

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1698
del 22/08/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 973
del 26/08/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: ACQUISTO DI AREE INTERESSATE DALLA REALIZZAZIONE DI
OPERE DI
URBANIZZAZIONE IN LOCALITÀ MANCASALE (VIA TEGANI ED
AREE ADIACENTI)

Premesso che:

- in attuazione del progetto approvato con delibera di G.C. n. 25043/328 del 30.11.2000, il Comune di Reggio Emilia ha realizzato in località Mancasale diverse opere di urbanizzazione primaria, tra cui segnatamente i tratti stradali ad oggi corrispondenti alla Via Tegani ed alla Via Romano, oltre ai parcheggi adiacenti alle medesime;
- tali opere di urbanizzazione, originariamente previste a servizio della realizzanda Città dello Sport, sono attualmente destinate a viabilità di accesso alla zona "Petali", allo Stadio, al Centro Acquatico ed ai parcheggi a servizio;
- le aree interessate dalla attuazione del progetto di cui ai precedenti capoversi comprendono una porzione del terreno identificato sul foglio n. 84 ex mappale 189 di proprietà ad oggi di "Propco S.r.l." società a socio unico con sede in Siena, Strada Massetana Romana, 44, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 32.585.700,00, codice fiscale e partita I.V.A. 01517070528 stesso numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Arezzo-Siena, R.E.A. SI-205828;
- in particolare, il suddetto mappale n. 189, è stato occupato dal Comune di Reggio Emilia per una porzione, come meglio in prosieguo identificata, ai fini della realizzazione di un tratto di Via Tegani e per una ulteriore porzione, ai fini della realizzazione di un bypass provvisorio, funzionale a far defluire l'acqua del Canale di Massenzatico, in attesa di allocazione definitiva del tratto di canale in una porzione parallela alla Via Tegani;
- dette aree, secondo la previsione urbanistica vigente *ratione temporis* (PRG 1984), erano destinate ad attrezzature generali PU6 e soggette a Piano Particolareggiato di Tipo 3 Art. VI.2.07. Successivamente, con deliberazione di C.C. n. 24746 del 22/10/1999, anticipando alcune delle scelte del PRG (1999) poi adottato, è stata approvata una variante al PRG relativa ad aree ricomprese nel Programma Speciale D'Area che ha riguardato, tra le altre, la zona destinata alla Città dello Sport, nonché l'Area di Trasformazione integrata (Ti-2), interessata dal progetto in argomento. La norma introdotta, art. VI 4 bis. 05. punto 7 – scheda 3, prevedeva l'attuazione delle previsioni di PRG mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata, con cessione al Comune di Reggio Emilia delle opere di Verde Pubblico;
- ai sensi dell'art. 47.09 delle NTA (poi divenuto in sede di approvazione del PRG art. 47.10), era prevista la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a Verde Pubblico e alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione, previa disponibilità e cessione anticipata da parte dei proprietari di dette aree;
- il Comune di Reggio Emilia ha occupato le aree, oggi di proprietà di Propco S.r.l., realizzando anticipatamente le suddette opere, a seguito della disponibilità accordata dall'allora proprietario, Unieco Soc. Coop.va a r.l., ai sensi e per gli effetti di cui al richiamato art. 47.09 delle norme di attuazione del PRG 1999, con comunicazione acquisita agli atti del Comune di Reggio Emilia con n. 24983 di P.G. del 9 novembre 2000, per la durata di anni cinque rinnovabili per altri cinque; tuttavia, tale disponibilità non si è mai tradotta nella formalizzazione di idoneo titolo giuridico di trasferimento delle aree interessate dalle opere medesime;

- protraendosi da diversi anni, pur in assenza di idoneo titolo giuridico, l'occupazione da parte del Comune di Reggio Emilia di suddette aree, è stata richiesta e sollecitata da parte della Propco S.r.l., attuale proprietaria, la formalizzazione dell'atto di acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia.

Dato atto che:

- le richieste avanzate dalla Propco S.r.l., riferite all'acquisizione da parte del Comune di Reggio Emilia dell'intera area occupata, allo stato attuale riguardano solo una porzione della stessa, e precisamente:

a) porzione dell'area interessata dal percorso della attuale Via Tegani, ivi incluso il tratto di pista ciclo-pedonale realizzato in adiacenza al limite sud della strada medesima (Via Tegani), fino all'intersezione con la Via Romano, comprendente le reti tecnologiche e la pubblica illuminazione esistente; detta area è identificata, a seguito di redazione di apposito tipo di frazionamento, al Catasto Terreni sul foglio n. 84 - Particella 219 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 36,32 agrario Euro 41,51 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 4.019 mq.

b) porzione dell'area localizzata a nord e parallelamente a Via Tegani, resa interclusa dalla stessa viabilità; detta area è identificata, a seguito di redazione di apposito tipo di frazionamento al Catasto Terreni sul foglio n. 84:

Particella 221 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,24 - agrario Euro 5,99 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 580 mq.

Particella 222 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 11,23 - agrario Euro 12,83 – Particella con qualità SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 1.242 mq.

c) porzione di area localizzata a sud della Via Tegani, necessaria per la realizzazione del nuovo tratto del Canale di Massenzatico in sostituzione in via definitiva del bypass attualmente esistente sul lato sud di Via Tegani, da ripristinare a cura e spese del Comune di Reggio Emilia e/o diverso Ente in accordo con il Comune ed in ogni caso senza alcun costo e/o onere a carico della Propco S.r.l., parte alienante. Detta area è identificata, a seguito di redazione di apposito tipo di frazionamento, sul Foglio 84 Particella 220 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 7,91 - agrario Euro 9,04 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: mq. 875.

d) corresponsione a favore della Propco S.r.l., di un'indennità a fronte della occupazione da parte del Comune di Reggio Emilia dell'area di cui al precedente punto a) di mq. 4019 e dell'area occupata, per una superficie di circa mq. 800, dal bypass attualmente esistente di cui al precedente capoverso;

- a seguito delle trattative intercorse tra le parti si è addivenuti alla seguente ipotesi di accordo:

- a carico del Comune di Reggio Emilia (parte acquirente):

- acquisto delle aree di cui ai precedenti punti a), b) e c);
- corresponsione della indennità di occupazione delle aree effettivamente occupate e precisamente: (i) area occupata dalla Via Tegani di mq. 4.019,00 (precedente punto a) ed (ii) area occupata dal bypass (precedente punto d) pari

a circa mq. 800,00; l'indennità da calcolarsi per la durata di un quinquennio nella misura del 5% sul valore delle superfici occupate;

- pagamento delle spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto di acquisto (registrazione – trascrizione e voltura), ad esclusione delle sole spese notarili che rimangono a carico di parte alienante;
- acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica riferito alle aree risultanti dal frazionamento (mappali nn. 219 – 220 – 221 – 222 del foglio 84).

- a carico di Propco S.r.l. (parte alienante):

- redazione del frazionamento delle aree da alienare a favore del Comune di Reggio Emilia e relativi costi;
- individuazione del notaio rogante l'atto di compravendita e pagamento delle relative spese notarili, in deroga all'art. 1475 Codice Civile, con esclusione dei costi di registrazione – trascrizione e voltura che rimangono a carico dell'Amministrazione comunale, parte acquirente.

Dato atto che, in adempimenti degli accordi intervenuti:

- è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica riferito alle aree di cui al foglio n. 84 mappali nn. 219, 220, 221 e 222;
- il frazionamento è stato approvato dall'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Reggio Emilia – Territorio in data 08/07/2024 con n. 2024/67393;
- è stata redatta perizia di stima a cura di tecnico incaricato da parte alienante, acquisita e conservata agli atti comunali al numero P.G. 203497 del 29/07/2024, comportante i seguenti valori attribuiti alle aree oggetto di compravendita:
 - area di cui al precedente punto a): foglio n. 84 - Particella 219 –
Classamento: Redditi: dominicale Euro 36,32 agrario Euro 41,51 Particella
con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 4.019 mq.
 $€ 15,00/mq \times mq. 4019 = € 60.285,00$
 - aree di cui al precedente punto b):
Particella 221 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,24 - agrario
Euro 5,99 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie:
580 mq.
Particella 222 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 11,23 - agrario
Euro 12,83 – Particella con qualità SEMINATIVO di classe 1 -
Superficie: 1.242 mq.
 $€ 7,00/mq \times mq. 1.822 = € 12.754,00$
 - area di cui al precedente punto c): Foglio 84 Particella 220 Classamento:
Redditi: dominicale Euro 7,91 agrario Euro 9,04 Particella con qualità:
SEMINATIVO di classe 1 Superficie: mq. 875

€ 15,00/mq x mq. 875= € **13.125,00**

- area occupata dal bypass attualmente esistente: € 15,00/mq con la precisazione che tale valutazione è funzionale al calcolo della indennità di occupazione; quest'ultima, unitamente alla occupazione dell'area di cui al precedente punto a) di mq. 4019 è pertanto così quantificata: mq. (4019 + 800) x 15,00/mq. = € 72.285,00 x 5% x anni 5= € **18.071,00**.

Dato atto :

- che il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio con nota attergata all'atto P.G. 203497 del 29/07/2024, ha espresso parere di congruità in merito ai valori di cui alla perizia di parte sopra citata;
- che si ritiene pertanto dover procedere all'acquisto delle aree sopra descritte per le motivazioni indicate;
- in conformità alle disposizioni in materia di tracciabilità finanziaria ex art. 3 L. 136/2010 come modificato con D.L. 187/2010 convertito in legge 217/2010 e nel rispetto di quanto previsto dalla Delibera ANAC n. 584 del 19/12/2023 con riferimento alla fattispecie di appalto pubblico ex art. 56 comma 1 lett. e) del d.lgs. n. 36/2023 (codice dei contratti), al presente contratto di acquisto è stato attribuito il Codice Identificativo di Gara (CIG): B2CF224C8C

Visti:

- il Provvedimento del 29/08/2023 n. 208434 di P.G., con il quale il Sindaco Luca Vecchi aveva attribuito alla D.ssa Monica Penserini, l'incarico dirigenziale, con validità dal 01/09/2023, del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, sino alla scadenza del proprio mandato, salvo revoca anticipata, ai sensi dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;
- il Provvedimento del 21/06/2024 n. 171204 di P.G., con cui il Sindaco Marco Massari ha temporaneamente attribuito l'incarico dirigenziale del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio alla D.ssa Monica Penserini, con decorrenza dal 21/06/2024 sino al 18/10/2024, salvo revoca anticipata o diversa scadenza del contratto di lavoro, ai sensi dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.
- Dato altresì atto 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 cui il piano delle acquisizioni e dismissioni approvato con deliberazione di G.C. n. 270 del 15/11/2023, dove, alla voce “Acquisto di

immobili per opere stradali e servizi connessi” è previsto l’acquisto dei terreni di cui al presente provvedimento, tutti derivanti, a seguito di redazione del citato frazionamento, dal mappale 89 del foglio n. 84 ”;

- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell’art. 169 commi 1 e 2;
- con deliberazione di G.C. n.12 del 30/1/2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/26 e ad aggiornato il Piano Esecutivo di Gestione 2024, precedentemente approvato con G.C. 2024/3 del 11/1/2024;
- con Delibera di Consiglio n. 53/2024 del 25/03/2024 è stata approvata la variazione al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 16/05/2024 è stato approvato il 1^ aggiornamento al Piano Esecutivo di Gestione 2024 e alle sezioni 2.2 "Performance" e 3.3 "Piano triennale dei fabbisogni" del Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026, approvato con deliberazione G.C. 2024/12 del 30/1/2024;
- con Delibera di Consiglio n. 81/2024 del 29/07/2024 dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è stata approvata la variazione di assestamento al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati nonché aggiornato il DUP 2024 _2026 in relazione alle fonti di finanziamento per gli investimenti con gli adeguamenti a diversi allegati tra cui l'allegato “H” Piano delle acquisizioni ed alienazioni patrimoniali 2024 – 2026, in cui è confermato l’acquisto di cui al presente provvedimento.

Visti:

- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- il T.U. Dlgs n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 42 lett. l) , 107 e 151;
- l’art. 13 del vigente Regolamento sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il Vigente Regolamento di Contabilità del Comune;
- il vigente Regolamento dei contratti del Comune parte II concessione – locazione e compravendite immobiliari approvato con deliberazione di C.C. del 29/10/2018 n. 110 I.D. ed in particolare art. 65.

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell’azione amministrativa come prescritto dall’art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

D E T E R M I N A

1. di acquistare per le motivazioni in premessa esposte e che integralmente si approvano, i terreni nudi di fabbricati siti in Comune di Reggio Emilia e così censiti al Catasto Terreni del detto Comune di Reggio Emilia:

foglio n. 84

a) Particella 219 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 36,32 agrario Euro 41,51
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 4.019 mq.

b) Particella 221 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,24 - agrario Euro 5,99 -
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 580 mq.

bb) Particella 222 – Classamento: Redditi: dominicale Euro 11,23 - agrario Euro 12,83
– Particella con qualità SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 1.242 mq.

c) Particella 220 Classamento: Redditi: dominicale Euro 7,91 agrario Euro 9,04
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 875 mq

di proprietà di "Propco S.r.l." società a socio unico con sede in Siena, Strada Massetana Romana, 44, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 32.585.700,00, codice fiscale e partita I.V.A. 01517070528 stesso numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Arezzo-Siena, R.E.A. SI-205828;

confini dei terreni costituenti unico blocco:

- a nord: mappale n. 54 e Canale di Massenzatico
- ad est: Canale di Massenzatico
- a sud: mappali n. 190 – 159 – 158 – 162- 218
- ad ovest: mappale n. 60

2. di stabilire che l'acquisto avvenga ai seguenti patti e condizioni:

a) parte alienante cede le aree individuate ai precedenti punti 1. a) - 1. c) al prezzo di € 15,00/mq. e così per complessivi € 73.410,00 e le aree di cui ai precedenti punti 1. b) e 1. bb) al prezzo di € 7,00/mq. e così per complessivi € 12.754,00 per un totale di € **86.164,00** in favore del Comune di Reggio Emilia, assumendo qualsiasi responsabilità di fronte a terzi che pretendessero far valere eventuali diritti reali su di esse, ad eccezione di eventuali diritti responsabilità o rivendiche che terzi dovessero effettuare in merito a tali aree, per pretese riferite al periodo in cui l'Amministrazione comunale deteneva le stesse a fronte della occupazione. La vendita viene effettuata a misura e le aree vengono trasferite nello stato di fatto in cui si trovano con tutte le relative pertinenze, ragioni, diritti, servitù attive e passive, se e in quanto legalmente esistenti e costituite. Le aree vengono comunque garantite dall'alienante al momento della stipula del contratto di vendita, di piena proprietà e disponibilità, libere da privilegi, ipoteche, censi, canoni, livelli, oneri reali, servitù passive non apparenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli di qualsiasi natura, anche tributaria e comunque garantiti in caso di evizione totale o parziale, ad eccezione delle precisazioni già innanzi effettuate per il periodo di occupazione delle medesime aree da parte dell'Amministrazione comunale;

b) nel corrispettivo come sopra convenuto si intendono compresi, oltre al valore delle aree ed accessori, anche tutti gli eventuali danni diretti ed indiretti, ad eccezione della indennità di occupazione pari ad € **18.071,00** come da quantificazione di cui alle premesse. Detto importo verrà corrisposto dal Comune di Reggio Emilia contestualmente al corrispettivo di acquisto delle aree di cui al precedente punto 1 e con le modalità per questo previsto come in prosieguo specificato;

c) il corrispettivo, come sopra quantificato, sarà corrisposto nei termini precisati al punto 4 che segue dal Comune di Reggio Emilia direttamente alla parte alienante, a completa tacitazione di ogni diritto o pretesa della stessa;

d) le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed al rogito relative alla registrazione – trascrizione e voltura delle aree e con esclusione delle spese notarili, sono a carico del Comune di Reggio Emilia, parte acquirente; le parti concordano in deroga all'art. 1475 Codice Civile che le spese notarili siano a carico di parte alienante;

e) la parte alienante rinuncia all'ipoteca legale che possa competergli in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con esonero da ogni responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari;

f) di dare mandato all'organo competente a stipulare il contratto di compravendita, con facoltà di inserire nello stesso, 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 gli aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione delle aree oggetto del trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli immobili medesimi nonché nella individuazione e denominazione della controparte a precisare e ripartire superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e diritto dando fin d'ora approvate tali precisazioni ed integrazioni;

g) per quanto non contemplato e/o derogato con il presente disciplinare, le parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile.

3. di impegnare la somma di € 86.164,00 quale corrispettivo di acquisto ed € 18.071,00 a titolo di indennità di occupazione e così per complessivi € **104.235,00** alla Missione 10 Programma 05 Titolo 2 codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.012 del Bilancio 2024-2026, annualità 2024, al capitolo 42105 del PEG 2024, denominato "Acquisizioni immobiliari viabilità circolazione stradale e servizi connessi" –codice prodotto-progetto 2024_PD_3818, centro di costo 0120 codice modalità di gestione Conto Annuale 001, contabilità ambientale non rilevante, CIG n. B2CF224C8C;
4. di disporre la liquidazione dell'importo di € 86.164,00 corrispondente al prezzo concordato per l'acquisto delle aree sopra indicate e l'importo di € € 18.071,00 a titolo di indennità di occupazione e così per complessivi € **104.235,00**, provvedendo alla emissione del relativo mandato di pagamento a favore di Propco S.r.l. con sede in Siena, Strada Massetana Romana, 44, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 32.585.700,00, codice fiscale e partita I.V.A. 01517070528 stesso numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Arezzo-Siena, R.E.A. SI-205828, dando atto

che il pagamento dovrà avvenire in tempo utile a consentire la indicazione dell'intervenuto pagamento e relativi estremi in sede di stipula dell'atto di compravendita, nell'osservanza delle disposizioni normative in materia di fatturazione elettronica;

5. di impegnare la somma di € 14.000,00, dovuta per imposte e tasse a registro, imposte e tasse ipotecarie e catastali alla Missione 10 Programma 05 Titolo 2 codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.012 del Bilancio 2024-2025, annualità 2024, al capitolo 42105 del PEG 2024, denominato "Acquisizioni immobiliari viabilità circolazione stradale e servizi connessi" – codice prodotto-progetto 2023_PD_3818, centro di costo 0120, codice modalità di gestione Conto Annuale 001, contabilità ambientale non rilevante; detto importo verrà corrisposto al notaio rogante (Studio notai associati Luigi Zanichelli e Gino Baja Guarienti - Corso Garibaldi, 14 - Reggio Emilia, incaricato da controparte della stipula dell'atto di compravendita) e su richiesta del medesimo, al fine di consentire il pagamento a favore dell'Agenzia delle Entrate delle imposte di registro – catastali ed ipotecarie propedeutiche alla registrazione e trascrizione nei termini di legge del contratto stipulato, con la precisazione che nessuna somma viene impegnata con il presente atto a fronte di onorari per il servizio notarile essendo tale spesa totalmente a carico di parte alienante come da precedente punto 2 d);
6. di disporre l'invio del presente atto al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183, 7° comma, del D. Lgs. 267/00, dando atto che si provvederà a richiedere l'emissione dei mandati di pagamento con le procedure di cui all'art. 185 del T.U -D. Leg. vo n. 267 del 18/08/2000, in tempo utile rispetto alla data fissata per la stipula del contratto.

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

Il Dirigente del Servizio
Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio
(Dott.ssa Monica Penserini)