

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/640

del 26/03/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 343

del 26/03/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTI IMMOBILIARI CONSEGUENTI ALL'ADESIONE DEL
COMUNE DI REGGIO EMILIA ALL'ACCORDO DI
RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DELLA SOCIETA' "FANTUZZI
IMMOBILIARE S.R.L. IN SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE"

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- la società "Fantuzzi Immobiliare s.r.l." (di seguito, per brevità, chiamata "Società") è stata posta in liquidazione in data 23 ottobre 2014 e, dopo un primo Accordo di ristrutturazione del debito finanziario (che non è stato portato a positiva conclusione), la Società ha affidato a privati professionisti (svolgenti ruolo di propri *advisor* finanziario e *advisor* legale) tutte le attività di assistenza e consulenza funzionali alla redazione di un Accordo di ristrutturazione dei debiti (ex artt. 57 e 60 del "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", c.d. CCII), ciò al fine di addivenire al definitivo superamento della grave situazione debitoria gravante sulla Società,
- in particolare, la Società (con l'ausilio dei propri *advisors*) ha predisposto un piano industriale e finanziario per il periodo 2023–2024, che è stato sottoposto ai creditori della Società e, tra i creditori della Società, figura anche il Comune di R.E. (di seguito, per brevità, chiamato "Comune"), che vanta crediti tributari (per IMU/ICI) di svariati milioni di euro,
- conseguentemente, gli *advisors* della Società hanno effettuato con il Comune una serie di approfondimenti e interlocuzioni, che sono sfociati in una proposta di Accordo di ristrutturazione dei debiti (di seguito, per brevità, denominato "Accordo"), inviata al Comune con pec P.G. n. 199811 del 11/8/2023,
- in particolare, nella lettera di accompagnamento della proposta di Accordo è evidenziato che l'adesione del creditore/ Comune di Reggio Emilia risulta essere fondamentale per il perfezionamento dell'Accordo e per il buon esito della procedura di ristrutturazione,
- nel merito della proposta di Accordo, la parte che riguarda il Comune prevede l'accettazione (in via transattiva, a saldo e stralcio del proprio credito IMU e ICI maturato al 31 dicembre 2022), dei seguenti pagamenti (alcuni dei quali, da effettuarsi tramite *datio in solutum*, ex art. 1197 del codice civile):
 - (*datio in solutum*) cessione al Comune della proprietà del fabbricato denominato "Palazzina M", già oggetto di un contratto di *Rent to buy* stipulato in data 12 maggio 2022 dalla Società con "STU Reggiane s.p.a." (di seguito, per brevità, chiamata "STU"),
 - contestualmente alla cessione della "Palazzina M", il Comune subentra alla Società nel contratto RtB ed acquisisce dalla Società i crediti maturati verso STU per i canoni di locazione dovuti dal 1.1.2023 (crediti allora stimati in € 40.000,00);
 - (*datio in solutum*) cessione al Comune della proprietà di alcune aree, sulle quali insistono attualmente gli edifici denominati "Mensa", "Guardiole" e "Reparto Manutenzioni" (tutti destinati a successiva demolizione),
 - pagamento al Comune di somma in denaro pari ad € 300.000,00.

Considerato che:

- per poter completare l'esame della suddetta proposta di Accordo, il Comune ha chiesto al proprio Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio di redigere una relazione tecnico-estimativa riguardante i suddetti beni immobili ed a ciò si è provveduto con atto P.G. n. 138164 del 29/05/2023 (allegato A del presente atto), di cui si riporta la seguente sintesi:

IMMOBILE 1

Trattasi di un terreno di complessivi mq 13.119, posto tra viale Vasco Agosti e Viale Ramazzini, sul quale insistono tre fabbricati, che saranno oggetto di demolizione; in particolare, si evidenzia che il Comune acquisterà tale area priva di qualsiasi capacità edificatoria esistente. L'immobile è così censito al Catasto di R.E.:

Catasto terreni- foglio 128, mappali 91 e 95, per complessivi mq 13.119 (da frazionare) e tre edifici: "Mensa" mappale 92, di mq 1.670, "Guardiola" mappale 110, di mq 11, "Reparto Manutenzioni" mappale 94, di mq 1.590.

Catasto Fabbricati- foglio 128, mappale 91 sub 6 / parte, mappale 95 sub 7 / parte, mappale 92 sub 6, mappale 110, mappale 94 sub 6, tutti censiti in un'unica unità immobiliare (unitamente ad altri mappali), cat. F/4 (trattasi di "unità in corso di definizione", quindi priva di rendita catastale).

Risulta necessaria variazione catastale, al fine di stralciare queste porzioni dall'unità immobiliare unica nella quale si trovano. A tale immobile è attribuito il valore economico di € 49.760,00 (considerato che il Comune lo acquisterà privo di capacità edificatoria e che dovrà sostenere ingenti spese di demolizione dei 3 fabbricati e bonifica dell'area).

IMMOBILE 2

Trattasi del fabbricato denominato "Palazzina M", ubicato all'ingresso principale posto su via Vasco Agosti, n. 27 e così censito al Catasto di R.E.:

Catasto Terreni- foglio 128, mappale 91, ente urbano, mq 8.395 (da frazionare).

Catasto Fabbricati- foglio 128, mappale 91, sub 6 e mappale 95, sub 7 (parte), tutti censiti in un'unica unità immobiliare (unitamente ad altri mappali), cat. F/4 (trattasi di "unità in corso di definizione", quindi priva di rendita catastale).

Risulta necessaria variazione catastale, al fine di stralciare queste porzioni dall'unità immobiliare unica nella quale si trovano.

Si evidenzia che tale fabbricato è oggetto di un "Contratto per la concessione del godimento di immobile ad uso non abitativo con diritto d'acquisto attribuito alla parte conduttrice, anche ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133" (c.d. contratto *Rent to buy*), sottoscritto tra la Società e STU in data il 12/05/2022, con durata di 8 anni e canone annuale di € 40.000,00 (pagabile in rate trimestrali anticipate di € 10.000,00 cad.).

Per effetto dell'acquisto immobiliare oggetto del presente atto, il Comune subentrerà alla Società nel contratto RtB ed acquisirà il credito verso STU per i canoni maturati dal 1.1.2023, mentre STU potrà esercitare nei confronti del Comune la facoltà di acquisto del fabbricato.

Per la determinazione del valore economico di tale immobile si è fatto riferimento a quanto previsto nel contratto RtB, ovvero al corrispettivo di cessione volontaria previsto in complessivi € 850.000,00, decurtato del 95% degli importi già corrisposti da STU (alla Società) a titolo di canone di locazione (€ 30.000,00), quindi € 821.500,00,

- il Comune ha quindi approvato le delibere necessarie per esprimere la propria adesione alla suddetta proposta di Accordo e disporre quanto necessario per addivenire alla formale sottoscrizione dell'Accordo stesso: in particolare, si tratta delle delibere di G.M. n. 206 del 7.9.23 e di C.C. n. 143 del 18.9.23, alle quali si fa rinvio per le articolate motivazioni che hanno portato il Comune (in quanto creditore della Società) alla scelta di aderire all'Accordo e, conseguentemente, di mettere in atto una complessa operazione giuridica-economico-patrimoniale che portasse alla definitiva conclusione dell'annoso contenzioso tributario con la Società,

- con scrittura privata autenticata dal notaio G. Baja Guarienti in data 20.9.2023 (rep. n. 15046/9703) è stato stipulato un ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI (ex artt. 57 e 60 del CCII) tra numerosi soggetti/Enti (di seguito, per brevità, chiamati "Parti"), tra i quali figurano (oltre al soggetto debitore/la Società) anche STU ed il Comune,

- il Tribunale di R.E. ha omologato il suddetto Accordo, con sentenza n. 110/2023, pubblicata in data 15 dicembre 2023, non reclamata nel termine di legge e divenuta definitiva 31 gennaio 2024;

- le Parti si sono fattivamente adoperate (per quanto di rispettiva competenza) affinché si realizzassero quanto prima tutte le condizioni sospensive previste nell'Allegato 3 dell'Accordo, in quanto da ciò dipendeva l'efficacia dello stesso, quindi la sua integrale e concreta attuazione (come da art. 4 dell'Accordo),

- con mail del 1.2.2024 la Società ha comunicato alle altre Parti che erano state compiute tutte le attività contemplate quali condizioni di efficacia dell'Accordo.

Rilevato che:

- con particolare riferimento alle operazioni immobiliari da attuarsi in favore del Comune (e di cui all'Allegato 5 dell'Accordo, parti 4 e 5), si è reso preliminarmente necessario effettuare operazioni catastali di frazionamento degli immobili interessati, al fine di individuare con precisione gli immobili (terreni e fabbricati) che la Società avrebbe ceduto al Comune,

- a ciò ha provveduto la Società, che ne ha comunicato l'esito al Comune con mail del 27.2.24, cosicché il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha potuto redigere la conclusiva relazione tecnico-estimativa (P.G. n. 63869 del 12.3.2024 ed allegato B del presente atto), che sostanzialmente costituisce un aggiornamento della precedente (P.G. n. 138164/2023) e che individua come segue gli immobili oggetto di cessione al Comune:

IMMOBILE 1 - censito al C.T. al foglio 128, mappali 92, 94 e 110; al C.F. al foglio 128, mappali 92 sub 7, 94 sub 7 e 110 sub 7. Confermato il valore stimato in € 49.760,00.

IMMOBILE 2 - censito al C.T. al foglio 128, mappale 91 ed al C.F. al foglio 128, mappale 91, sub 7. Confermato il valore stimato in € 821.500,00.

Ritenuto, pertanto, necessario procedere alla formalizzazione contrattuale degli acquisti immobiliari di cui al presente atto, sulla base di una bozza contrattuale che è stata condivisa dalle Parti interessate (ovvero, oltre al Comune, dalla Società e da STU).

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,

- 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 delibera di C.C. n. 53 del 25.3.2024 ad oggetto "Variazione al Bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati" è stata inserita nel prospetto delle acquisizioni e dismissioni immobiliari dell'anno 2024 l'operazione di acquisto immobiliare oggetto del presente atto, con stanziamento di uguali importi in U e in E,
 - 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 alla Dirigente firmataria dell'atto.

Visti:

- l'art. 1197 del codice civile,
- il "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", D.Lgs. 14/2019,
- il "Testo unico degli Enti Locali", D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000,
- 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;
- l'art. 20 del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie,
- 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 acquistare, per i motivi esposti in premessa, dalla società "FANTUZZI IMMOBILIARE S.R.L. in scioglimento e liquidazione", con sede in Reggio Emilia, Via Vasco Agosti n. 27, C.F./P.I. 00768870354, PEC: fantuzziimmobiliare@legalmail.it, la proprietà dei seguenti immobili, ubicati Reggio Emilia, all'interno del compendio denominato "Ex Officine Meccaniche Reggiane", come dettagliatamente descritti nelle relazioni tecnico-estimative redatte dal Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (ALLEGATI A e B del presente atto):

IMMOBILE 1: Trattasi di un terreno posto tra viale Vasco Agosti e Viale Ramazzini, sul quale insistono tre fabbricati, che saranno oggetto di demolizione; in particolare, si evidenzia che il Comune acquisterà tale area priva di qualsiasi capacità edificatoria esistente. Tale immobile è censito catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI:

- foglio 128, mappale 92, ente urbano, di mq 11.615,
 - foglio 128, mappale 94, ente urbano, di mq 1.590,
 - foglio 128, mappale 110, ente urbano, di mq 11,
- per complessivi mq 13.216 di superficie catastale nominale.

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 128, mappali 92 sub 7, 94 sub 7 e 110 sub 7, tutti censiti in un'unica unità immobiliare avente categoria F/4 (unità in corso di definizione), senza rendita catastale.
- Valore stimato in € 49.760,00.

IMMOBILE 2: Trattasi del fabbricato denominato "Palazzina M", ubicato all'ingresso principale posto su via Vasco Agosti, n. 27. Tale immobile è censito catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI: foglio 128, mappale 91, ente urbano, di mq 9.169.

CATASTO FABBRICATI: foglio 128, mappale 91, sub 7, categ. F/4 (unità in corso di definizione), senza rendita catastale.

Valore stimato in € 821.500,00,

2. di disporre che, contestualmente all'acquisto dell'IMMOBILE 2 (c.d. "Palazzina M"), il Comune di R.E. subentrerà alla Società alienante nel contratto *Rent to buy* attualmente in essere con STU ed acquisirà il credito vantato dalla Società nei confronti di STU per i canoni di locazioni maturati dal 1.1.2023 (e fino alla data di stipula),
3. di stabilire che:
 - a) il suddetto acquisto immobiliare viene effettuato "a corpo" (e non "a misura") ed in attuazione dell'Accordo stipulato il 20.9.23, al quale si rimanda per ogni dettaglio utile e per i relativi documenti allegati (alcuni dei quali riguardano gli immobili oggetto del presente acquisto); in particolare, si evidenzia che la Società alienerà i suddetti immobili al Comune:

- a titolo di *datio in solutum* (ex art. 1197 del codice civile), rispetto al debito tributario gravante sulla medesima Società nei confronti del Comune e ciò all'interno di un più vasto "Accordo di ristrutturazione dei debiti" della Società (ex art. 57 del CCII),
 - il valore economico concordemente attribuito al suddetto trasferimento immobiliare è quello determinato con apposite stime (vedasi ALLEGATI A e B del presente atto),
 - b) 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 provvedimento 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 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,
 - c) contestualmente alla stipula del presente atto, sarà sottoscritto un atto ricognitivo del contratto RtB (riguardante la "Palazzina M") e della cessione del credito da esso derivante, secondo uno schema-tipo che costituiva l'allegato n. 12 dell'Accordo stipulato il 20.9.23 e che sarà opportunamente adattato e/o modificato),
 - d) come previsto dall'art. 14 dell'Accordo, tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula del presente atto (ivi compresi oneri fiscali e spese notarili) saranno a carico della Società,
4. in relazione ai valori attribuiti agli immobili, di effettuare le seguenti operazioni contabili:
- quanto alla somma di **€ 49.760,00**:
 - a) impegno di spesa con riferimento a missione/programma 01.05, titolo 2, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.000 del Bilancio 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo 42101/20 del P.E.G. 2024 denominato "Acquisizioni immobiliari in *datio in solutum* AREA COMPENDIO EX OFFICINE REGGIANE: edifici denominati "Mensa" mp 92 – "Guardiola" mp 110 – "Reparto manutenzioni/edificio 26 vegg. poste figurative (vegg. E/ CAP 9224/10)", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,
 - b) accertamento di entrata con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.05.04.99.999 del Bilancio 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo 9224/10 del P.E.G. 2024 denominato "valorizzazione acquisizioni immobiliari Accordo ristrutturazione debito "in *datio in solutum*" AREA COMPENDIO EX OFFICINE REGGIANE edifici denominati "Mensa" – "Guardiola" – "Reparto manutenzioni) vegg. U.42101/20)=.", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,
 - quanto alla somma di **€ 821.500,00**:
 - c) impegno di spesa con riferimento a missione/programma 01.05, titolo 2, codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.000 del Bilancio 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo 42101/21 del P.E.G. 2024 denominato "Acquisizioni immobiliari in *datio in solutum* AREA COMPENDIO EX OFFICINE REGGIANE: Immobile Palazzina M del compendio Ex Officine Meccaniche Reggiane (al catasto Fabbricati: Foglio 128 mappali 91 sub 6 e 95 sub 7/par (vegg. poste figurative E CAP 9224/11)", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,
 - d) accertamento di entrata con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.05.04.99.999 del Bilancio 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo 9224/11 del P.E.G. 2024 denominato "valorizzazione acquisizioni immobiliari Accordo ristrutturazione debito "in *datio in solutum*" AREA COMPENDIO EX OFFICINE REGGIANE Immobile Palazzina M: Foglio 128 mappali 91 sub 6 e 95 sub 7/parte)(vegg. poste figurative (U.42101/21)=", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,
5. di dare atto che, dopo la stipula dell'atto notarile,:
- a) verranno emesse le reversali d'incasso ed i mandati di pagamento con riferimento agli accertamenti di entrata ed agli impegni di spesa di cui al precedente punto 4.,
 - b) il contratto *Rent to buy* verrà trasmesso al competente ufficio locazioni e concessioni immobiliari del Comune, ufficio che gestirà contabilmente le entrate da esso derivanti, ivi inclusi i canoni dovuti da STU per il godimento del fabbricato dal 1.1.23 alla data del trasferimento dell'immobile al Comune,
6. di disporre l'invio del presente atto al Servizio finanziario per le procedure di cui all'art. 183, comma 7 del D.lgs. n. 267/2000.

la Dirigente del Servizio amministrativo

lavori pubblici e gestione del patrimonio
dott.ssa Monica Penserini

