

Proponente: 40.A
Proposta: 2023/1363
del 08/08/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1350
del 08/08/2023

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: MONTANARI Ing. Ursula

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE 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

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- 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 Riqualficazione 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, di valore equivalente,
- tale soluzione ha incontrato il favore del Comune, che ha quindi redatto il quadro economico di progetto senza alcuna somma prevista per l'acquisto dell'area in questione,
- nel frattempo la suddetta area è stata catastalmente individuata (mediante apposito frazionamento) ed ora è censita al C.T. di R.E. al foglio 158, mappale 198, di mq. 3.347.

Considerato che:

- 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 sia di stipulare il contratto di appalto integrato dell'intervento "PNRR-M5C2-I2.1 Riqualficazione e ricucitura urbana dei quartieri Ospizio/San Lazzaro – nuovo cavalcaferrovia ciclopedonale tra il Campus San Lazzaro e il nuovo parco dello sport" il 30 settembre 2023 che di produrre alla C.DD.PP. quanto occorre per la positiva conclusione dell'istruttoria del mutuo richiesto dal Comune di R.E., i due Enti hanno convenuto sulla opportunità di sottoscrivere un accordo di massima, contenente gli elementi principali e sostanzialmente più rilevanti (finora concordati) del contratto di concessione immobiliare (che andranno a stipulare in un momento successivo entro e non oltre la data di consegna dei lavori) in tempo utile per il rispetto delle scadenze sopra richiamate (entro e non oltre il 30 agosto 2023),
- i due Enti hanno quindi elaborato un testo del suddetto accordo di massima, che verrà sottoscritto quanto prima, in modo che il Comune possa inoltrarlo in tempi rapidi alla C.DD.PP. ed ottenere il finanziamento richiesto (prima della stipula del contratto di appalto).

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 188 del 20/12/2022 sono stati approvati il Bilancio di previsione finanziario 2023-2025, la nota di aggiornamento al D.U.P. 2023-2025 e relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025" (il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 231 del 17.11.2022),
- 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 "Acquisti di immobili per opere

stradale e servizi connessi", all'interno della quale sono indicate varie aree da acquistare, tra le quali figura anche "piccola area per passerella al S. Lazzaro",

- pur essendo già delineata in atti fondamentali l'acquisizione nella disponibilità dell'Ente dell'area sopra identificata, l'allegato accordo subordina la progressiva esecuzione del procedimento amministrativo e definitiva acquisizione del diritto di superficie ai necessari adempimenti contabili e amministrativi, come normativamente previsti, fermo restando che resterà nella cura e competenza di ciascuno la costruzione dei presupposti abilitanti alla stipula contrattuale;

- con delibera di G.C. n. 2 del 12/01/2023 è stato approvato il P.E.G. 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;

- con delibera di G.C. n. 13 del 31/1/2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del P.E.G. approvato con G.C. n. 2023/2 del 12/1/2023,

- 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 per la disciplina dei contratti-parte 2°;

- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale ad interim P.G. n. 166861 del 28.6.2023,

DETERMINA

1. di approvare, per le ragioni esposte in premessa, il testo di un accordo di massima (che è allegato A del presente atto e sua parte integrante) che il Comune di R.E. ed ASL di R.E. sottoscriveranno relativamente ad un'area (censita al C.T. al foglio 156, mappale 198, di mq. 3.347) di cui ASL alienerà il diritto di superficie al Comune di R.E., per consentire 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) cofinanziato da fondi europei Next Gen EU,

2. di dare atto che il suddetto accordo di massima sarà sottoscritto quanto prima dai competenti Dirigenti dei due Enti interessati, in modo che il Comune di R.E. possa inoltrarlo in tempi rapidi alla C.DD.PP. ed ottenere il finanziamento richiesto (prima della stipula del contratto di appalto che dovrà avvenire entro e non oltre il 30 settembre 2023), mentre la stipula (con atto notarile) del contratto di acquisto del diritto di superficie (da regolarsi anche mediante permuta/compensazione come richiamata nell'accordo di massima) avverrà quando il Comune di R.E. avrà avuto certezza circa i necessari finanziamenti dell'opera pubblica (fondi PNRR e mutuo C.DD.PP) e, conseguentemente, il suddetto acquisto immobiliare avrà trovato adeguata collocazione nel Piano triennale delle acquisizioni immobiliari del Comune di R.E. e, comunque, entro e non oltre la data di consegna dei lavori,

3. di disporre che in sede di sottoscrizione dell'accordo, il testo di cui all'allegato A potrà essere opportunamente modificato, nel rispetto dei suoi contenuti principali e sostanzialmente più rilevanti, con facoltà di provvedere (in via esemplificativa) 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.

LA DIRIGENTE *ad interim*
Ing. Ursula Montanari

