

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/2412
del 04/12/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.D. 1480
del 05/12/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ATTO DI PERMUTA TRA IL COMUNE DI
REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ BANCO BPM S.P.A. DI TERRENI
UBICATI A REGGIO EMILIA VIA DELLA REPUBBLICA - VIA TEGGI**

Premesso che:

- con deliberazione di G.C. n. 22075/930 del 21/07/1997 è stato approvato il progetto di realizzazione del 2° stralcio dell'asse viario di collegamento stradale tra la SS n. 9 Via Emilia e la SP n. 28; la realizzazione del suddetto progetto ha comportato l'acquisto da parte del Comune di Reggio Emilia, previo frazionamento, delle aree interessate di proprietà privata; tra queste i terreni stralciati dal mappale n. 93 del foglio n. 142;
- a seguito del rilievo effettuato dall'attuale proprietario dell'immobile identificato con il mappale n. 93 (Banco BPM S.P.A.), è emerso che detto frazionamento non comprende tutte le superfici effettivamente interessate dai lavori. Più precisamente da parte del Banco BPM SPA è stato ulteriormente frazionato il mappale n. 93 (frazionamento del 15/03/2024 Pratica n. RE0025097/2024), al fine di individuare quelle porzioni di terreno interessate dai lavori stradali ma non considerati a suo tempo, che risultano oggi identificate con i mappali 1098 - 1099 e 1096 del foglio n. 142. Con il medesimo frazionamento è stata stralciata dal mappale n. 93 ulteriore porzione di terreno esterna alla recinzione privata e di fatto adibito a pertinenza stradale, oggi identificata con il mappale n. 1100 sempre del foglio n. 142;
- in ragione delle risultanze delle richiamate operazioni catastali, da parte della proprietà (Banco BPM S.P.A.), è stata manifestata la volontà di procedere ad una regolarizzazione dell'assetto proprietario mediante cessione al Comune di Reggio Emilia dei mappali di fatto sede stradale e pertinenze e nel contempo evidenziato che porzioni di terreno localizzate in adiacenza di Via della Repubblica di proprietà del Comune di Reggio Emilia, sono di fatto situate all'interno della recinzione privata delimitante il mappale n. 93; di queste porzioni di terreno è stato richiesto l'acquisto da parte di Banco BPM S.p.A. previo frazionamento.

Dato atto che:

- la proposta di regolarizzazione dell'assetto patrimoniale è stata condivisa dall'Amministrazione Comunale, che ha conseguentemente proceduto al frazionamento (Variazione del 18/09/2024 Pratica n. RE0090576/2024), dei terreni ubicati all'interno della recinzione privata di cui al precedente capoverso; detti terreni risultano individuati sul foglio n. 142 con i mappali nn. 1104 e 1105;
- è stata condivisa dalle parti una regolarizzazione dell'assetto patrimoniale tramite permuta e precisamente:
 - cessione in permuta da parte del Comune di Reggio Emilia al Banco BPM S.p.a. dei terreni così identificati:
Foglio 142 Particella 1104 Classamento: Particella con destinazione: RELIT STRAD Superficie: 89 mq.
Foglio 142 Particella 1105 Classamento: Particella con destinazione: RELIT STRAD Superficie: 18 mq.
 - cessione in permuta da parte del Banco BPM S.p.a. al Comune di Reggio Emilia dei terreni così identificati:

Foglio 142 Particella 1096 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE
UR Superficie: 182 mq.
Foglio 142 Particella 1098 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE
UR Superficie: 54 mq.
Foglio 142 Particella 1099 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE
UR Superficie: 316 mq.
Foglio 142 Particella 1100 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE
UR Superficie: 60 mq.

Preso atto della relazione tecnico – estimativa acquisita agli atti al n. 305185 di P.G. del 04/12/2024 del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, relativa alla valutazione economica delle aree oggetto della proposta di permuta, da cui si evince, in ragione della estensione e della destinazione urbanistica dei mappali, la sostanziale parificazione del valore delle aree, valore quantificato in € 8.000,00 (Euro ottomila/00).

Dato infine atto che l'atto di permuta consente di acquisire al demanio comunale senza esborso di corrispettivi in denaro, aree già sede di manufatto stradale e pertinenze e nel contempo di cedere porzioni di terreno già allocati all'interno proprietà privata perimetrata con muretto e sovrastante recinzione, situazione peraltro già recepita nello strumento urbanistico (PUG), che ha impresso una destinazione conforme al suddetto stato di fatto; l'operazione nel suo complesso comporterà pertanto una regolarizzazione dell'assetto patrimoniale bilanciando, in tal modo, l'interesse pubblico alla acquisizione di aree stradali e quello privato di conservazione dell'attuale conformazione del lotto.

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; con Provvedimento del 17/10/2024 n. 258789 di P.G., è stata disposta la proroga temporanea dell'incarico dirigenziale in scadenza al 18/10/2024, a decorrere dal 19 ottobre 2024 e così fino al 31 gennaio 2025 (salvo cessazione anticipata del titolare o diversa scadenza del contratto di lavoro).

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;

- 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;
- con Delibera di Consiglio n. 131/2024 del 25/11/2024 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 al DUP 2024 _2026 con gli adeguamenti a diversi allegati; tra gli allegati anche (quale allegato E), il piano delle acquisizioni e dismissioni patrimoniali 2024-2026 riferito all'esercizio finanziario 2024 che prevede la permuta dei terreni di cui al presente atto.

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 ed in particolare artt. 69 lett. a) e 73.

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 in permuta per le motivazioni in premessa esposte e che qui integralmente si richiamano ed 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. 142

Foglio 142 Particella 1096 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE UR
Superficie: 182 mq.

Foglio 142 Particella 1098 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE UR
Superficie: 54 mq.

Foglio 142 Particella 1099 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE UR
Superficie: 316 mq.

Foglio 142 Particella 1100 Classamento: Particella con destinazione: REL ENTE UR
Superficie: 60 mq.

Proprietà Banco BPM S.P.A. con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n. 4
capitale sociale € 7.100.000.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione presso il
Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi: 09722490969, iscritta al
R.E.A. di Milano al n. 2109611.

confini terreni:

mappale n. 1096:

a nord – a est ed ovest: Via della Repubblica

a sud: mappale n. 93

mappale n. 1098 e 1099 unico corpo:

a nord: via della Repubblica

a est: mappale 784 – 782

a sud: mappale n. 782

a ovest: mappale n. 93

mappale n. 1100

a nord: mappale n. 93

a est: mappale 782 e strada

a sud: strada

a ovest: mappale n. 93

2. di cedere in permuta a Banco BPM S.P.A. per le motivazioni in premessa esposte e che qui integralmente si richiamano ed 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 142 Particella 1104 Classamento: Particella con destinazione: RELIT STRAD
Superficie: 89 mq.

Foglio 142 Particella 1105 Classamento: Particella con destinazione: RELIT STRAD
Superficie: 18 mq.

Confini dei terreni

mappale 1104

a nord: strada

a est: mappale n. 93

a sud: mappale n. 93

a ovest: Comune di Cavriago

mappale 1105
a nord: strada
ad est: strada
a sud: mappale n. 93
a ovest: mappale n. 93

3. di stabilire che la permuta avvenga ai seguenti patti e condizioni:
- a) la permuta viene effettuata alla pari; le parti attribuiscono agli immobili oggetto di permuta, così come determinato con perizia acquisita agli atti al n. 305185/2024 dal Comune di Reggio Emilia, l'identico valore di € 8.000,00 (euro ottomila,00); pertanto la presente permuta avviene alla pari e senza alcun conguaglio in danaro;
 - b) per i beni rispettivamente ceduti le parti assumono qualsiasi responsabilità di fronte a terzi che pretendessero far valere eventuali diritti reali su di essi; i terreni vengono comunque garantiti al momento della stipula del contratto di permuta 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; quanto al Comune di Reggio Emilia, per effetto dell'inserimento delle aree nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente si richiama in ogni caso il disposto di cui al D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, commi 2, 3 e 9 e normativa ivi richiamata (commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410), con particolare riferimento all'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica- edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, commi 14 e 15 del D.L.78/2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;
 - c) le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed al rogito relative alla registrazione – trascrizione e voltura delle aree nella quantificazione che verrà effettuata in sede di rogito e con esclusione delle spese notarili, saranno a carico delle parti in egual misura mentre le spese notarili come da accordi tra le parti sono a carico di Banco BPM spa cui viene riservato la scelta del notaio rogante. Ai fini della applicazione dell'articolo 11 comma 1 d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633 si precisa che: la cessione dal Comune a Banco BPM s.p.a. non è soggetta ad I.V.A. per carenza di soggettività I.V.A. in capo al Comune in relazione all'immobile oggetto di permuta; la cessione da Banco BPM s.p.a. al Comune non è soggetta ad I.V.A., trattandosi di terreni non edificabili in ragione della destinazione nel PUG (Piano Urbanistico Generale) a Infrastrutture grigie (aree stradali) normate dall'art. 3.3.2 degli indirizzi disciplinari del PUG SQ_D1, per quanto riguarda i terreni identificati sul foglio n. 142 - mappali nn. 1096 – 1098 – 1099 ed a tessuti terziari-polifunzionali_P4 normato dall'art. 11.4 degli indirizzi disciplinari del PUG SQ_D1 allocato in fascia di rispetto stradale nella Tavola dei vincoli TV.2 relativamente al terreno identificato sul foglio n. 142 - mappale 1100;
 - d) le parti rinunciano all'ipoteca legale che possa loro competere in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con esonero da ogni responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari;
 - e) di dare mandato all'organo competente a stipulare l'atto di permuta, 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 dei confini 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;

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

4. di accertare l'entrata di € 8.000,00 quale valore delle aree oggetto di permuta, da acquisire al demanio comunale, a valere al Titolo 4 codice del piano dei conti integrato 4.04.01.08.999 del Bilancio 2024 – 2026, annualità 2024 al capitolo E/9220/10 del PEG 2024 denominato “ acquisto in permuta di aree di proprietà Banco BPM spa (foglio n. 142 mappali nn.1096 - 1098 - 1099- 1100) già sede viaria e pertinenze (Via della Repubblica)”, codice prodotto-progetto 2024_PD_3818, centro di costo 0120;

5. di impegnare la spesa di € 8.000,00, quale valore delle aree da cedere in permuta a Banco BPM s.p.a., alla Missione Programma 01.05 Titolo 2 codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.012 del Bilancio 2024-2026 al capitolo U/42101/27: “acquisto in permuta di aree di proprietà Banco BPM spa (foglio n. 142 mappali nn.1096 - 1098 - 1099- 1100), già sede viaria e pertinenze (Via della Repubblica)“, del PEG 2024, codice prodotto-progetto 2024_PD_3818, centro di costo 0120, codice modalità di gestione Conto Annuale 001, contabilità ambientale non rilevante;

6. di dare atto che le operazioni di permuta in oggetto sono a parità di valore, senza conguaglio, come meglio dettagliato in premessa, e pertanto di dare mandato al Servizio Finanziario di procedere alle conseguenti operazioni contabili con mandato e reversale per le poste figurative ai fini della corretta valorizzazione economico-patrimoniale, ad intervenuta stipula del contratto;

7. 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 e reversale come da precedente punto 6.

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

Il Dirigente del Servizio
(D.ssa Monica Penserini)

