

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/20
del 08/01/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 71
del 15/01/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA COMUNALE UBIcata A
REGGIO EMILIA IN VIA BRODOLINI**

LA 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 v. Brodolini (zona del "Villaggio Crostolo") e censita al catasto terreni di R.E. al foglio foglio 44, mappale 583, con superficie di mq 197,
- tale area fu acquisita nel corso dell'anno 2019 al patrimonio comunale con atto di accorpamento al demanio stradale, nell'ambito di una complessiva operazione di sistemazione e miglioramento dell'assetto viabilistico del "Villaggio Crostolo",
- successivamente, però, tale area ha cessato di svolgere la sua originaria funzione viabilistica, per essere di fatto utilizzata come area di manovra per il carico e scarico merci a servizio del confinante fabbricato industriale (censito al foglio 44, mappale 180) ed anche la sua attuale destinazione urbanistica è coerente con tale stato di fatto,
- trattandosi, quindi, di immobile privo di una possibile utilità diretta per l'Ente, lo stesso è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del Comune di R.E.

Considerato che:

- la società INTERFIND SPA (si seguito, per brevità, denominata "Società") con atto P.G. n. 251019 del 25.10.2023 ha presentato al Comune di R.E. una manifestazione di interesse all'acquisto dell'area comunale censita al catasto terreni di R.E. al foglio foglio 44, mappale 583, proponendone un prezzo di acquisto pari ad € 107,00/mq,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha predisposto la relazione tecnico-estimativa del suddetto immobile comunale (con atto P.G. n. 464 del 2.1.2024, allegato A del presente atto), dalla quale, in particolare, risulta che:
 1. la vigente destinazione urbanistica dell'area è: "Sistema della produzione (Titolo11)" ed in particolare "Poli produttivi strategici-P1 (art. 11.1)",
 2. le ridotte dimensioni dell'area non ne consentono un autonomo sfruttamento del potenziale edificatorio,
 3. il valore di mercato dell'area è stimato in complessivi € 20.500,00,
- il suddetto valore di vendita dell'area comunale è stato comunicato in data 19.12.2023 alla Società, la quale ha accettato il valore di € 20.500,00 quale corrispettivo del proprio acquisto dell'area comunale (con comunicazione P.G. n. 3584 del 8.1.2024),
- in particolare, trattasi di corrispettivo di vendita "fuori campo IVA", in quanto l'area fu acquisita dal Comune di R.E. nello svolgimento di proprie attività istituzionali e mai destinata all'esercizio di attività commerciale; 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,
- da ciò consegue che tra gli oneri fiscali a carico della Società (acquirente dell'immobile comunale) vi sarà anche l'imposta di registro proporzionale.

Rilevato che:

- nella compravendita oggetto del presente atto è ravvisabile la fattispecie prevista dall'art. 69, c. 1, lettera a) del vigente Regolamento comunale dei contratti, parte 2°, per l'individuazione del soggetto acquirente di un immobile comunale mediante la procedura di "affidamento diretto"; in particolare, come si evince dalla sopracitata relazione tecnico-estimativa, l'area comunale in questione presenta caratteristiche tecniche da renderla concretamente sfruttabile solo da parte dell'unico soggetto privato confinante (ovvero la Società INTERFIND SPA).

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026" (il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 270 del 15.11.2023),
- il suddetto Piano prevede al punto 1) la voce "Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile", all'interno della quale è compresa anche l'area oggetto

del presente atto,

- con delibera di G.C. verrà approvato il P.E.G. 2024-2026, ai sensi del T.U.E.L., art. 169, c. 1 e 2;
- 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 di contabilità del Comune
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti-parte 2°,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale P.G. n. 208434 del 29.8.2023,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 134618 del 23.5.2023,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla società INTERFIND SPA, con sede legale a Reggio Emilia in via U. Degola, n. 19, C.F./P.I 01297280354, PEC brevini.group@legalmail.it, la proprietà dell'area situata a Reggio Emilia, in via Brodolini (zona "Villaggio Crostolo") e censita nel C.T. di R.E. al foglio 44, mappale 583, RELIT STRAD, superficie mq 197,
2. di dare atto che la vendita dell'immobile comunale sarà effettuata ai seguenti "patti e condizioni":
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) il prezzo della compravendita è stato convenuto "a corpo" in complessivi € 20.500,00 (fuori campo IVA ed al netto delle imposte) e verrà pagato al Comune di R.E. (oltre a € 2,00 per imposta di bollo) entro la data di stipula del contratto,
 - d) 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;
 - e) le spese contrattuali (fiscali e notarili) graveranno interamente sulla Società acquirente, alla quale spetta la scelta del Notaio rogante,
- 3 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,
4. alla vendita in oggetto si applicano norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili degli EE.PP.; in particolare, il D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che estende alle vendite degli immobili comunali (previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente) il regime di favore di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01); in sostanza, tali norme prevedono:
 - 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,
 - 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 accertare la somma complessiva di € 20.502,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio

2024-2026 (annualità 2024), al capitolo che nel P.E.G. 2024 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 9530 del P.E.G. 2023 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, ad avvenuto incasso della suddetta somma, verrà emessa la relativa reverse d'incasso.

la Dirigente del Servizio amministrativo
lavori pubblici e gestione del patrimonio
dott.ssa Monica Penserini