

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/437
del 29/02/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 354
del 29/02/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU CAPANNONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX POLVERIERA". APPROVAZIONE DEL BANDO D'ASTA

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- con atto pubblico amministrativo rogato da rag. Sabrina Passini a Bologna il 20.5.2005, rep. n. 28134, il Comune di R.E. ha acquistato dal Ministero della Difesa la proprietà del complesso immobiliare denominato "ex Polveriera", ubicato a Reggio Emilia, tra v.le Olimpia e v. Terrachini (zona dello stadio "Mirabello"),
- il suddetto complesso immobiliare è costituito da 6 capannoni ed oggetto del presente atto è il 3° capannone (accedendo da v.le Olimpia), che è censito al C.F di R.E. al foglio 155, mappale 138, sub 2,
- il suddetto capannone è da lungo tempo in disuso, né si prospetta come opportuno e conveniente un suo futuro utilizzo diretto da parte del Comune, a causa delle condizioni di gravissimo deterioramento generale e strutturale in cui versa l'immobile.

Considerato che:

- per quanto sopra esposto, il 3° capannone dell'"ex Polveriera" è da considerarsi privo di alcuna concreta e diretta utilità per il Comune proprietario, si è ritenuto opportuno inserirlo nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente,
- in particolare, la delibera di G.C. n. 270 del 15.11.2023 avente ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2024-2026" prevede (per l'immobile comunale oggetto del presente atto, vedasi cespite descritto al punto 14) la costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie per una durata di 50 anni e la scelta del contraente mediante procedura di asta pubblica. Inoltre, è data facoltà al superficiario di costituire garanzie reali sul diritto acquisito, al fine di garantire provvista per la realizzazione dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato e per il mantenimento nel tempo dello stesso, per una durata non superiore a quella del diritto di superficie,
- al fine di poter espletare la suddetta procedura di asta pubblica, il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha redatto la relazione di stima P.G. n. 23186 del 23.1.2024 (allegata al presente atto ed alla quale si fa rinvio per un suo esame dettagliato), in esito alla quale è stato valutato in complessivi € 175.000,00 il diritto di superficie di cui sopra,
- della suddetta relazione si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:
 1. che la vigente destinazione urbanistica dell'immobile comunale è: Ambito di riqualificazione strategica di cui all'art. 9.1 degli indirizzi disciplinari del PUG 2030; in particolare l'immobile è ricompreso al Titolo 17 Schede speciali di intervento al Titolo 9 Sistema degli ambiti da riqualificare dove viene stabilito che: "...sono ammessi gli usi d3, d14, d15..." e inoltre "...sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime previo parere favorevole della CQAP, con il vincolo di mantenere l'allineamento principale lungo piazzale Reverberi",
 2. è stata ipotizzata la futura demolizione dell'attuale fabbricato (da parte del soggetto che acquisterà il diritto di superficie), in quanto scelta ritenuta di maggior convenienza (pur non essendo obbligatoria), proprio a causa delle pessime condizioni in cui versa il fabbricato e di ciò si è tenuto conto nella stima del valore immobiliare in oggetto,
- occorre, pertanto, procedere all'approvazione del bando d'asta in oggetto, ponendo a base d'asta un corrispettivo pari ad € 175.000,00,
- se l'asta pubblica avrà esito positivo, il corrispettivo dovuto al Comune sarà fuori campo IVA, in quanto trattasi di immobile acquistato dal Comune di R.E. nello svolgimento di proprie attività istituzionali e mai destinato all'esercizio di attività commerciale; si tratterà, pertanto, di operazione immobiliare 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.

Ritenuto, inoltre, opportuno prevedere nel bando d'asta una possibile forma di pagamento dilazionato del corrispettivo. In particolare, si prevederà la seguente opzione di pagamento dilazionato del prezzo di acquisto del diritto di superficie (nel rispetto dell'art. 70, c. 3, lett. a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti-parte 2°): pagamento in 4 rate, di pari importo e con cadenza annuale, la prima delle quali da pagare prima del rogito (e dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e le altre rate (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) da pagare a distanza di un anno l'una dall'altra e garantite da fidejussione bancaria o assicurativa.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. 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 delibera di C.C. 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 14) la voce: Costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie su fabbricato presso “ex Polveriera” ,
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il P.E.G. 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell’art. 169 co 1 e 2.;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2024 è stato Approvato il “Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO)” 2024-2026 ed aggiornato il P.E.G. 2024 (già approvato con delibera di G.C. n. 3/2024),
- 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:

- l’art. 952 del Codice Civile,
- il D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 107 e 192,
- l’art. 59 dello Statuto comunale;
- l’art. 14 del vigente Regolamento sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924, art. 73,
- 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 espletare una procedura di asta pubblica avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie (a titolo oneroso e per una durata di 50 anni) sull’immobile comunale ubicato a R.E., all’interno del complesso denominato “ex Polveriera”, tra v.le Olimpia e v. Terrachini e così catastalmente censito:
 - C.F.: foglio 155, mappale 138, sub 2, cat. D/7, rendita € 7.104,92,
 - C.T.: foglio 155, mappale 138, ENTE URBANO, superficie mq 1.147,
2. di approvare i seguenti allegati (quali parti integranti del presente atto):
 - ALLEGATO A: bando d’asta,
 - ALLEGATO B: domanda di partecipazione,
 - ALLEGATO C: offerta economica,
3. di dare atto che l’asta pubblica si svolgerà secondo quanto previsto dal R.D. n. 827 del 23.5.1924, art. 73 e dal vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2° e che il prezzo da porre a base d’asta sarà di € 175.000,00 (come da apposita stima, ALLEGATO D al presente atto);
4. di disporre che il suddetto bando d’asta sarà:
 - pubblicato all’Albo pretorio comunale *on line* del Comune di Reggio Emilia per (almeno) 30 giorni naturali consecutivi,
 - pubblicato sul sito *web* comunale in: “Amministrazione trasparente”, “Beni immobili e gestione patrimonio”, “Aste immobiliari”, “Aste in corso”,
 - pubblicizzato tramite gli strumenti a disposizione del competente Servizio comunicazione e relazioni con la città, ovvero con l’inserimento della notizia nella *home-page* del sito *web*

comunale, nella *newsletter*, sui *social network*, nei comunicati stampa ai quotidiani locali, ecc..

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