



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **112**

in data **04/06/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **04 - quattro** - del mese **giugno** alle ore **11:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE VARIAZIONE AL PIANO ACQUISIZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI 2025-2027- INSERIMENTO FOGLIO 155 PARTICELLA 269

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco		SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	ONLINE	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore		NO
BONVICINI Carlotta	Assessore		SI
MAHMOUD Marwa	Assessore		SI
MIETTO Marco	Assessore		NO
NEULICHEDL Roberto	Assessore		SI
PASINI Carlo	Assessore		SI
PRANDI Davide	Assessore		NO
RABITTI Annalisa	Assessore		NO

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato
Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- la Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i. all'art. 58 rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", prevede (nel comma 1) che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
 - in base alla suddetta opera di ricognizione, viene redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali", che viene allegato al Bilancio di previsione dell'Ente;
 - all'inserimento dei beni immobili nel Piano ed all'elenco relativo vengono attribuiti gli effetti descritti nei successivi commi del medesimo art. 58 (effetti patrimoniali, urbanistici, ecc...);
1. il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali" si presenta, quindi, sia come strumento di semplificazione dell'azione amministrativa (in quanto l'attività finalizzata alle dismissioni e valorizzazioni immobiliari viene agevolata, in virtù degli speciali effetti prodotti dall'inserimento dei cespiti immobiliari nel suddetto Piano), sia come atto descrittivo dei cespiti immobiliari che si prevede di dismettere o valorizzare nel periodo di riferimento;
 2. lo schema di Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali 2025-2027 è stato approvato con Deliberazione di Giunta comunale ID n. 270 del 17/12/2024 e, successivamente, quale parte integrante degli Allegati alla Delibera di Consiglio Comunale ID n. 14 del 21/01/2025 di approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2025-2027;

Considerato che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 188 in data 19 dicembre 2023, dichiarata immediatamente esecutiva, il Comune di Reggio Emilia ha approvato la nota di aggiornamento al D.U.P. e allegati parte integrante;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 189 in data 19 dicembre 2023, dichiarata immediatamente esecutiva, il Comune di Reggio Emilia ha approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026" (il cui schema era stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 270 del 15 novembre 2023);
- il suddetto Piano prevedeva al punto 14) la voce: Costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie su fabbricato presso "ex Polveriera" per un importo complessivo di € 130.000;
- con provvedimento dirigenziale del Servizio amministrativo lavori pubblici e patrimonio immobiliare RUAD n. 354 in data 29/02/2024, il Comune di Reggio Emilia ha disposto l'espletamento di una procedura di asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie, a titolo oneroso e per una durata di cinquanta anni, sull'immobile comunale sito in Comune di Reggio Emilia, all'interno del complesso denominato "ex Polveriera", tra Viale Olimpia e Via Terrachini, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 155, mappale 138 sub. 2;

- con provvedimento dirigenziale del Servizio amministrativo lavori pubblici e patrimonio immobiliare RUAD n. 995 del 05/06/2024 si è approvato il verbale di asta pubblica e si è disposta l'aggiudicazione definitiva del diritto di superficie per una durata di 50 anni sull'immobile comunale ubicato a R.E., all'interno del complesso denominato "ex Polveriera" (tra v.le Olimpia e v. Terrachini) e così catastalmente censito:
 - al C.F.: foglio 155, mappale 138, sub 2, cat. D/7, rendita € 7.104,92
 - al C.T.: foglio 155, mappale 138, ENTE URBANO, superficie mq 1.147
 in favore dell'ISTITUTO EUROPEO DI STUDI SUPERIORI S.C.S. ONLUS, con sede legale a R.E. in P.zza C. Prampolini, n. 2/A, C.F./P.I 025001580357 al prezzo complessivo di € 175.500,00 (fuori campo IVA);
- con il sopracitato provvedimento dirigenziale si è anche stabilito che il corrispettivo di € 175.500,00 sarebbe stato pagato al Comune di R.E. in 4 rate di pari importo con cadenza annuale, la prima delle quali di € 43.877,00 (comprensiva di € 2,00 per imposta di bollo) prima del rogito e le altre (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) garantite da fidejussione bancaria o assicurativa alle seguenti scadenze: la prima entro il 30 ottobre 2025, la seconda entro il 30 ottobre 2026 e la terza entro il 30 ottobre 2027;
- la prima rata di € 43.877,00 (comprensiva di € 2,00 per imposta di bollo) è stata pagata entro la data di stipula contrattuale, avvenuta mediante atto notarile stipulato presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti, in Reggio Emilia, il 30/10/2024 (atto repertorio n. 16.985) e regolarmente incassata dall'amministrazione comunale, giusta reversale 2024/7957 del 04/11/2024;
- si ritiene dunque doveroso adeguare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali 2025-2027 prevedendo la relativa entrata nelle rispettive annualità di riferimento;

Considerato inoltre che:

- con Delibera di Consiglio ID n. 86 del 07 aprile 2025 è stata approvata l'istituzione del diritto di superficie da utilizzare a parcheggi a vantaggio dello IESS;
- a fronte di ciò si è già proceduto ad effettuare il frazionamento dell'area, in relazione alla quale è nata una nuova particella n. 269 contraddistinta dal foglio 155;
- che la durata del titolo superficiario è di uguale durata della concessione istituita per lo IESS e proprio perché ad essa collegata non potrà avere un termine superiore a quello della medesima;

Ed ancora

- dal momento che è stato calcolato il valore del costituendo diritto di superficie sulla base di una durata pari a 50 anni, ossia la stessa durata del titolo concessionario relativo alla Polveriera;
- considerato però, l'addendum alla concessione, vuole evitare che sussista uno sfasamento temporale tra il titolo concessorio e l'istituendo diritto di superficie, si è proceduto a ricalcolare il valore sopra indicato a fronte della durata reale della concessione (non più 50 anni ma 49);
- il titolo concessionario, infatti, allo IESS è stato attribuito nel 2024, e quindi il valore rivisto del titolo superficiario non è più di € 57.000 ma di € 56.000;
- dato atto che lo IESS con istanza recepita in atti al n.136872 di PG in data 22 Maggio 2025 ha richiesto la rateizzazione del quantum da pagare;
- considerato che quest'ultima in precedenza era stata già autorizzata a pagare il quantum concessorio attraverso 4 rate;
- si ritiene opportuno procedere ad applicare la stessa metodologia di pagamento al valore in questione di modo che IESS paghi 4 rate da 14.000€ ciascuna;

- l'istituto, pertanto, procederà, all'atto del rogito, a pagare la cifra di € 14.000,00 a fronte della costituzione del titolo superficiario. Dopodiché, per effetto di questa opera di riallineamento temporale, le restanti tre rate verranno pagate rispettivamente: entro il 30 di ottobre 2028 (seconda rata), entro il 30 di ottobre 2029 (terza rata), e l'ultima rata (la quarta) entro il 30 di ottobre 2030;
- L'istituto, inoltre, al fine di garantire all'Amministrazione comunale il pagamento delle tre rate future consegnerà nelle mani del dirigente del patrimonio una fideiussione del valore di € 42.000;
- alle rate che andranno pagate nel 2028, 2029 e 2030, l'istituto dovrà pagare gli interessi legali sulla base del tasso di sconto corrente.

Rilevato che

- l'area su cui viene istituito il diritto superficiario è classificata come area di attestamento;
- dal momento che questa costituzione è funzionale alla presentazione del progetto di ristrutturazione dello stabile principale, si ritiene opportuno procedere ad effettuare una variazione di urgenza che metta in condizione l'ufficio patrimonio di avviare la pratica di costituzione del titolo superficiario, e lo IESS di operare la presentazione del progetto onde avviare i lavori di modo che possa affrontare il prossimo anno scolastico nel nuovo istituto. Pertanto, è necessario procedere ad aggiornare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali 2025-2027 inserendo tale operazione immobiliare con le relative previsioni di entrata.

Rilevato che con successiva Delibera di Consiglio Comunale di verifica degli equilibri di bilancio si procederà a recepire anche le variazioni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali 2025-2027.

Considerato che:

- il punto 8 del principio applicato alla programmazione di cui all'allegato 4/1 del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i. (in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali) prevede, tra i contenuti minimi del DUP-Sezione Operativa, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali", specificando altresì che "Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP. La ricognizione degli immobili è operata sulla base, e nei limiti, della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici. L'iscrizione degli immobili nel piano determina una serie di effetti di natura giuridico-amministrativa previsti e disciplinati dalla legge.";
- il DUP- Sezione operativa ha una valenza temporale pari a quella del Bilancio di previsione di natura triennale e, quindi, al medesimo ambito temporale (ovvero, al triennio 2025-2027) occorre riferire anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali";
- in particolare, la suddivisione delle previsioni di entrata derivanti dalle dismissioni immobiliari tra le annualità 2025-2027 dello schema di Bilancio viene proposta e aggiornata come da prospetto ALLEGATO 1 (e parte integrante del presente atto);

- inoltre, al fine di rispettare la competenza di cui all'art. 42 co. 2 lett. l) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., nel suddetto ALLEGATO 1 è presente anche il "Piano acquisizioni immobiliari", contenete l'elenco sintetico degli immobili per i quali è previsto l'acquisto a titolo oneroso, in permuta e l'acquisizione a titolo gratuito, con gli importi di spesa previsti per gli acquisti (ed ai quali corrisponderanno appositi capitoli di U nel PEG); mentre, per gli acquisti in permuta ("alla pari", quindi senza conguaglio) e le acquisizioni immobiliari a titolo gratuito (trattandosi di operazioni immobiliari che non comportano flussi di cassa, ma da prevedere a Bilancio, in base ai principi contabili di cui al D.Lgs 118/2011), vi saranno importi uguali in E/U.

Tutto ciò premesso e visti:

1. l'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.,
- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.,
- i seguenti pareri espressi dai dirigenti competenti sulla presente proposta di provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/00:
 - parere attestante la regolarità tecnica,
 - parere attestante la regolarità contabile.

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1) di approvare la variazione al prospetto ALLEGATO 1 "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari" 2025-2027 (parte integrante del presente atto), da inserire successivamente tra gli allegati al Bilancio 2025-2027 previo allineamento dei corrispondenti stanziamenti di entrata in sede di verifica degli equilibri, e contenente:

- le previsioni di uscita (connesse agli acquisti immobiliari) e le previsioni di entrata (connesse alle dismissioni immobiliari), suddivise nelle tre annualità 2025-2026-2027;
- le operazioni di permuta, acquisizioni immobiliari a titolo gratuito ed altre regolazioni contabili di E/U, che non comportano flussi di cassa in quanto transazioni non monetarie, ma da prevedere a Bilancio in base ai nuovi principi contabili (punto 1 del principio contabile concernente la contabilità finanziaria, allegato 4/2 D.Lgs 118/2011); in particolare, rientrano in quest'ultima fattispecie anche operazioni patrimoniali già disposte con atti amministrativi (dirigenziali o delibere) ma che verranno contabilizzate nel corso dell'anno 2025 (con rilevazioni contabili in E/U e di pari importo);

2) di dare atto che il presente schema di Piano verrà inserito tra gli allegati al DUP da approvarsi unitamente alla prossima verifica degli equilibri di Bilancio di previsione 2025-2027, pertanto, solo successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente Piano avrà piena validità ed efficacia.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza stante la necessità di sottoporre tale atto anche all'esame del Consiglio comunale, unitamente a quello della verifica degli equilibri di Bilancio 2025-2027 entro i termini di legge;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENGO Dr. Donato Salvatore