

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/1165
del 25/11/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2238
del 01/12/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE MEDIANTE AFFIDAMENTO DIRETTO DI TERRENO
UBICATO IN REGGIO EMILIA – PROSPICIENTE IL VIALE MARTIRI DI
PIAZZA TIEN AN MEN - IDENTIFICATO AL C.T. DEL COMUNE DI
REGGIO EMILIA SUL FOGLIO N. 89 CON IL MAPPALE N. 252

Premesso che:

- con istanza inviata tramite PEC acquisita agli atti al n. 14793 del 22/01/2025 è stato richiesto al Comune di Reggio Emilia da parte della Soc. Decomac srl con sede in Reggio Emilia via Adige 11/e, la cessione di porzione di terreno ubicato lungo il lato nord della proprietà della società istante in zona limitrofa alla viabilità comunale - Viale Martiri di Piazza Tien An Men;
- la richiesta trova motivazione nella necessità di adeguare lo stato giuridico allo stato di fatto, per essere la porzione di terreno oggetto di richiesta di acquisto utilizzata dalla medesima società istante quale area cortiliva, a servizio dello stabilimento industriale di proprietà identificato sul foglio n. 89 con il mappale n. 25;
- da una analisi della documentazione inviata e della documentazione afferente gli interventi edilizi sull'attuale mappale n. 25 è emerso quanto segue:

il mappale n. 25 discende dall'accorpamento dei mappali nn. 24 e 25. Quest'ultimi a loro volto discendono dai mappali 7269 e 35051 e mappale 34784 del foglio n. 91 del cessato catasto; con il passaggio dalle mappe a perimetro aperto a quelle a perimetro chiuso (anni 80), i mappali 7269 e 35051 sono stati rinominati in mappale n. 25 mentre il mappale n. 34784 è stato rinominato in mappale 24, entrambi del foglio n. 89. I mappali nn. 24 e 25 della nuova mappa hanno una superficie inferiore rispetto ai i mappali citati del cessato catasto; risultano infatti stralciate le porzioni di terreno incluse nella viabilità comunale e precisamente strade a nord (Tangenziale)- a sud (Via Guerrazzi) ed ad est (Via Oberdan) dei mappali stessi; ciò per effetto del Piano lottizzazione e di Fabbricazione facente parte del Piano di Zona approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20510/720 del 21 settembre 1960, riguardante i terreni di proprietà Sorelle Remmert (dante causa della Società Decomac s.r.l.) che, in particolare, individuavano a nord la strada di circonvallazione prevista in PRG (strumento urbanistico vigente *ratione temporis*).

Più precisamente le porzioni di strada previste sui mappali delle Sorelle Remmert (per una profondità di ml. 7), sono state frazionate con tipo di frazionamento n. 86/1978: mappale 34784/b – 35051/b - 7269/b). Con il passaggio, negli anni 80, dalle mappe del cessato catasto (in cui figurano i mappali 7269 – 35051 e 34784), alle mappe attuali con i nuovi mappali 24 e 25, si può constatare lo stralcio della porzioni destinate a strada, sui lati nord – est e sud (nella porzione frazionata con il citato frazionamento approvato con n. 86/1978), secondo le previsioni del PPF e PPL. Dette

porzioni di terreno stralciate dalla proprietà privata sono così entrate a far parte del ramo strade – demanio comunale, quali aree di cessione previste dal citato Piano lottizzazione e di fabbricazione facente parte del piano di Zona approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20510/720 del 21 settembre 1960.

Dato atto che:

- la porzione di terreno oggetto dell'istanza da parte di di cui trattasi parte del ramo strade, non è stata occupata dalla sede stradale (strada di circonvallazione), successivamente realizzata da parte del Comune di Reggio Emilia con traslazione a nord, seppur lieve, rispetto alla originaria previsione e tantomeno interessata dalla realizzazione della tangenziale nord da parte di Anas negli anni 90 anch'essa ivi prevista ma poi realizzata con diverso tracciato.
- con il nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) assunto con delibera di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 07.10.2021, adottato con delibera di C.C. I.D. n. 79 del 23.05.2022 ed approvato con deliberazione di C.C. I.D. n. 91 in data 08/05/2023) e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 164 (parte seconda) del 21/06/2023, l'amministrazione Comunale ha variato la destinazione urbanistica del tratto oggetto di istanza che così è passato dalla destinazione ad infrastrutture per la viabilità a *P4 Tessuti terziari-polifunzionali - rif. normativo Art.11.4.*

Visti i pareri favorevoli all'accoglimento dell'istanza di Decomac s.r.l. formulati per le rispettive competenze da:

- Servizio Infrastrutture Stradali e Reti: parere acquisito agli atti al n. 114422 di P.G. del 30/04/2025 che ha proposto lo stralcio di una piccola porzione *«al fine di mantenere la disponibilità delle aree necessarie per realizzare una caditoia di raccolta delle acque stradali e soprattutto per la messa in sicurezza dell'intersezione tra via Martiri di Piazza Tien An Men e via Oberdan »;*
- Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata parere acquisito agli atti al n. 65154 di P.G. del 11/03/2025.

Vista la delibera di G.C. I.D. n. 145 del 10/07/2025 con la quale sono stati approvati gli indirizzi finalizzati alla riqualificazione funzionale dell'asse viabilistico di Viale Martiri di Piazza Tien An Men; vengono in particolare esclusi interventi di ampliamento dell'asse

stradale e valutata non strategica la conservazione di porzioni di proprietà pubblica ai fini di futuri ampliamenti stradali salvo gli spazi necessari all'infrastrutturazione ciclabile.

Visto il parere favorevole dell'Area Sviluppo Sostenibile – Udp Mobilità Urbana del 04/07/2025.

Dato atto che, tenuto conto delle prescrizioni ed indirizzi di cui sopra, il terreno de quo è stato stralciato dal ramo strade con tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Emilia – Territorio protocollo n. 2025/124465 dell'11/11/2025 a seguito del quale lo stesso risulta così individuato:

foglio n. 89 mappale n. 252 destinazione RELIT STRAD di mq. 713.

Vista l'accettazione da parte di Decomac s.r.l. del prezzo proposto comunicata con PEC n. PG/2025/0269891 del 14/11/2025 a riscontro della PEC PG/2025/0269320 del 13/11/2025, quantificato in complessivi € 57.040,00.

Visto il parere di congruità del prezzo come sopra indicato, formulato dal Servizio Patrimonio e Logistica agli atti al n. 281352 di P.G. del 25/11/2025; in particolare, trattasi di corrispettivo di vendita “fuori campo IVA”, in quanto l'area fu acquisita dal Comune di R.E. nello svolgimento di proprie attività istituzionali e mai destinata all'esercizio di attività commerciale. La vendita, pertanto, è 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.

Considerato che il terreno de quo, può rivestire interesse per la sola parte istante considerata la estensione, la ubicazione (prospiciente il Viale Martiri di Piazza Tien An Men) e forma e come tale privo di qualsiasi autonomo utilizzo edificatorio se non mediante accorpamento con l'unico lotto confinante di proprietà della stessa parte istante; si ritiene pertanto che sia soddisfatta la condizione per la affidamento diretto prevista dal vigente Regolamento dei contratti del Comune approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 53 del 15/03/2021 con le modifiche apportate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 18/10/2021, parte II concessione – locazione e compravendite immobiliari il cui art. 69 rubricato Alienazione mediante affidamento diretto prevede al punto 1. lett. a):

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante affidamento diretto soltanto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

a) quando la commerciabilità del bene è limitata ad un solo soggetto a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione (es. si tratta di lotto intercluso e raggiungibile solo dalla confinante proprietà altrui) o della presenza di vincoli edilizi urbanistici (es. si tratta di un lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio e la cui concreta edificabilità può avvenire solo sull'unico lotto confinante)omissis.....

Richiamato il provvedimento Protocollo PG/2025/0211782 del 26/08/2025, con cui il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim all'Arch. Andrea Illari della responsabilità di direzione del Servizio "Patrimonio e Logistica", sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a far data dal 01/09/2025.

Dato altresì 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;
- 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;
- con delibera di Giunta Comunale n. 30 del 13/02/2025 è stata approvata la variazione d'urgenza al Bilancio di Previsione 2025-2027 (art. 175 comma 4 D.Lgs n. 267/2000) per iniziative di Servizi diversi;
- 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;
- con delibera di Giunta Comunale n. 65 del 10/04/2025 è stata approvata la 2^ variazione d'urgenza al Bilancio di Previsione 2025 - 2027 (art. 175 comma 4 D.Lgs n. 267/2000) per referendum e progetti assegnatari di contributi da altri Enti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123/2025 del 26/05/2025 è stata deliberata la "3^ variazione al Bilancio di previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati";

- con delibera di Consiglio Comunale n. 2025/165 del 21/07/2025 è stata deliberata la "Variazione di assestamento al Bilancio di Previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati" – Verifica degli equilibri Bilancio ai sensi dell'art. 193 D. Lgs. n. 267/2000;
- con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/03/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025- 2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) e relativi allegati, approvato con G.C. 12 del 30/01/2025 e successivi aggiornamenti;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 2024/196 del 26/09/2024 è stata approvata la nuova macrostruttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 2025/8 del 23/01/2025 sono state approvate integrazioni e modifiche alla macrostruttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, l'avvio al percorso di riorganizzazione e proroga di alcuni incarichi ex art. 110, 1° e 2° comma del TUEL;
- con delibera di Giunta Comunale n. 133 del 26/06/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il 1^AGGIORNAMENTO PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2025 E Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 alle sezioni 2.2 "Performance" e 2.3 "Anticorruzione".
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 165 del 21/07/2025 è stata approvata la "Variazione di assestamento al Bilancio di Previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati" - verifica degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 193 d. lgs 267/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2025/193 del 13/10/2025 è stata approvata la "5^ VARIAZIONE AL DUP, AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI- Modifica alla parte investimenti, con gli adeguamenti a diversi allegati; tra gli allegati anche quale allegato "E" il piano delle acquisizioni e dismissioni patrimoniali 2025-2027" riferito all'esercizio finanziario 2025 che prevede la alienazione del terreno qui proposta con espresso richiamo agli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), come infra specificati.

Dato atto che l'inserimento del terreno nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente" produce gli effetti di cui al D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, commi **2.** *(L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile) - 3.* *(Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di*

precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto) e **9.** che estende alle vendite degli immobili comunali (previamente inseriti nel “Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari” dell'Ente) il regime di favore di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01), 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

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 – 151 – 179 e 180;
- il 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 – punto 1. lett. a)

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.

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla società DECOMAC s.r.l. , con sede legale a Reggio Emilia in via Adige 11/E – C.F. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Reggio Emilia 00128050358, iscritta al R.E.A di Reggio Emilia al n. 60885 la proprietà del terreno nudo di fabbricati situato a Reggio Emilia, prospiciente Viale Martiri di Piazza Tien an Men e censita nel C.T. di R.E. sul foglio n. 89 con il mappale n. 252 destinazione RELIT STRAD di mq. 713.

Confini

a nord e ovest: Viale Martiri di Piazza Tien An Men

a sud: mappale n. 25

ad est: Via Oberdan

2. di dare atto che la vendita dell'immobile comunale sarà effettuata ai seguenti "patti e condizioni":
 - a) l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi accessori e pertinenze, opere e manufatti esistenti, nonché eventuali servitù di qualsiasi natura;
 - b) il Comune di R.E. garantisce la piena proprietà dell'immobile, la sua disponibilità e l'assoluta libertà da iscrizioni ipotecarie, privilegi, oneri reali, e gravami comunque pregiudizievoli e garantisce, inoltre, per il caso di evizione totale o parziale; in particolare 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. Si richiamano altresì norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili degli EE.PP.; in particolare, il D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, comma 9, che estende alle vendite degli immobili comunali (previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente) il regime di favore di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01), 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) il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi € 57.040,00 (oltre a € 2,00 per imposta di bollo) (fuori campo IVA ed al netto delle imposte) e verrà pagato al Comune di Reggio Emilia entro la data di stipula del contratto, in tempo utile a consentire la indicazione dell'intervenuto pagamento e relativi estremi in sede di stipula dell'atto di vendita, nell'osservanza delle disposizioni normative in materia di fatturazione elettronica;
 - d) le spese inerenti e conseguenti al presente atto ed al rogito relative alla registrazione – trascrizione e voltura e notarili sono a carico di parte acquirente alla quale spetta 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 alla Società DECOMAC s.r.l. non è soggetta ad IVA per carenza di soggettività IVA in capo al Comune in relazione all'immobile oggetto di cessione;
 - e) per quanto non contemplato e/o derogato con il presente disciplinare, le parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile;
3. 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;

4. 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;
5. di accertare la somma complessiva di € 57.042,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio 2025-2026 (annualità 2025), al capitolo 9530 del P.E.G. 2025 denominato “alienazione beni immobiliari e diritti reali del patrimonio disponibile non rilev. fini IVA”, codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120, dando atto che, ad avvenuto incasso della suddetta somma, verrà emessa la relativa reversale d'incasso.

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

Il Dirigente del Servizio