fondamentali e sostanzialmente più rilevanti (finora concordati) del contratto immobiliare che andranno a stipulare in un momento successivo (entro e non oltre la data di consegna dei lavori),
- il 22 gennaio 2026 scadrà il diritto d’uso non oneroso costituito a favore di ASL (con atto del notaio L. Govoni il 23.1.1997, rep. n. 127705/27007) e riguardante il fabbricato denominato “Busetti”, ubicato a R.E. in v. Emilia Ospizio, n. 89, censito al C.F. al foglio 175, mappale 71. Si precisa che nell’anno 1997 tale fabbricato era di

proprietà del Centro Servizi Anziani (C.S.A.) ed è stato poi acquisito (gratuitamente) dal Comune di Reggio Emilia con atto del notaio E. Covri in data 10.12.2007, rep. n. 21328/4877.

PATTI CONTRATTUALI

ART. 1 - CONTENUTO

Le premesse e gli allegati menzionati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo.

ART. 2 – OGGETTO

L'AUSL di R.E. alienerà al Comune di R.E. il diritto di superficie sull'area ubicata all'interno del Campus "S. Lazzaro" e censita al C.T. di R.E. al foglio 158, mappale 198, qualità PRATO, sup. mq 3.347, R.D. € 14,69, R.A. € 8,64 (vedasi allegati catastali). Il diritto di superficie avrà la durata di anni 99, con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

ART. 3 - DURATA

Il presente accordo avrà durata di 6 mesi, ovvero entro il suddetto termine dovrà essere stipulato il contratto di alienazione del diritto di superficie (di cui all'art. 2).

Il presente accordo sarà risolto di diritto qualora entro il predetto termine non vengano adottati tutti gli atti e adempimenti previsti dalla normativa vigente da parte dei competenti organi del Comune (ivi compresi quelli di natura contabile), senza che le parti abbiano nulla da pretendere l'una verso l'altra. L'adozione degli atti costituirà altresì condizione sospensiva per l'avanzamento delle singole fasi dell'iter procedimentale come previsto dalla normativa applicabile agli enti locali, in particolare gli obblighi corrispettivi verso l'ASL assumeranno efficacia solo dopo l'avvenuto procedimento deliberativo da parte del Comune.

ART. 4 - FINALITA'

L'area di cui all'art. 2 serve al Comune di R.E. per realizzare un sovrappasso ferroviario, tramite pista ciclopedonale che congiungerà il Campus "S. Lazzaro" ed il nuovo "Parco dello sport" (c/o Campovolo). In particolare, sull'area in oggetto verrà costruita una delle due rampe (quella a sud) della nuova pista ciclopedonale.

ART. 5 - CORRISPETTIVO E PAGAMENTO

Il corrispettivo pattuito per la costituzione del diritto di superficie di 99 anni è fissato in complessivi € 100.000,00 (centomila), al netto delle imposte.

Le parti concordano che il pagamento in denaro del suddetto corrispettivo (dal Comune ad ASL) potrà essere sostituito dalla concessione di un diritto di godimento di valore equivalente su bene immobile comunale di interesse di ASL (prestazione patrimoniale/immobiliare), come quella qui ipotizzata della proroga del diritto d'uso gratuito costituito con atto rep. n. 127.705 del 23/01/1997, dalla sua scadenza (ovvero dal 23 gennaio 2026) e fino al 22 gennaio 2032, e su cui l'ASL dichiara fin d'ora il proprio interesse e accettazione, fermo restando che, in tal caso, serviranno approfondimenti e verifiche da parte dei competenti uffici comunali (ivi compresi quelli del Servizio Finanziario, per la esatta contabilizzazione dell'eventuale operazione patrimoniale "permuta - compensazione" tra i diritti scambiati dai due Enti).

ART. 6 - CONSEGNA ANTICIPATA DELL'AREA

Qualora il Comune avesse la necessità di disporre dell'area prima della stipula contrattuale, potrà farne specifica e motivata richiesta ad ASL e quest'ultima potrà accogliere la richiesta, senza pretendere alcun compenso per ciò e con limite massimo di durata compatibile con la validità del presente accordo

ART. 7 - GARANZIE DA VINCOLI

L'ASL garantisce al Comune che (al momento della stipula contrattuale) l'area sarà libera da persone e/o cose, da iscrizioni passive, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli di qualsiasi natura.

ART. 8 – RECESSO DEL COMUNE DI R.E.

Il Comune si riserva la facoltà di recedere (con pec) dal presente accordo prima della stipula contrattuale nel caso in cui venga revocato il finanziamento PNRR o a causa del mancato rispetto dei tempi previsti dal finanziamento o a causa di mutate politiche nazionali, senza che sia dovuta all'ASL alcuna somma (a titolo di risarcimento, ecc..). Solo nel caso vi sia stata la consegna anticipata dell'area (di cui all'art. 6), le parti concorderanno un equo compenso spettante ad ASL per il periodo di occupazione dell'area. In tal caso il Comune dovrà restituire l'area ad ASL nelle stesse condizioni di fatto in cui si trovava quando la prese in consegna (c.d. obbligo di ripristino).

ALLEGATI: mappa e visura catastale

(per il Comune di R.E.)

La Dirigente *ad interim* del Servizio amministrativo
lavori pubblici e gestione del patrimonio
ing. Ursula Montanari

.....

(per l'ASL di R.E.)

.....

.....