

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/462

del 05/06/2025



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 984

del 05/06/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELLA SOCIETÀ "ISTITUTO EUROPEO DI STUDI SUPERIORI SOCIETÀ' COOPERATIVA SOCIALE" (IESS), AI SENSI DEGLI ARTT. 952 SS. DEL CODICE CIVILE SUL TERRENO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA IDENTIFICATO AL C.T. FOGLIO N. 155 MAPPALE N. 269

Premesso che

- l'Istituto Europeo di Studi Superiori S.c.s. identificato con l'acronimo IESS, società cooperativa sociale di tipo A con iscrizione al registro provinciale al n. 884, è un liceo paritario, riconosciuto dal Ministero dell'Istruzione, la cui attuale sede è presso il Palazzo delle Notarie in Piazza Camillo Prampolini n° 2/A a Reggio Emilia (RE), P.I. e C.F. -02501580357, rappresentato dal Presidente dott. Ugo Barilli;
- il liceo paritario europeo IESS, vista la crescente richiesta formativa alla scuola da parte delle famiglie, ha manifestato negli ultimi tempi una carenza di spazi a disposizione e, di conseguenza, ha maturato la necessità di una sede più ampia per poter incrementare la propria offerta scolastico-formativa;
- con provvedimento dirigenziale del servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio RUAD n. 354 del 29.2.2024 il Comune di R.E. 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 50 anni) sull'immobile comunale ubicato a R.E., all'interno del complesso denominato "ex Polveriera" (posto tra viale Olimpia e via Terrachini) e censito al C.F. di R.E. al foglio 155, mappale 138, sub 2;
- la suddetta asta pubblica si è regolarmente svolta in data 8.4.2024 (come documentato dal verbale d'asta P.G. n. 92441/2024) e si è conclusa con l'aggiudicazione provvisoria in favore di IESS come sopra identificato;
- con successivo provvedimento dirigenziale del servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio n. 995 del 05.06.2024 è stato poi approvato il verbale di asta pubblica P.G. n. 92441 del 8.4.2024 e, conseguentemente, sull'immobile facente parte del patrimonio disponibile comunale ubicato a Reggio Emilia, all'interno del complesso denominato "ex Polveriera" si è disposta l'aggiudicazione definitiva a favore di IESS, del diritto di superficie per una durata di 50 anni;
- l'aggiudicazione del diritto di superficie a favore di IESS, di cui al precedente punto, si è perfezionata con rogito sottoscritto in data 30.10.2024 a magistero del Notaio Dr.Gino Baja Guarienti (rep n. 16.985, rac. n. 10.810)
 - al Catasto Fabbricati (CF): foglio 155, mappale 138, sub 2, cat. D/7, rendita € 7.104,92,
 - al Catasto Terreni (CT): foglio 155, mappale 138, ENTE URBANO, superficie mq 1.147;

Dopo di che

- Lo IESS, dovendo trasformare il Capannone oggetto di concessione nella propria nuova sede, ha manifestato l'esigenza, di acquisire una dotazione territoriale ulteriore in grado di metterle a disposizione dei parcheggi e in relazione ai quali applicare la riduzione dello standard. A ben vedere la prima richiesta giunta all'amministrazione in tal senso prospettava la gratuità in merito alla istituzione di detto diritto, ipotesi questa mai presa in considerazione dall'amministrazione a tal proposito vedasi nota giunta in comune in PG.n. 285272 del 17.11.2024;
- vista la natura dell'intervento e le caratteristiche di accessibilità dell'area, il progetto è impostato secondo quanto previsto all'art. 4.2 degli Indirizzi disciplinari del PUG che indica la possibilità di *".. valutare la riduzione (fino all'esclusione) degli standard di parcheggio pubblico e/o privato in parti di città ad elevata o media accessibilità, che, a seguito di un'analisi dell'accessibilità che consenta l'opzione di riduzione delle*

auto, escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati". E' quindi richiesta la revisione degli standard urbanistici con riduzione del 50% dei parcheggi pertinenziali, e l'esclusione di parcheggi pubblici aggiuntivi. Alla luce di quanto sopra e allo scopo di rendere funzionale l'intervento è stata individuata un'area circostante, di proprietà comunale, esterna al sedime dell'edificio, necessaria a soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali individuata dal progetto.

- Ed in effetti con pec PG.n. 285272 del 17.11.2024 perveniva al Comune di Reggio Emilia, attraverso il tecnico incaricato da IESS, in qualità di titolare di diritto superficario dell'area conseguita tramite procedura ad evidenza pubblica, richiesta di uno spazio onde soddisfare lo standard. A ben vedere infatti gli standard urbanistici, richiesta effettuata nel rispetto dell'art.4.2 degli indirizzi disciplinari del PUG, per l'intervento di riqualificazione edilizia, rigenerazione riuso dell'immobile ubicato all'interno del complesso "ex Polveriera" censito catastalmente al foglio 155 particella 138;
- a seguito della accertata sussistenza dei presupposti previsti dalla normativa urbanistica comunale sopra richiamata, con deliberazione consigliere n. 86 del 7 aprile 2025 l'amministrazione disponeva che:
 1. di approvare, la richiesta presentata dall'Istituto Europeo di Studi Superiori S.c.s. (IESS) P.I. e C.F. -02501580357 in atti al PG.n.285272/2024, di determinazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art 4.2 degli indirizzi disciplinari del PUG, per l'intervento di riqualificazione edilizia, rigenerazione e riuso dell'immobile "Capannone C" nel comparto "ex Polveriera", censito catastalmente al foglio 155 particella 138, comportante la riduzione degli standard urbanistici relativamente alla dotazione dei parcheggi pertinenziali pari al 50% e l'esclusione della dotazione relativa ai parcheggi pubblici aggiuntivi previsti per l'intervento dalle norme del PUG;
 2. di attribuire questo spazio attraverso l'istituzione di un diritto di superficie onde dare organicità a tutta l'operazione. Ovvero di legare detto diritto alla precedente concessione, onde evitare che vi fosse uno scollamento tra i due atti e rispettive durate. E quindi di operare andando ad integrare l'atto in precedenza effettuato con un apposito *addendum* a cui collegare alla concessione in essere un diritto superficario in grado di assicurare all'Istituto in essere lo standard;
 3. pertanto, il Consiglio dava mandato al Servizio Patrimonio e Logistica di adottare i necessari e conseguenti provvedimenti per la costituzione, tramite *addendum* all'atto del 30.10.2024, di un diritto di superficie a titolo oneroso a favore dell'Istituto Europeo di Studi Superiori S.c.s., sull'area di proprietà comunale, esterna al sedime del "Capannone C", identificata nell'allegato C) alla proposta progettuale in atti al PG.n.285272/2024, nonché allegata alla medesima deliberazione consiliare, area necessaria a soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali individuata nella proposta progettuale all'allegato C)_ individuazione delle aree in concessione , pari a 26 posti auto (superficie 590 mq);
 4. di prevedere, quindi, che la durata di tale diritto di superficie dovesse coincidere con la durata cinquantennale (oggi di 49 anni) del diritto di superficie già costituito con atto del 30.10.2024 a magistero del Notaio

Dr.Gino Baja Guarienti sull'immobile "Capannone C" ubicato nel comparto "ex Polveriera" (foglio 155, mappale 138 sub. 2); e quindi di autorizzare un riconoscimento del diritto che avesse come scadenza quella in precedenza autorizzata onde evitare che il nuovo termine fosse slegato dal precedente;

5. di dare atto che il diritto di superficie relativo all'area necessaria a soddisfare la dotazione dei parcheggi pertinenziali individuata dal progetto di cui al precedente punto, rappresenterà, unitamente alla concessione in essere sul fabbricato, presupposto per la presentazione del titolo edilizio necessario per l'intervento di riqualificazione edilizia, rigenerazione e riuso dell'immobile "Capannone C" ubicato nel comparto "ex Polveriera" di cui al foglio 155 particella 138, nel rispetto delle condizioni di cui al parere del Servizio Mobilità Urbana, PG.n. 2181 del 07/01/2025, come descritto in premessa;

Preso atto:

- dell'approvazione del diritto superficario ad opera del Consiglio comunale, l'Amministrazione Reggiana, e nello specifico il servizio logistica e patrimonio, si attivava per avviare la procedura di frazionamento dell'area interessata;
- all'atto dell'allestimento del frazionamento dell'area interessata, si registravano delle esigenze di tipo tecnico tali per cui emergeva la necessità di apportare – come capita quando si passa dalla traduzione di un disegno (la cui valenza era stata definita dallo stesso Consiglio esemplificativa) alla realtà, una modifica del perimetro dell'area interessata. Il Geometra Primo Boni che ha effettuato materialmente l'operazione di frazionamento, nel tradurre al fine di rendere quanto più funzionale possibile l'area in cui è ricompreso – parcheggio di attestazione – relativa ai parcheggi esistenti nell'area e messi a disposizione della comunità;
- ed in effetti, sulla particella P1 tanto il Servizio Rigenerazione Urbana e Mobilità Urbana, attraverso i loro rispettivi dirigenti esprimevano parere positivo circa la definizione del nuovo perimetro superficario, ritenendo effettuabile tale variazione di superficie rispetto alla perimetrazione originaria inserita nel quadro esemplificativo della delibera di consiglio n. 86/2025, rispettivamente con pareri P.G. 120715/2025 e parere PG 141389/2025;
- rivisto il perimetro in merito al quale sono stati richiesti ed espressi due pareri sempre il Geometra del servizio Logistica e patrimonio imbastiva la pratica di richiesta di frazionamento dell'Agenzia a firma del dirigente ad interim;
- dopodiché, l'Agenzia delle Entrate – Territorio in data 12/05/2025 – Prot. 2025/48862 – procedeva catastalmente a registrare la nuova l'area di sedime dei P1 in parola sulla quale costituire il diritto di superficie a titolo oneroso che risulta così identificata: C.T. foglio n. 155 mappale n. 269 di mq. 681 – qualità REL. ENTE UR;

Ed ancora

- conseguentemente all'azione di frazionamento, il servizio patrimonio procedeva ad effettuare la perizia estimativa di quantificazione del corrispettivo che l'Istituto sarebbe stato chiamato a versare per effetto del costituendo diritto di superficie;
- preliminarmente la stessa era stata calcolata con perizia estimativa P.G. 130447/2025 in € 57.000,00 per 50 anni, successivamente però, dovendo procedere ad allineare temporalmente la concessione madre, si è proceduto a ridurre il tempo di durata della

seconda, e a seguito di ciò il valore anche del valore che proprio per ciò non era più di € 57.000 bensì di € 56.000 (cfr. perizia estimativa P.G. 144886/2025);

- per quanto attiene inoltre alle modalità di pagamento, lo IESS chiedeva con istanza in atti al N. 136872/2025 di P.G. a quest'Amministrazione di poter fruire della rateizzazione del pagamento del costo del titolo superficiario, e dal momento che nella origiaria concessione era stato accordato un frazionamento in quattro rate, si è ritenuto opportuno operare nella medesima maniera di modo che lo IESS procedesse al pagamento del diritto di superficie nel seguente modo:

1.1. la prima rata di € 14.000,00, da pagare all'atto della costituzione del diritto superficiario tramite rogito notarile;

1.2. la seconda rata al 30 ottobre 2028 (coincidente con la scadenza del pagamento della rata del diritto di superficie già esistente);

1.3. la terza rata entro il 30 di ottobre 2029 (coincidente con la scadenza del pagamento della rata del diritto di superficie già esistente);

1.4. la quarta e ultima rata entro il 30 ottobre 2030 (coincidente con la scadenza del pagamento della rata del diritto di superficie già esistente);

1.5. tutte le rate dovranno essere garantite da apposita fideiussione resa da un primario istituto di credito, e su di esse, all'atto del pagamento, dovrà essere calcolato l'interesse legale a cura del debitore che dovrà includere anche il pagamento del bollo previsto per legge.

Infine, in data 112/2025 la Giunta comunale pur avendo ha proceduto con apposita delibera a inserire nell'elenco dei beni dell'ente da valorizzare il terreno oggetto del costituendo di diritto di superficie di cui al presente atto, apportando le necessarie variazioni al "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari" 2025-2027, che dovranno essere recepite dal Consiglio nei termini stabili per legge.

La delibera n.112 del 04.06.2025 prevede infatti di trasferire la neo particella 269 del foglio 155 dall'elenco dei beni indisponibili a quella dei beni disponibili, prevedendo peraltro l'aggiornamento dei dati di bilancio in ragione del quantum che complessivamente dovrà pagare il debitore – IESS – nonché delle rate che avranno scadenza dal 2028 al 2030.

Dato atto:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2 d.lgs. 267/2000;

- che con delibera di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- che con delibera di Giunta Comunale n 112 del 04.06.2025, dichiarata immediatamente esecutiva è stata approvato l'inserimento nell'elenco dei beni dell'ente da valorizzare il terreno oggetto del costituzione di diritto di superficie di cui al presente atto, apportando le necessarie variazioni al "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari" 2025-2027.

Richiamati:

- il provvedimento del Sindaco n. 37822 del 13/02/2025 di attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al Segretario Generale Avv. Donato Salvatore Marengo della responsabilità di direzione del Servizio "Patrimonio e Logistica", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti n. 90559 del 03/04/2025

Visti:

- l'art. 952 del Codice Civile;
- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare l'art. 107;
- 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 comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°;
- il vigente Regolamento di contabilità del Comune.

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;

- che il dirigente in essere non ha alcun conflitto di interesse;
- che il responsabile del procedimento è lo stesso dirigente dott. Donato Salvatore MARENGO,

DETERMINA

1) di approvare per le motivazioni di cui in premessa che integralmente si richiamano ed approvano, la costituzione del diritto di superficie sull'area come infra identificata e precisamente:

1) Il Comune di Reggio Emilia , per le finalità descritte in premessa e conformemente agli atti sopra richiamati, intende costituire e concedere alla società **"ISTITUTO EUROPEO DI STUDI SUPERIORI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE"** (di seguito IESS), titolo che sarà definitivamente attribuito per effetto del rogito con il quale verrà acclarato il diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 ss. del codice civile sul terreno sito nel Comune di Reggio Emilia, di proprietà del Comune di Reggio Emilia identificato a seguito di frazionamento approvato dalla Agenzia delle Entrate – Territorio in data 12/05/2025 – Prot. 2025/48862 - C.T. foglio n. 155 mappale n. 269 di mq. 681 – qualità REL. ENTE UR.

2) la costituzione del diritto di superficie è effettuata per la realizzazione di parcheggi pertinenziali come da delibera di C.C. n. 86 del 07/04/2025, e relativi allegati che integralmente si richiamano; detta realizzazione dovrà avvenire sulla base delle prescrizioni ivi contenute e che saranno dettati dai servizi competenti in sede di presentazione del PDCC inerente alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione edilizia, rigenerazione e riuso dell'immobile "Capannone C" ubicato nel comparto "ex Polveriera", per il quale è già stato costituito diritto di superficie con rogito sottoscritto in data 30.10.2024 a magistero del Notaio Dr.Gino Baja Guarienti (rep n. 16.985, rac. n. 10.810);

4) Con riferimento alle normative urbanistiche vigenti, il rappresentante della parte cedente dichiara che sono applicabili alle vendite degli immobili comunali previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente le norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili pubblici e in particolare il D.L. 112/08 (convertito in L. 133/08), art. 58, comma 9, il quale richiama i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (convertito in L. 410/01), e che pertanto non si rende applicabile al presente trasferimento l'obbligo per il cedente di rendere le dichiarazioni e di allegare i documenti ivi previsti e richiamati e precisamente:

- 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, c. 14,15 del D.L.78/2010;
- esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del C.D.U.

4) di provvedere all'accertamento contabile della somma di € 56.000,00 oltre ad € 8,00 pari a n. 4 rate, imposte di bollo da € 2,00 cadauna, riferendola al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio 2024-2026 (annualità 2025), al capitolo 9228/4 del PEG 2025 denominato " Cessione diritto di superficie ex art. 952 1° comma c.c. per area Foglio 155 mappale 269 da utilizzare per parcheggi per concessionario fabbricato ex Polveriera (foglio 155 mappale 138) (PATRIMONIO DISPON. NON RILEV.FINI IVA) , PD_3818, centro di costo 0120, dando atto che, ad avvenuta stipula del contratto, si procederà all'emissione di reversale d'incasso per importo di € 14.002,00 corrispondente alla prima rata.

5) la costituzione del diritto di superficie di cui sopra sarà effettuata ai seguenti patti e condizioni:

"Patti e condizioni" contrattuali, che è parte integrante della presente determinazione che saranno riportate nel redigendo atto pubblico a cura del notaio scelto dall'istituto in oggetto.

DURATA

Il diritto di superficie avrà decorrenza dalla sottoscrizione del contratto e scadenza corrispondente al diritto di superficie costituito con atto sottoscritto in data 30.10.2024 a magistero del Notaio Dr.Gino Baja Guarienti (rep n. 16.985, rac. n. 10.810) e precisamente (30/10/2074) Esso si estingue per decorrenza del predetto termine, per risoluzione contrattuale.

Salva diversa pattuizione delle Parti, in conseguenza dell'estinzione del diritto di superficie ciò che viene realizzato sul terreno viene acquisito in proprietà dell'Ente Concedente, proprietario del suolo, senza indennità alcuna alla Concessionaria; rimangono invece di proprietà della Concessionaria tutto ciò che non già di proprietà comunale e non connessi strutturalmente o funzionalmente ad impianti e strutture costruite o preesistenti.

CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è pattuito tra le parti in € 56.000,00 (fuori campo IVA)

Il pagamento del prezzo pattuito in € 56.000,00 al Comune di Reggio Emilia avverrà con le seguenti modalità:

- la prima rata di € 14.000,00, da pagare all'atto della costituzione del diritto superficario tramite rogito notarile; contestualmente al pagamento della rata dovrà all'atto del rogito essere presentata e depositata all'amministrazione una fideiussione della durata del periodo di raterizzazione - e su di essere dovrà essere calcolato l'interesse legale a cura del debitore oltre al bollo previsto per legge - tesa a garantire l'amministrazione nel caso di mancato pagamento delle rate in scadenza di seguito indicate:
 - la seconda rata al 30 ottobre 2028;
 - la terza rata entro il 30 di ottobre 2029 ;
 - la quarta e ultima rata entro il 30 ottobre 2030.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Nel terreno attribuito in diritto di superficie allo IESS, quest'ultimo si obbliga a realizzare le opere previste in progetto secondo le indicazioni che verranno dettate in sede esecutiva e secondo le prescrizioni già contenute nella deliberazione di C.C. n. 86/2025, ovvero ad assumere, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, ogni iniziativa utile allo scopo tesa a rimuovere eventuali ostacoli di carattere tecnico e amministrativo che dovessero frapporsi all'efficace conseguimento degli obiettivi premessi a fondamento del presente atto.

In particolare, lo IESS si obbliga a:

1. acquisire il terreno concesso in diritto di superficie a seguito della loro consegna, da effettuarsi da parte dell'Ente Concedente;
2. provvedere alla sorveglianza, alla gestione ed alla manutenzione dei predetti beni a decorrere dalla data della loro consegna e per l'intera durata del diritto di superficie;
3. predisporre, anche a mezzo di soggetto incaricato, il progetto nell'osservanza della normativa vigente nonché del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici approvati dall'Amministrazione Comunale;
4. acquisire le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta nonché i permessi di costruire o gli equipollenti titoli edilizi che risultano e/o risultassero necessari per la realizzazione delle opere;
5. procedere all'affidamento, alla consegna, all'esecuzione, alla direzione e al collaudo dei lavori di realizzazione ;
6. garantire la sicurezza, la fruibilità, la rispondenza normativa e il decoro delle opere mediante regolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
7. E' fatto divieto al concessionario di cedere il diritto di superficie a soggetto terzo;
8. la scadenza del diritto di superficie è identica a quella della concessione sulla stabile denominato ex polveriera dove verrà realizzata la scuola.

OBBLIGHI DELL'ENTE CONCEDENTE

Il Comune di Reggio Emilia si obbliga a :

1. consegnare alla Concessionaria in data da concordare tra le Parti il terreno concesso in diritto di superficie;

2. consentire, nelle more della consegna dei beni, alla Concessionaria o ad altro soggetto incaricato di accedere al terreno e per compiersi rilievi, sopralluoghi, sondaggi, carotaggi ed ogni altra indagine funzionale alla progettazione.

ULTERIORI PATTI E CONDIZIONI

- saranno a carico dell'acquirente tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula del contratto, che avverrà a cura del Notaio scelto dall'acquirente il diritto di superficie;
- in sede di stipula del contratto al Notaio rogante è data facoltà di inserire nell'atto (fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente atto) tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, all'esatto inquadramento giuridico della fattispecie contrattuale, ad una più completa ed esatta descrizione dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale dello stesso, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto (anche fiscale), ad includere clausole d'uso;
- l'amministrazione comunale garantisce di avere titolo a disporre dell'immobile oggetto del presente contratto e la sua libertà da ipoteche, vincoli, contratti e diritti di prelazione di ogni genere, servitù passive, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, con promessa di rilievo per il caso di evizione.
- l'immobile ceduto per effetto del diritto di superficie dall'amministrazione, e accettato dall'Istituto scolastico, nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova, con annessi e connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive se legalmente esistenti e competenti, come posseduto dalla parte venditrice, alla quale è pervenuto per atto del collaboratore di amministrazione del Ministero della Difesa - sesto reparto infrastrutture - Bologna, ragioniera Sabrina Passini, ufficiale rogante dell'Ente medesimo, in data 20 maggio 2005, rep. n. 28134, registrato a Bologna in data 13 dicembre 2005 al n. 240, trascritto in data 22 giugno 2006 al n. 10622 r.p..
- Il corrispettivo dovuto al Comune sarà fuori campo IVA, in quanto trattasi di immobile acquistato dal Comune di R.E. nello svolgimento di proprie attività istituzionali e mai destinato all'esercizio di attività commerciale; si tratterà, pertanto, di operazione immobiliare estranea all'applicazione dell'IVA, per carenza (in capo al Comune di R.E.) del presupposto soggettivo d'imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972.

Si allegano i seguenti documenti che sono da considerare parte integrale e sostanziale:

- _ Delibera Consiglio Comunale_2025_86
- _ Parere rigenerazione urbana con P.G. 120715/2025
- _ Parere mobilità con P.G. 141389/2025
- _ Registrazione frazionamento ADE
- _ Stima 1 diritto di superficie con P.G. 130447/2025
- _ Stima 2 diritto di superficie con P.G. 144886/2025
- _ Verbale incontro IEES con P.G. 136782/2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dott. Donato Salvatore Marengo

**DONATO
SALVATORE
MARENGO**
05.06.2025
09:39:13
UTC



