

Proponente: A5.C
Proposta: 2024/321

del 16/05/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 853

del 17/05/2024

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI
SPECIALI**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE
VENDITA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DEL FABBRICATO
DENOMINATO "CAPANNONE 15 C" SITO ALL'INTERNO DEL PARCO
INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE.
LIQUIDAZIONE

ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE VENDITA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DEL FABBRICATO DENOMINATO "CAPANNONE 15 C" SITO ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE. LIQUIDAZIONE

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n.° 188 e 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 e i relativi allegati tra cui il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" e il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 e i relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione 2024, precedentemente approvato con GC n. 3 del 11/01/2024;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 26/04/2023 è stato approvato il rendiconto dell'esercizio 2022;
- con deliberazione di Giunta Comunale di n. 62 del 21/03/2024 è stato approvato lo schema di rendiconto dell'esercizio 2023;
- con provvedimento del Sindaco PG 25244 del 31/01/2020 si è disposta l'attribuzione degli incarichi dirigenziali a decorrere dal 01/02/2020 ed è stato conferito all'arch. Massimo Magnani l'incarico di Dirigente dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali;

Visto:

- la Deliberazione I.D. 242 del 06/12/2021 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato lo "Schema Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 legge 8 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane", atto di accordo sottoscritto tra le parti in data 19 gennaio 2022;
- la Deliberazione I.D. n. 25 del 19/02/2024 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato lo "Schema dell'Addendum all'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 legge 8 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 stipulato in data 19 gennaio 2022 per la istituzione del IV Polo Universitario in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane", sottoscritto tra le parti in data in data 03 aprile 2024;
- la Determina Dirigenziale RUAD 494 del 02/05/2024 con la quale si è disposto:
 - di autorizzare la procedura di acquisto dell'immobile da STU Reggiane spa dell'immobile denominato capannone 15C all'interno del Parco Innovazione - ex Officine Meccaniche Reggiane, per un importo di **euro 12.822.283,16** (di cui **euro 12.362.395,00** come corrispettivo d'acquisto, **euro 9.687,76** per onorario

notarile ed euro **450.200,40** a titolo di imposte e tasse) mediante stipula in forma pubblica notarile presso lo Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti;

- di provvedere contestualmente ai seguenti adempimenti contabili:

assunzione di accertamento dell'entrata pari ad euro **1.400.000,00** Capitolo 9530/40 "alienazione di diritti reali per usufrutto immobile capannone C riqualificazione e destinazione universitaria" quale credito vantato nei confronti di Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia;

assunzione di impegno di spesa di **euro 1.400.000,00** al Capitolo 42101/16 " Acquisizione fabbricati risultanti dalla riqualificazione dei Capannoni 15 b c (nell'ambito ex officine meccaniche reggiane)" a favore di STU Reggiane SPA;

assunzione di impegno di spesa di **euro 10.962.395** quanto ad euro **8.429.378,31** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 a favore di STU Reggiane SPA quanto ad **euro 2.533.016,69** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/3944 sul capitolo U.42101/22 a favore di a favore di STU Reggiane SPA;

assunzione dell'impegno di spesa di euro 450.200,40 in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di imposte e tasse nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15;

assunzione di impegno di spesa di **euro 9.687,76** quanto nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 a favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di onorario notarile;

- di stabilire che anche la contestuale vendita del diritto di usufrutto dell'immobile denominato Capannone 15 C all'interno del Parco Innovazione - ex Officine Meccaniche Reggiane da Comune di Reggio Emilia a UniMoRe avvenga direttamente in fase di stipula del rogito in forma pubblica notarile presso lo Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti

- di stabilire che la conseguente liquidazione degli importi relativi all'acquisto della proprietà dell'immobile Capannone 15 C, anche per effetto della contestuale vendita del diritto di usufrutto, avvenga attraverso la costituzione di opportuno deposito a garanzia presso il medesimo notaio rogante per mezzo di stipula di contratto di escrow;

- di dare atto che la liquidazione dell'importo complessivo di **euro 12.812.595,40** al lordo degli oneri connessi e conseguenti, (di cui euro 450.200,40 a titolo di imposte e tasse) per un valore di acquisto netto di euro 12.362.395,00 dell'immobile denominato capannone 15 C avverrà direttamente in fase di stipula del rogito con:

pagamento in favore di STU Reggiane SPA della somma di euro 12.362.395,00 lordi (euro 11.238.540,90 di imponibile oltre IVA al 10% pari ad euro 1.123.854,10), mediante liquidazione di fattura di pari importo come segue:

quanto ad euro **8.429.378,31** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15

quanto ad euro **2.533.016,69** nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/3944 sul capitolo U.42101/22

quanto ad euro **1.400.000,00** nell'ambito dell'impegno di spesa assunto con il presente atto al Capitolo 42101/16 da regolarizzare con relativa entrata derivante dalla quota a carico di UniMoRe della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto, pagamento (garantito in favore del Comune da contratto autonomo di garanzia n.: 68002/8200/00906586 IF: 000000619561 del 25 gennaio 2024 rilasciata da Intesa San Paolo S.p.A.) sul capitolo in entrata n 9530/40, accertamento di cui al precedente punto 3);

pagamento in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti di euro 450.200,40 (come da previsioni iniziali) a titolo di imposte e tasse mediante liquidazione di fattura di pari importo nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15;

- di mantenere impegnati a favore del Notaio rogante Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti con sede in Corso Garibaldi 14 - 42121 REGGIO EMILIA Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 02594470359 euro 9.687,76 titolo di onorario notarile nell'ambito della prenotazione di impegno n. n 2024/1722 sul capitolo U.42101/15 che verranno liquidati con apposito atto a seguito di emissione di regolare fattura;

Visto inoltre:

- il Provvedimento Dirigenziale RUAD 835 del 15/05/2024 con il quale è stato approvato lo schema del Contratto di Escrow multilaterale da sottoscrivere tra Comune di Reggio Emilia, STU Reggiane spa, UniMoRe e Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti;
- che in data 15/05/2024 agli atti di PG n. 134798 del 16/05/2024 del Comune è stato sottoscritto tra le parti il Contratto di Escrow multilaterale di cui sopra;

Visto infine:

- la fattura n. 25 del 16/05/2024 emessa da STU Reggiane spa sede legale in Piazza Prampolini,1, 42121 Reggio Emilia CF/P.IVA 02662420351 di euro 11.238.540,90 oltre IVA per la vendita dell'immobile Capannone 15 C;
- la fattura fuori campo IVA n. 1132 del 14/05/2024 emessa da Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti con sede a Reggio Emilia Cordo Garibaldi 14, 42123, CF/P.Iva 02594470359 di euro 113.244,40 per il pagamento delle imposte previste per legge a gravare sulla vendita;
- la fattura n. 1131 del 14/05/2024 emessa da Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti con sede a Reggio Emilia Cordo Garibaldi 14, 42123, CF/P.Iva 02594470359 di euro 9.687,76 (IVA compresa) a titolo di onorario notarile.

Tutto ciò premesso-

Visti:

- 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;

DETERMINA

1. di richiamare la premessa a costituire parte integrante del presente dispositivo;
2. di dare mandato al Servizio Finanziario di:
 - liquidare la fattura n. 25 del 16/05/2024 emessa da STU Reggiane spa sede legale in Piazza Prampolini,1, 42121 Reggio Emilia CF/P.IVA 02662420351 di euro 11.238.540,90 (oltre IVA al 10% in regime di split payment) per la vendita dell'immobile Capannone 15 C (di cui € 1.400.000,00 da regolarizzare con relativa entrata derivante dalla quota a carico di UniMoRe della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto) imputando quanto ad € 8.429.378,31 al Capitolo 42101/15 - impegno n. 2024/1722/1, quanto ad € 2.533.016,69 al Capitolo 42101/22 - impegno n 2024/3944/1 e quanto ad € 1.400.000,00 da regolarizzare con relativa entrata derivante dalla quota a carico di UniMoRe della prima rata di prezzo per la vendita del diritto di usufrutto emettendo mandato di pagamento al Capitolo 42101/16 sull'impegno n. 2024/3971 e contestuale reversale sull'accertamento n. 2024/663;
 - liquidare la fattura n. 1132 del 14/05/2024 emessa fuori campo IVA ex art. 15 da Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti sede legale in Reggio Emilia, Corso Garibaldi 14, 42121 Reggio Emilia CF/P.IVA 02594470359 di euro 113.244,40 per il pagamento delle imposte previste per legge a gravare sulla vendita, come quantificate dal Notaio stesso (di cui- Imposta di Registro nella misura fissa di euro 200,00, - Imposta catastale di euro 112.385,00, pari all'1% della base imponibile del corrispettivo d'acquisto, - Imposta di Bollo in misura fissa di euro 230,00, - Tassa Archivio Notarile in misura fissa di euro 139,40, - Tassa ipotecaria in misura fissa di euro 90,00) imputandola al Capitolo 42101/15, impegno n. 2024/1722/3;
 - liquidare la fattura n. 1131 del 14/05/2024 emessa da Studio Associato dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti sede legale in Reggio Emilia, Corso Garibaldi 14, 42121 Reggio Emilia CF/P.IVA 02594470359 di euro 9.687,76 titolo di onorario notarile imputandola al Capitolo 42101/15, impegno n. 2024/1722/3;

- mantenere, in via cautelativa, la somma di euro 336.956,00 sull'impegno n. 2024/1722/3 con vincolo di destinazione specifico, destinandola al pagamento, nel caso se ne determinassero i presupposti, su iniziativa della Agenzia delle Entrate, delle imposte che questa ritenesse di accertare in relazione all'atto di vendita del diritto di proprietà che viene stipulato in esecuzione dell'Atto di Accordo e dell'Addendum.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE