

Al Servizio Finanziario
Al Servizio Analisi dei Bisogni
Programmazione e controlli

OGGETTO: Richiesta variazione Bilancio 2025-2027 (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari).

Considerato che nel corso del 2025 si prospetta la possibilità di procedere alla formalizzazione tra Comune di Reggio Emilia e Stu Reggiane SPA di atto di acquisto e contestuale cessione (configurabile in termini di permuta) delle rispettive quote di proprietà/nuda proprietà di terreno identificato al C.F. sul foglio n. 136 mappale 120 sub. 6 nell'ambito del progetto PR-FESR EMILIA ROMAGNA 2021-2027 Priorità 1 - OBIETTIVO 1.1, AZIONE 1.1.4, POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURALE DEI TECNOPOLI -SEZIONE A: PROGETTO PER ESPANSIONE POTENZIAMENTO E QUALIFICAZIONE TECNOLOGICA LABORATORI DEL TECNOPOLO DI REGGIO EMILIA PER ATTIVAZIONE INFRASTRUTTURE DI RICERCA IN DIGITAL & SENSING EQUIPMENT – AMPLIAMENTO DEL TECNOPOLO REGGIO EMILIA, CUP J89J23000500004 come da richiesta del Dirigente Area Sviluppo Sostenibile del 22 ottobre 2025 conservata agli atti di ufficio, si richiede di di apportare la necessaria variazione di bilancio al fine di consentire il perfezionamento della riferita operazione immobiliare.

Uscita: acquisizione in permuta da STU Reggiane spa della proprietà di quota parte dell'area censita al C.F. foglio 136 mappale 120 sub 6, per una superficie indicativa di 806 mq (da individuare con apposito tipo di frazionamento) - **Valore €.** 25.000,00. Si precisa che ogni maggior onere anche conseguente a imposizioni fiscali – imposta valore aggiunto – spese notarili ecc...trovano copertura nel quadro economico dell'intervento sui capitoli a questo relativi.

Entrata: cessione in permuta a STU Reggiane spa della proprietà/nuda proprietà di quota parte dell'area censita al C.F. foglio 136 mappale 120 sub 6, per una superficie indicativa di 1000 mq (da individuare con apposito tipo di frazionamento) - **Valore €** 25.000,00 Si precisa che ogni maggior onere anche conseguente a imposizioni fiscali – imposta valore aggiunto – spese notarili ecc...trovano copertura nel quadro economico dell'intervento sui capitoli a questo relativi.

Si invia il prospetto delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027 (approvato quale ALLEGATO 1 della delibera di G.M. n. 270 del 17.12.2024 e quindi con Delibera di Consiglio Comunale ID n. 14 del 21/01/2025, con cui sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati tra cui il suddetto piano delle acquisizioni e dismissioni, come variato con delibera di

G.C. n. 112 del 04/06/2025 e delibera di C.C. n. 193 del 13.10.2025), aggiornato della suddetta operazione, con la richiesta di farlo approvare nella prossima delibera consigliare di approvazione della variazione al Bilancio 2025-2027. Si precisa che tale prospetto è aggiornato anche con riferimento ad altre operazioni immobiliari (vedasi righe e colonne scritte in rosso).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Arch. Andrea Illari)

PIANO ALIENAZIONI IMMOBILIARI						
PROGR.	TERRENI	2025	Variazione	2025 (dopo variazione)	2026	2027
1	vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile	20.000,00		20.000,00	20.000,00	20.000,00
2	vendita area v. Cugini				400.000,00	
3	vendita area nord ex casello autostradale				1.070.000,00	
4	vendita aree v. Balla				491.800,00	
5	vendita area in v. C. di Coenzo (Mancasale)				400.000,00	
6	vendita area in via Mazzacurati (censita al C.T. al foglio 216, mappale 902)	118.000,00		118.000,00		
7	vendita area prospiciente via Martiri di Piazza Tien An Men foglio n. 80 mappale n. 25/parte – trattasi di porzione di area non utilizzata per finalità pubbliche ampliamento viabilità come da delibera di G.C. n. 145 del 10/07/2025. Si richiamano gli effetti di cui all'art. 58 DL 112/2008 convertito in L. 133/2008)	22.500,00		22.500,00		
	FABBRICATI					
7	vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30				22.250,00	
8	vendita cantine v. Rovani 16				15.000,00	
9	vendita "Torre B" del GIGLIO - Piani: Terra, 1° e 2°				1.100.000,00	
10	vendita fabbricato v.le M. Grappa 13/d e 15				600.000,00	
11	vendita ad UNIMORE di usufrutto su fabbricati presso ex Reggiane (previo acquisto degli stessi da STU REGGIANE-vedasi corrispondente voce di U). Previsto l'incasso rateizzato	121.000,00		121.000,00	121.000,00	121.000,00
12	vendita uffici v. dell'Abbadessa, n. 8				900.000,00	
13	vendita unità immobiliare a destinazione abitativa, derivante da accettazione con beneficio di inventario di eredità, sita in Viale Umberto I° n. 7 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 153 particella 70 subalterno 8	60.000,00		60.000,00		
14	Vendita delle unità immobiliari poste in via Brigata Reggio 28 e attualmente destinate ad ospitare gli uffici e le autorimesse del Servizio di Polizia municipale					1.200.000,00
14-bis *	Costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie ex art.952 1° comma c.c. sul fabbricato identificato in catasto al Foglio 155 con il mappale 138 (area ex Polveriera). Durata del diritto anni 50 dalla data di stipula del contratto. 3 rate rimanenti	43.877,00		43.877,00	43.877,00	43.877,00
14-ter *	Costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie ex art.952 1° comma c.c. su area identificata in catasto al Foglio 155 con il mappale 269 (area da utilizzare a parcheggi per concessionario fabbricato facente parte dell'area ex Polveriera - Foglio 155 mappale 136). Durata del diritto anni 49 dalla data di stipula del contratto per un importo totale di € 56.000 suddiviso in 4 rate da € 14.000 cad. (1° rata da incassare nel 2025, la 2° nel 2026, la 3° nel 2029, la 4° nel 2030)	14.000,00		14.000,00		
14-quater	Costituzione di diritto di superficie a favore di Sidecu S.A., con possibile costituzione di garanzia reale, su area di proprietà comunale ubicata in Via Melato nell'ambito dell'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un Centro Sportivo Polifunzionale in Reggio Emilia (ai sensi dell'art. 165, comma 2, del d.lgs. 50/2013 applicabile ratione temporis), area che sarà esattamente individuata con specifico identificativo catastale avuto riguardo agli atti di progettazione inerenti la collocazione del centro sportivo polifunzionale da validarsi ed approvarsi da parte del Comune concedente.					
	ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI					
15	"Riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP)	200.000,00		200.000,00	100.000,00	100.000,00
16	Concessione di valorizzazione "Galleria S.Maria" (1°, 2° e 3° piano)				1.500.000,00	
17	Locazione di valorizzazione dell'immobile Ex Colonia di Busana per 50 anni (€ 200.000 totali, canone annuo di € 4.000)	4.000,00		4.000,00	4.000,00	4.000,00
18	Indennità conseguente ad espropri immobiliari passivi	60.000,00		60.000,00		
18 bis	PR-FESR EMILIA ROMAGNA 2021-2027 Priorità 1 - OBIETTIVO 1.1. AZIONE 1.1.4. POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURALE DEI TECNOPOLI - SEZIONE A. PROGETTO PER ESPANSIONE, POTENZIAMENTO E QUALIFICAZIONE TECNOLOGICA LABORATORI DEL TECNOPOLO DI REGGIO EMILIA PER ATTIVAZIONE INFRASTRUTTURE DI RICERCA IN DIGITAL & SENSING EQUIPMENT - AMPLIAMENTO DEL TECNOPOLO REGGIO EMILIA, CUP J89J23000500004 – cessione in permuta a STU Reggiane spa della proprietà/nuda proprietà di quota parte dell'area censita al C.F. foglio 136 mappale 120 sub 6, per una superficie indicativa di 1000 mq (da individuare con apposito tipo di frazionamento) Si precisa che ogni maggior onere anche conseguente a imposizioni fiscali – imposta valore aggiunto – spese notari ecc...trovano copertura nel quadro economico dell'intervento sui capitoli a questo relativi)		25.000,00	25.000,00		
	poste figurative varie (a fronte di pari importo previsto in Piano acquisizioni immobiliari)					
19	acquisizioni di OO.UU. ed accorpamenti al demanio stradale	3.000.000,00		3.000.000,00	500.000,00	
20	acquisto da RFI Spa (ex TAV) di aree verdi e viabilistiche (progetto TAV)	2.000.000,00		2.000.000,00		
21	acquisizioni varie a titolo gratuito: parcheggio v. Morandi (centro comm.le "L'Ariosto")	1.000.000,00		1.000.000,00		
22	acquisizione piena proprietà del complesso sportivo di v. Mazzacurati n. 1/3 (in conseguenza della scadenza del diritto di superficie sull'area comunale)	500.000,00		500.000,00		
23	acquisizione piena proprietà immobiliare a seguito scadenza diritti di superficie concessi su aree comunali: immobili in v. f.lli Manfredi e in v. del Partigiano	500.000,00		500.000,00		
24	acquisizioni immobiliari da Acer, ex art. 49 L.R. 24/2001	4.673.300,00		4.673.300,00		
25	Acquisizione piena proprietà di 255 immobili nell'ambito del PAIP_PRU_R60 ubicati nel quadrante est della Zona Stazione (di cui 128 in categoria catastale A2/A3/A4, 4 in categoria A/10, 113 in categoria catastale C1/C2/C6/C7, 2 in categoria D7, 3 in categoria catastale F1, 5 enti urbani)				9.728.582,61	
26	vendita (in permuta) a Provincia di Reggio Emilia di unità immobiliari del fabbricato ex Foro Boario	100.000,00		100.000,00		
27	Acquisto (in permuta) da Provincia di Reggio Emilia area del Campo Tocci Foglio 134 mappale 418 superficie 4.176 mq	100.000,00		100.000,00		
28	Acquisizioni a titolo gratuito delle unità immobiliari confiscate alla criminalità organizzata, poste negli immobili di seguito descritti: Via Luca Signorelli, terreno divenuto edificabile con l'approvazione del PRG '99 avvenuta nell'anno 2001, censito al Catasto Terreni, Fg.120, part. 555, superficie 1.221 mq, stato giudiziario confisca definitiva; sovrastanti immobili al grezzo. via Sant'Ambrogio n. 29, tipologia appartamento in condominio, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 233, Part. 290, categ. A/5, cons. 5 vani, superficie catastale 131 mq, stato giudiziario confisca definitiva; via Sant'Ambrogio n. 32, tipologia appartamento in condominio, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 233, Part. 291, sub. 2- graffiato alla part. 292, categ. A/5, cons. 5 vani, superficie catastale 90 mq, stato giudiziario confisca definitiva; in corso rettificata identificazione catastale via Sant'Ambrogio n. 33, tipologia appartamento in condominio, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 233, Part. 291, sub. 1- graffiato alla part. 293, categ. A/5, cons. 4,5 vani, superficie catastale 104 mq, stato giudiziario confisca definitiva; via Sant'Ambrogio n. 33, tipologia tettoia chiusa o aperta, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 233, Part. 294, cons. 14 mq, stato giudiziario confisca definitiva.	1.350.000,00		1.350.000,00		
	poste figurative (a fronte di pari importo previsto in Piano acquisizioni immobiliari) per operazioni immobiliari di competenza urbanistica (vedasi dettaglio degli immobili in documento ALLEGATO 2)					
29	Aree ed opere urbanizzazione in vari PUA/PPC	1.000.000,00		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
	TOTALI	14.886.677,00	25.000,00	14.911.677,00	18.016.509,61	2.488.877,00

Le voci 14-bis e 14-ter sono state inserite nel PAV 2025-27 con Delibera di Giunta Comunale 2025/112 del 4/6/2025 "APPROVAZIONE VARIAZIONE
* AL PIANO ACQUISIZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI 2025-2027 - INSERIMENTO FOGLIO 155 PARTICELLA 269". Impatto contabile recepito con l'attuale variazione di verifica degli equilibri di bilancio.