

Proponente: A5.C
Proposta: 2024/389

del 20/06/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 743

del 24/06/2024

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI
SPECIALI**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DIRITTO NUDA PROPRIETA' AREE UBICATE ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE NELL'AMBITO DEL PROGETTO ATUSS-RE-2030 RAMBLA SUD E RAMBLA NORD. ACCERTAMENTO E IMPEGNO DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DI NUDA PROPRIETA'

Oggetto: ACQUISTO DIRITTO NUDA PROPRIETA' AREE UBICATE ALL'INTERNO DEL PARCO INNOVAZIONE - EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE NELL'AMBITO DEL PROGETTO ATUSS-RE-2030 RAMBLA SUD E RAMBLA NORD. ACCERTAMENTO E IMPEGNO DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DI NUDA PROPRIETA'

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:

- che con deliberazione Giunta Regionale n. 485 del 03/04/2023 e deliberazione di Giunta Comunale ID 126 del 01/06/2023 è stata approvata la Strategia Territoriale Integrata del Comune di Reggio Emilia denominata “ATUSS_RE_2030” che, per quanto qui rileva:
 - individua, in generale, il Parco Innovazione ricompreso nelle ex Officine Meccaniche Reggiane quale piattaforma e driver in grado di accompagnare e sostenere attraverso lo sviluppo delle competenze distintive del territorio la richiesta di innovazione del sistema economico locale e, inoltre, di fungere da volano per la rigenerazione urbana del quartiere Santa Croce e più in generale della zona nord della Città Storica attraverso la riqualificazione e realizzazione di spazi, attrezzature e servizi pubblici (città pubblica) in grado di fare da sfondo e magnete per attrarre investimenti privati e generare così quel mix funzionale, quella coesione interna e quello spirito identitario che sta alla base del benessere di tutti i cittadini (residenti, lavoratori e city users);
 - individua, in particolare, una nuova struttura urbana costituita da un parco lineare a destinazione pubblica e polifunzionale delimitato da due viali laterali, denominata tecnicamente come rambla, quale nuova struttura urbana componente essenziale della Città Pubblica che andrà a costituire: (i) polarità

urbana in grado di ricucire e il rapporto tra la ex fabbrica, il quartiere Santa Croce e la città; (ii) spazio pubblico in grado di attivare forme di socialità e incrementare la qualità della vita dei cittadini residenti; (iii) infrastruttura verde-blu con funzione di riequilibrio ecologico; (iv) collegamento viario con la città e il territorio; (v) attrezzatura/servizio di supporto allo sviluppo del Parco innovazione e al benessere dei suoi utenti;

- che con Determina Dirigenziale Regionale Num. 23700 del 10/11/2023 e deliberazione di Giunta Comunale ID 262 08/11/2023 è stata approvato lo schema di Investimento Territoriale Integrato (ITI) per l'attuazione dell'ATUSS_RE_2030" del Comune di Reggio Emilia comprensivo della convenzione (sottoscritta tra le parti il 21/11/2023) che, per quanto qui rileva:
 - conferma i presupposti strategici che stanno alla base della Strategia Territoriale Integrata "ATUSS_RE_2030";
 - approva la scheda progetto relativa all'intervento Programma di Rigenerazione Urbana Ex Officine Meccaniche Reggiane - quartiere Santa Croce -SVILUPPO DEL PARCO INNOVAZIONE: POTENZIAMENTO DALLA "CITTA' PUBBLICA" - Realizzazione della rambla - tratto nord all'interno delle quali è previsto che: (i) *"Il Comune è il beneficiario responsabile della spesa del progetto. Il Comune delega al soggetto attuatore STU Reggiane spa (sulla base del suo oggetto statutario, di convenzione in essere e di eventuale ulteriore e apposita convenzione stipulata ad hoc per il progetto in oggetto), l'avvio e l'attuazione operativa del progetto nel suo complesso."*; (ii) *L'immobile interessato dal Progetto è attualmente in proprietà di Fantuzzi Immobiliare. L'acquisto della proprietà dell'immobile è previsto mediante datio solutum in favore del Comune nell'ambito della procedura ex articolo 182 bis l.f.*;
 - approva la scheda progetto relativa all'intervento Programma di Rigenerazione Urbana Ex Officine Meccaniche Reggiane - quartiere Santa Croce -SVILUPPO DEL PARCO INNOVAZIONE: POTENZIAMENTO DALLA "CITTA' PUBBLICA" - Realizzazione della rambla - tratto sud all'interno delle quali è previsto che: (i) *"Il Comune è il beneficiario responsabile della spesa del progetto. Il Comune delega al soggetto attuatore STU Reggiane spa (sulla base del suo oggetto statutario, di convenzione in essere e di eventuale ulteriore e apposita convenzione stipulata ad hoc per il progetto in oggetto), l'avvio e l'attuazione operativa del progetto nel suo complesso."*; (ii) *L'immobile interessato dal PROGETTO censito al catasto terreni al Foglio 136, mapp. 109 e 118 attualmente è di proprietà di STU Reggiane spa. L'immobile verrà ceduto al Comune di Reggio Emilia prima dell'avvio del progetto*;
- che il Progetto Rambla Sud e il Progetto Rambla Nord sono rappresentati nei documenti di programmazione del Comune trovando evidenza nell'allegato "investimenti non ricompresi nel P.T.LL.PP. 2024-2026" parte integrante alla nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024-2026, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 188 del 19 dicembre 2023, aggiornata con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 25 marzo 2024; come segue:
 - progetto C_46401 *"Potenziamento della città pubblica. Complemento e qualificazione della Rambla tratto sud – ferrovia viale Ramazzini (ATUSS)"*;

- progetto D_47201 "*Potenziamento della città pubblica. Realizzazione del tratto nord della Rambla - viale Ramazzini via Agosti (ATUSS)*".
- che gli stanziamenti di entrata e di spesa di detti progetti trovano copertura nel bilancio di previsione 2024-2026, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2023/189 del 19 dicembre 2023, dichiarata immediatamente eseguibile e successivamente modificata con la variazione di bilancio approvata nella seduta di Consiglio Comunale del 25 marzo 2024, alla delibera n. 53;
- che il dettaglio dei capitoli di entrata e di spesa dei progetti è evidenziato nel Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024, e nel Piano Integrato di attività ed Organizzazione 2024-2026 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30 gennaio 2024;

Visto inoltre:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale ID 69 del 13/05/2024, dando seguito a quanto previsto nell'ITI, è stato approvato il Quinto Addendum alla Convenzione ai sensi dell'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 stipulata in data 1 giugno 2016 per l'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'Area Reggiane, a valere anche quale Convenzione per l'attuazione da parte di STU Reggiane spa dei progetti Rambla Nord e Rambla SUD nell'ambito delle ATUSS;
- che in data 27/05/2024 in atti di PG 145934 è stato sottoscritta tra le parti la suddetta convenzione;
- che, per quanto qui rileva, all'Articolo 2 - il Contratto preliminare per la cessione a titolo gratuito del diritto di nuda proprietà e la contestuale costituzione, a titolo gratuito, di diritto di superficie. Contratto preliminare di vendita di diritto di comproprietà, la suddetta Convenzione dispone:
 - STU Reggiane si obbliga a cedere al Comune, che a propria volta si impegna ad acquisire, alle condizioni tutte di cui al medesimo Articolo 2, il diritto di nuda proprietà degli immobili in appresso individuati tramite i rispettivi identificativi catastali e tramite il rinvio agli elaborati grafici costituenti Allegato C e Allegato D al Quinto Addendum:
 - (i) foglio 128 particella 180, quota parte graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore verde nell'Allegato D;
 - (ii) foglio 128 particella 193, quota parte graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore verde nell'Allegato D;
 - (iii) foglio 136, particella 109 nella sua intera estensione, graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore rosso nell'Allegato D;
 - (iv) foglio 136 particella 118 nella sua intera estensione graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore rosso nell'Allegato D;
 - l'esatta consistenza degli immobili di cui ai romanini (i) e (ii) verrà definita mediante frazionamento, da redigere e presentare per l'approvazione sulla base degli Allegati C e D al Quinto Addendum nonché degli elaborati progettuali predisposti per la realizzazione della Rambla Nord;

- il frazionamento dovrà essere approvato anteriormente alla stipula dell'atto di cessione su iniziativa di STU;
- la cessione della nuda proprietà degli immobili verrà perfezionata in assenza di pagamento di alcun corrispettivo da parte del Comune in favore di STU, trattandosi di cessione gratuita di aree destinate dai vigenti strumenti urbanistici alla infrastrutturazione degli insediamenti nell'ambito del PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce;
- STU Reggiane si obbliga a cedere al Comune, che a propria volta si impegna ad acquisire, alle condizioni tutte di cui medesimo Articolo 2, il diritto di comproprietà, per una quota pari a 151,90/1000 (centocinquanta virgola novanta millesimi), dell'immobile in appresso individuato tramite l'identificativo catastale e tramite rinvio agli elaborati grafici costituenti Allegato C e Allegato D al Quinto Addendum : foglio 136 particella 120, quota parte, graficamente rappresentato mediante perimetrazione di colore blu nel predetto Allegato D;
- che l'esatta consistenza dell'Immobile verrà definita mediante frazionamento da redigere e presentare per l'approvazione sulla base dagli Allegati C e D nonché sulla base degli elaborati progettuali predisposti per la realizzazione della Rambla Sud;
- che Il frazionamento dovrà essere approvato anteriormente alla stipula dell'atto di cessione, su iniziativa di STU;
- che, contestualmente alla cessione del diritto di nuda proprietà dei suddetti Immobili, verrà costituito diritto di superficie sui medesimi Immobili in favore di STU;
- che il diritto di superficie verrà costituito a titolo gratuito, essendo lo stesso, tra il resto, funzionale alla realizzazione, da parte di STU, della Rambla Sud e della Rambla Nord, infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti destinate ad essere trasferite nella piena proprietà del Comune;
- che il contratto per la cessione del diritto di nuda proprietà e per la cessione del diritto di comproprietà verrà stipulato entro e non oltre il giorno 31/10/2024, obbligandosi reciprocamente le Parti in tal senso;
- che il Notaio incaricato di ricevere il contratto di cessione di cui al presente Articolo 2 è individuato da STU, prestandovi assenso il Comune, nel dott. Gino Baja Guarienti, con studio in Reggio nell'Emilia.
- che le spese e gli oneri tutti, anche di natura fiscale, connessi e derivanti dal contratto per la cessione del diritto di nuda proprietà e per la cessione del diritto di comproprietà saranno sostenuti attingendo le risorse dalla voce "H - Costi generali per la definizione e gestione del progetto" del quadro economico dell'intervento.

Visto infine:

- la necessità del Comune di posticipare la stipula del contratto per la cessione del diritto di comproprietà pari a 151,90/1000 dell'immobile quota parte della particella

120 del foglio 136 rispetto al contratto per l'acquisto del diritto di nuda proprietà, necessità motivata dall'esigenza di compiere ulteriori approfondimenti rispetto alle future e prossime progettazioni che interesseranno l'area oggetto di cessione del diritto di comproprietà nell'ambito dell'intervento di espansione del Tecnopolo di Reggio Emilia;

- che con comunicazione del 20/06/2024 in atti di PG 170220, il Comune ha richiesto a STU di posticipare la stipula del contratto per la cessione del diritto di comproprietà rispetto al contratto per l'acquisto del diritto di nuda proprietà;
- che con comunicazione del 20/06/2024 in atti di PG 170310 STU Reggiane s.p.a.: (i) ha dichiarato la propria disponibilità alla posticipazione della stipula del Contratto per la cessione del diritto di comproprietà rispetto alla stipula del Contratto per l'acquisto del diritto di nuda proprietà; (ii) ha confermato che la cessione del diritto di comproprietà dell'immobile al foglio 136 particella 120, quota parte, graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore blu nell'Allegato D della Convenzione verrà perfezionata in assenza di pagamento di alcun corrispettivo da parte del Comune in favore di STU, trattandosi di cessione gratuita di aree destinate dai vigenti strumenti urbanistici alla infrastrutturazione degli insediamenti nell'ambito del PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce;

Visto infine:

- il preventivo n. 675 del 19 giugno 2024 fornito dallo Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti incaricato della stipula dell'atto che quantifica gli oneri indotti posti a carico dell'acquirente in via definitiva in euro 2.445,59 di cui euro 1.498,09 compresa IVA al 22% per onorario notarile ed euro 947,50 a titolo di imposte e tasse calcolate a tasso fisso;

Dato atto:

- che 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.

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 provvedere ai seguenti adempimenti contabili:

- assunzione di accertamento dell'entrata pari ad euro 2.445,59 Capitolo 9786/12 cod. obiettivo C_46401, Bilancio 2024/2026 _annualità 2024, quale Contribuito da Regione E.R. ATUSS Por Fesr;
 - assunzione di impegno di spesa di 1.498,09 compresa IVA al 22% sul capitolo 40241/8, cod. obiettivo C_46401, Bilancio 2024/2026 _annualità 2024, a favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di onorario notarile;
 - assunzione dell'impegno di spesa di euro euro 947,50 in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti a titolo di imposte e tasse sul capitolo 40241/8 cod. obiettivo C_46401, Bilancio 2024/2026 _annualità 2024;
 - assunzione di accertamento dell'entrata pari ad euro 44.663,33 sul Capitolo 9224/12, cod. obiettivo 2024_PD_3818, Bilancio 2024/2026 _annualità 2024, e contestuale assunzione di impegno di spesa per € 44.663,33 sul Capitolo 42101/26 Cod. obiettivo 2024_PD_3818, Bilancio 2024/2026 _annualità 2024 al fine della corretta valorizzazione patrimoniale;
3. di autorizzare la procedura di acquisto da STU Reggiane S.p.A. del diritto di nuda proprietà in assenza di pagamento di alcun corrispettivo da parte del Comune in favore di STU, trattandosi di cessione gratuita della nuda proprietà di aree destinate dai vigenti strumenti urbanistici alla infrastrutturazione degli insediamenti nell'ambito del PRU_IP Bando Periferie Reggiane/Santa Croce, degli immobili in appresso individuati tramite i rispettivi identificativi catastali e tramite il rinvio agli elaborati grafici costituenti Allegato C e Allegato D al Quinto Addendum:
 - (i) foglio 128 particella 180, quota parte graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore verde nell'Allegato D;
 - (ii) foglio 128 particella 193, quota parte graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore verde nell'Allegato D;
 - (iii) foglio 136, particella 109 nella sua intera estensione, graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore rosso nell'Allegato D;
 - (iv) foglio 136 particella 118 nella sua intera estensione graficamente rappresentata mediante perimetrazione di colore rosso nell'Allegato D;
 4. di prendere atto che, con la cessione della nuda proprietà di cui al precedente punto 3) STU Reggiane S.p.A. mantiene il diritto di superficie sui medesimi immobili, alle condizioni tutte previste dal Quinto Addendum;
 5. di autorizzare la spesa di un importo complessivo pari a euro 2.445,59 di cui euro 1.498,09 compresa IVA al 22% per onorario notarile ed euro 947,50 a titolo di imposte e tasse;
 6. di dare atto che la liquidazione dell'importo complessivo di euro 2.445,59 di cui euro 1.498,09 compresa IVA al 22% per onorario notarile ed euro 947,50 a titolo di imposte e tasse avverrà a seguito della stipula del rogito con pagamento in favore dello Studio Associato Dei Notai Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarenti di euro 2.445,59 a titolo di imposte e tasse e di spese notarili mediante liquidazione di fattura di pari importo nell'ambito dell'impegno di cui al precedente punto 2);

7. di dare atto che la regolarizzazione contabile dell'importo complessivo di euro euro 44.663,33, al fine della valorizzazione patrimoniale dell'acquisizione della nuda proprietà di cui al presente atto, avverrà a seguito della stipula del rogito con:
- emissione di mandato di pagamento a favore di STU Reggiane SPA della somma di euro 44.663,33, mediante liquidazione di fattura che verrà emessa fuori campo IVA di pari importo nell'ambito dell'impegno assunto con il presente atto al precedente punto 2 sul capitolo 42101/26;
 - contestuale emissione di reversale di incasso in favore di STU Reggiane SPA di € 44.663,33 nell'ambito dell'accertamento assunto con il presente atto al precedente punti 2 sul capitolo 9224/2;
8. di confermare l'efficacia e la validità degli impegni assunti con il Quinto Addendum per quanto attiene l'acquisto della comproprietà per 151,90/1000 della quota parte dell'immobile foglio 136 particella 120, disponendo che detto acquisto non si perfezioni con il medesimo atto di cui ai precedenti partiti di deliberazione 3 e 4, ma in periodo successivo, entro il termine del 31/10/2024.

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

IL DIRIGENTE

Arch. Massimo Magnani
