



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **285**

in data **16/12/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **16 - sedici** - del mese **dicembre** alle ore **09:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008, N. 112 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE N. 133 DEL 6 AGOSTO 2008. TRIENNIO 2026 – 2028. APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ACQUISIZIONI IMMOBILIARI E RELATIVI ALLEGATI.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
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	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

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

PREMESSO che:

- l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i. prevede che regioni, province, comuni e altri enti locali, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, individuino, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;
- ai sensi della citata normativa l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte del Consiglio Comunale nell'ambito di approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) avrà i seguenti effetti: a) gli immobili in esso contenuti saranno classificati come patrimonio disponibile in riferimento al comma 2 dell'art. 58 della norma sopra citata, la quale stabilisce che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile"; b) ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 58 l'inclusione di un immobile nel piano avrà effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

DATO ATTO che:

- a norma dell'art. 42, comma 2, lett. L) del D.Lgs. 267/2000, l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di *“acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari”*;
- le alienazioni di immobili comunali devono avvenire, previa valutazione estimativa dei beni, nel rispetto dei principi riportati nel Regolamento dei contratti del Comune parte II concessione – locazione e compravendite immobiliari, approvato con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 53 del 15/03/2021 con le modifiche apportate con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 211 del 18/10/2021;
- per gli immobili compresi nel Piano, qualora gli stessi abbiano vetustà prevista per legge, è fatta salva la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Considerato che:

- come previsto dal punto 8.2 dell'allegato n. 4/1 al D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce parte integrante del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e sarà contestualmente approvato dal Consiglio

comunale nell'ambito di presentazione del DUP, ai sensi dell'art. 170 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

- 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 2026-2028) 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 2026-2028 dello schema di Bilancio viene proposta come da prospetto **ALLEGATO 1 PARTE A (PIANO DELLE ALIENAZIONI E DISMISSIONI** e parte integrante del presente atto);
- inoltre, al fine di rispettare la competenza di cui all’art. 42 comma 2 lett. l) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., nel suddetto **ALLEGATO 1** è presente anche il “Piano acquisizioni immobiliari” (**ALLEGATO 1 PARTE B** anch’esso parte integrante del presente atto), 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. In particolare, sono indicate in apposita voce anche le operazioni immobiliari da attuarsi con procedure di tipo urbanistico, come da specifica comunicazione del competente Servizio rigenerazione urbana (P.G. n. 254990 del 24/10/2025 **ALLEGATO 2** e parte integrante del presente atto).

Rilevato che:

- con l’entrata in vigore del D.Lgs 25.02.1995 n. 77 il Comune di Reggio Emilia si è dotato di un inventario immobiliare informatizzato costantemente aggiornato nel corso di ogni anno ed utilizzato anche al fine di individuare le potenziali operazioni di dismissione/valorizzazione del patrimonio comunale, in relazione agli immobili di proprietà comunale non più utilizzati/utilizzabili per i fini istituzionali dell’Ente o che non garantiscono più la necessaria redditività; si precisa che, per gli immobili comunali del sottostante elenco che risultano tuttora utilizzati, l’effetto del passaggio al patrimonio disponibile comunale (di cui al c. 2 dell’art. 58 L. 133/2008) si produrrà quando l’immobile risulterà effettivamente non più utilizzato dal Comune;
- conseguentemente, il Servizio Patrimonio e Logistica ha predisposto il seguente elenco (contrassegnato da numeri che fanno riferimento alla numerazione progressiva riportata nel piano allegato – **ALLEGATO 1 PARTE A**) di beni immobili comunali da inserire nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali per il triennio 2026-2028” di seguito più analiticamente descritti:

BENI IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE

TERRENI

1) Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile – € 60.000,00 (corrispondenti a € 20.000,00 per ognuno dei 3 anni di riferimento 2026-2027-2028).

Considerato che si tratta, in preminenza, di reliquati stradali di minima dimensione, o comunque di dimensione e conformazione tale da non garantire la funzionalità di un autonomo lotto, la concreta fattibilità della cessione dipende, in estrema sintesi, dall'interesse dei confinanti ad acquisire la proprietà dell'immobile comunale.

Nello specifico, si tratta dei seguenti immobili:

reliquato lungo tracciato ex ferrovia Reggio- Cadelbosco. Area individuata catastalmente al foglio 46 , mappale 183 di mq35 con destinazione urbanistica “il territorio Agricolo (Titolo 15) del PUG2030.

Essendo il bene pervenuto al Comune a seguito di dismissioni demaniali, il 25% delle risorse derivanti dalla alienazione dovrà essere destinato al Fondo per l’ammortamento dei Titoli di Stato, così come previsto dall’art. 9 del D.Lgs 28 maggio 2010 n° 85 e smi;

reliquato lungo via Lelio Basso. Area censita catastalmente al foglio 184, mappale 390, di mq. 178, con destinazione urbanistica “Sistema dell’abitare (Titolo 10) del PUG2030”;

reliquato stradale in disuso lungo via Manzotti. Area individuata catastalmente al foglio 221, mappale 379 di mq 161; l’area ha destinazione urbanistica “Il territorio Agricolo (Titolo15) del PUG2030”;

area via M.M. Boiardo. Si tratta di un’area individuata catastalmente al foglio 247, mappale 525, di mq 131 e destinazione urbanistica “Sistema dell’abitare (Titolo 10) del PUG2030”;

area v. Olimpia. Area censita al C.T. al foglio 155, mappale 167, di mq 166, che risulta da anni recintata dal confinante Condominio “Gardenia” e, di fatto, parte del giardino condominiale. La zona urbanistica di appartenenza è “Ambiti di riqualificazione strategica (art. 9.1) del PUG2030”;

reliquato stradale v. Freddi. Area censita al foglio 202, mappali 249 (mq 390) e 250 (mq 460), con destinazione urbanistica “Il territorio Agricolo (Titolo15) del PUG2030”;

reliquati stradali v. Tirabassi. Aree censite al foglio 203, mappali 189, 190, 191 e 192, una parte delle quali (circa 1/3) sono di fatto accessi privati di alcuni frontisti, i quali sarebbero interessati ad acquistarne la proprietà. La attuale destinazione urbanistica è “Il territorio Agricolo (Titolo15) del PUG2030” per i mappali 189 , 190 , 191 e “Città Pubblica (Titolo 3) infrastrutture grige” per il mappale 192;

area v. Cella all’Odo. Area censita al foglio 7, mappale 133, superficie mq 232, con destinazione urbanistica “Il territorio Agricolo (Titolo15) del PUG2030”;

area via Beethoven. Area censita al catasto terreni al foglio 53, mappali 1357 (area di pertinenza) e 1106 (edificio da demolire), per una superficie complessiva di mq. 456. La vigente destinazione urbanistica è “Il territorio Agricolo (Titolo15) del PUG2030”;

2) Vendita area in v. Cugini – € 300.000,00.

Si tratta di un'area acquistata dal Comune (nell'ambito del P.P. di Bazzarola- via Mazzacurati) con rogito Arrigo Manghi del 25.05.1979 n. 17409/6742. L'area è censita al catasto terreni sul foglio 216, mappale 853, superficie di mq 3.985 e la sua destinazione urbanistica "Sistema dell'abitare (Titolo 10) del PUG2030". L'area è stata posta in vendita nel 2013, con procedura di asta pubblica che si è conclusa con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

3) Vendita area nord dell'ex casello autostradale – € 1.070.000,00.

La vendita delle aree dell'ex casello autostradale di R.E. è stata inserita nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'esercizio 2009" approvato con delibera di G.M. n. 403/25 del 21.1.2009 per un valore complessivo di € 7.500.000,00. Tale posta di bilancio, come esplicitato nel suddetto Piano, si riferiva alla vendita complessiva delle aree dell'ex casello, ovvero sia quelle poste a sud che quelle poste a nord dell'autostrada. L'area posta a sud dell'autostrada è compresa all'interno del perimetro di un Piano Particolareggiato con la destinazione urbanistica "Art. 53 – Area di trasformazione produttiva polifunzionale App-5", del quale costituisce la quasi totalità della superficie ivi compresa. L'area posta a nord dell'autostrada rientra nel Pua-1. Nel corso dell'anno 2009 è stata data esecuzione alla previsione di bilancio limitatamente alla zona sud. In particolare, con D.D. n. 6322 del 23.3.2009 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per la vendita di tali aree, con valore a base d'asta di € 6.430.000,00. L'aggiudicazione è avvenuta in data 30.4.2009 al prezzo di € 6.630.000,00, con verbale recepito con D.D. n. 10907/2009. Pertanto, il valore di € 1.070.000,00 previsto per l'anno 2010, sommato al prezzo base d'asta di € 6.430.000,00, porta al valore iniziale complessivo di € 7.500.000,00.

Pertanto, la vendita di cui al presente Piano si riferisce alla porzione di terreno posta a nord dell'autostrada e catastalmente censita al foglio 72, mappali 828 e 819, per una superficie complessiva di mq 10.376.

Resta inteso che l'entrata prevista per tale vendita ha una valenza puramente previsionale e che la valutazione dell'immobile al momento della sua cessione dovrà essere rapportata all'attualità. Ne consegue, quindi, che la dismissione dell'area a nord avverrà, relativamente al "procedimento estimativo", con le stesse modalità seguite per le aree a sud: si provvederà ad effettuare specifica perizia estimativa, che dovrà tenere conto dell'assetto patrimoniale, urbanistico e del contesto economico di mercato sussistente alla data di redazione della perizia stessa.

4) Vendita aree in v. Balla – € 491.800,00.

Si tratta di vari lotti posti in v. Balla, all'interno della zona industriale di "Corte Tegge" ed in prossimità ad edifici ad uso produttivo. Trattasi di aree con attuale destinazione urbanistica "Sistema della produzione (Titolo11) del PUG2030" e catastalmente censite al foglio 65, con i seguenti mappali:

- a) 269, in parte di circa mq 2.164 (da frazionare); in caso di vendita dovrà essere garantita la fruibilità ai parcheggi pubblici presenti con la costituzione di servitù,
- b) mappale 274 con superficie di 2.481 mq.
- c) mappale 273, con superficie di 2.450 mq.
- d) mappale 285, con superficie di 2.450 mq.

5) Vendita area in v. C. di Coenzo (Mancasale) – € 400.000,00.

Si tratta di un'area di circa 5.440 mq, che sarà oggetto di frazionamento rispetto agli attuali mappali 387, 321 e 320 del foglio 49 con attuale destinazione urbanistica "Sistema della produzione (Titolo11) del PUG2030".

6) Vendita are prospiciente via Martiri di Piazza Tien An Men - € 22.500,00

Si tratta di area di mq. 713 identificata sul foglio n. 89 mappale n.252 – trattasi di porzione di area non utilizzata per finalità pubbliche ampliamento viabilità come da delibera di G.C. n. 145 del 10/07/2025.

7) Vendita area in Via Petit Bon – € 30.000,00

Si tratta di area acquisita dal Comune tramite procedura espropriativa nell'ambito del PEEP di Pappagnocca, con decreto dell'Assessorato Edilizia della Regione E.R. in data 21/11/1975 n. 340, rep. n.31, registrato a Bologna in data 16/12/1975.

L'area è censita al catasto terreni sul foglio 188, mappale 141 ma la vendita riguarderà una porzione di circa mq 1.300,00 che dovrà essere preventivamente stralciata tramite frazionamento. L'area ricade in ambito “*Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale – art. 3.1*” del PUG2030.

8) Costituzione diritto di superficie a favore del Demanio per ampliamento Palazzo di giustizia - trattasi dell'area identificata al foglio 111, particella 143/parte.

si rinvia a quanto statuito con delibera di G.C. N. 182/2023 ad oggetto ATTO DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AL DEMANIO DELLO STATO DI UN'AREA COMUNALE UBICATA IN V. PATERLINI, 1 NECESSARIA PER L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO SEDE DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA con la quale è stata approvata quale “atto di indirizzo” la costituzione del diritto di superficie per 99 anni a titolo gratuito al Demanio dello Stato di un'area di proprietà comunale ubicata in v. Paterlini, 1 e facente parte dell'area cortiliva del fabbricato sede degli uffici giudiziari reggiani, allo scopo di realizzare un ampliamento dell'attuale Palazzo di Giustizia.;

9) Alienazione area via Compagnoni - € 1.016.000,00

Trattasi di aree ricadenti in parte nel mappale 347 al foglio 166 (per mq 4.460) in ambito “*Tessuti urbani a densità medio alta A2 – art. 10.1*” del PUG2030”

10) Costituzione /concessione di diritto di superficie su aree di proprietà del Comune a favore di privati per realizzazione e mantenimento di cabine elettriche ad uso privato : € 1.820,00

Trattasi di operazioni a richiesta di privati persone fisiche o giuridiche e/o enti finalizzati alla realizzazione e mantenimento di manufatti (cabine elettriche) per la allaccio e derivazione di linee elettriche ad uso esclusivo di immobili/strutture private. La indicazione dei mappali interessati ha valore meramente indicativo. Deve infatti ritenersi sufficiente la previsione generica di tale tipologia di cessione immobiliare e la quantificazione di un valore complessivo), senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile oggetto di richiesta e costituzione del titolo giuridico (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc....), in quanto a ciò si può provvedere con lo specifico atto dirigenziale di cessione del diritto ad avvenuta istruttoria da parte degli uffici competenti.

FABBRICATI

11) Costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie su immobile presso “ex Polveriera” - € 280.000,00

Trattasi di uno del capannone facenti parte del complesso immobiliare denominato “ex Polveriera, che il Comune di R.E. acquistò nell'anno 2005 dal Ministero della Difesa. In particolare, si tratta

del 2° capannone (accedendo da v.le Olimpia), che è tuttora in disuso ed è censito al C.F di R.E. al foglio 155, mappale 137 con superficie complessiva di c.a. mq 1.800.

Si prevede la costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie ex art.952 c.c. sull'immobile. Durata del diritto anni 50 dalla data di stipula del contratto. Il contraente sarà scelto a seguito di asta pubblica, da espletarsi con le modalità previste dalle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 (Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato) al regolamento approvato con R.D.17.06.1909 n.454 (Approvazione del regolamento per la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato), alle norme sulla contabilità generale degli enti pubblici, rinvenibili nel R.D.18.11.1923 n.2440 (Nuove disposizioni sull'Amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato) e nel regolamento di cui al R.D.23.05.1924 n.827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), nonché al regolamento comunale. Potrà essere valutata a seguito di adeguata istruttoria al momento dell'approvazione del bando la possibilità di dare facoltà al superficiario di costituire garanzie reali sul diritto acquisito al fine di garantire provvista per la realizzazione dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato e per il mantenimento nel tempo dello stesso, per una durata non superiore a quella del diritto di superficie.

12) Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio n. 30 - € 22.250,00.

Si tratta di due autorimesse e di due cantine ubicate nel complesso condominiale denominato "direzionale Carrozzone" e sono pervenute al Comune di Reggio Emilia con rogito del notaio Arrigo Manghi in data 2.8.1991, rep. n. 29727/9551.

Tali immobili sono così censiti al catasto fabbricati di R.E.: autorimesse, foglio 105, mappale, 82, sub 32 e 36; cantine foglio 105, mappale 135, sub 30 e sub 11.

13) Vendita cantine V. Rovani n. 16 – € 15.000,00.

Si tratta di 4 unità immobiliari (cantine) poste al piano terra di un fabbricato condominiale (denominato condominio "Betty") e censite al catasto fabbricati di R.E. al foglio 149, mappale 264, subb 24, 25, 26 e 27. L'immobile è stato posto in vendita nel corso dell'anno 2019, con procedura di asta pubblica che si è conclusa negativamente per mancanza di offerte di acquisto.

14) Vendita "Torre B" del complesso edilizio denominato "I petali del Giglio" – € 1.100.000,00.

L'immobile è ubicato a Reggio Emilia in Piazzale atleti azzurri d'Italia, risulta censito al catasto fabbricati al foglio 96, particella 177, subalterno 104, categoria F/3 ed è pervenuto in proprietà al Comune di R.E. con atto del notaio Luigi Zanichelli in data 24.12.2008, rep. n. 103113/ 24845.

L'immobile è costituito da 5 piani fuori terra compreso il livello 0 (oltre al lastrico solare ad uso esclusivo). La superficie utile è di 3.279 mq e la superficie commerciale è di 3.691 mq.

Il livello di finitura dell'immobile è al grezzo cosiddetto "avanzato", ovvero completamente finito all'esterno, ma grezzo all'interno e sono, pertanto, assenti finiture, pareti ed infissi interni, pavimenti, rivestimenti, impianti.

Il piano terra ha accesso all'area esterna (che è comune al centro commerciale e allo stadio) ed ha pareti confinanti con la galleria pedonale del centro commerciale.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: terziario diffuso (ex U2/4), attrezzature culturali e sedi istituzionali (ex U2/6), banche e poste (ex U2/7), attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (ex U2/9.2), alberghi e motel (ex U5/1).

Negli anni 2009, 2010, 2014 e 2023 sono state esperite procedure di vendita dell'intero bene tramite aste pubbliche, sempre concluse negativamente per mancanza di offerte di acquisto. L'ultima relazione di stima è stata redatta nell'anno 2023.

Oggetto dell'alienazione prevista è la porzione di immobile composta dal piano terra, 1° piano e 2° piano in quanto i due restanti piani rimangono nella piena disponibilità dell'Amministrazione e destinati alla realizzazione della nuova sede del Centro per l'Impiego nell'ambito del progetto PNRR-M5C1-I1.1 – Realizzazione del CPI di cui il Comune è beneficiario di contributo.

15) Vendita fabbricato in v.le Monte Grappa nn. 13/d e 15 – € 600.000,00.

L'immobile fu acquistato (in permuta) con atto del notaio Vittorio Casotti in data 18.4.1978, rep. n. 23583/15923 ed è censito al catasto fabbricati al foglio 135, mappale 383, subb1 e 2.

Attualmente è adibito in parte a sede di uffici comunali (uff. Casa, al civico 13/d e sub 1) ed in parte a palestra privata (SANKAKU, al civico 15 e sub 2). In funzione della futura vendita dell'immobile, si provvederà allo spostamento dell'Ufficio Casa in altro immobile comunale.

16) Vendita uffici v. dell'Abbadessa, n. 8 – € 900.000,00.

Trattasi di unità immobiliari fino a poco tempo fa occupate da uffici comunali, attualmente libere e censite al catasto fabbricati al foglio 135, mappale 69, sub 3.

17) Vendita unità immobiliare a destinazione abitativa, derivante da accettazione con beneficio di inventario di eredità - € 60.000

Trattasi di immobile sito in Viale Umberto I° n. 7 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 153 particella 70 subalterno 8 individuato a seguito di pubblicazione di testamento del 01.02.2023, presso il Notaio Costabile, della defunta S.B., che ha indicato il Comune erede universale dei propri beni mobili e immobili.

18) 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:

Fg 105 Mp 76 sub 31 - autorimessa

Fg 105 Mp 76 sub 23, autorimessa

Fg 105 Mp 76 sub 28, autorimessa

Fg 105 Mp 76 sub 32 autorimessa

Fg 105 Mp 76 sub 33, autorimessa

Fg 105 Mp 76 sub 27, cantina

Fg 105 Mp 76 sub 47 uffici 1° piano

Fg 105 Mp 76 sub 43 uffici piano terra

19) Vendita appartamento via dell'Abadessa - € 100.000,00

Trattasi di un appartamento posto in Via dell'Abadessa n°3 al piano primo, oltre a cantina e studio al piano terra al civico n° 1/D, come da scheda catastale 826/5205 del 6/12/1957 (ora Foglio 135 mappale 91 subalterno 3 – A/3 classe 5 mq 68 – 5 vani e Foglio 135 mappale 91 subalterno 1 – C/1 classe 8 circa mq 10).

20) Vendita immobile complesso sportivo di Via Mazzacurati n. 1/3 - € 2.135.000,00

Trattasi di un complesso sportivo (composto da palestre, piscina, campi scoperti per sport vari, ecc...) realizzato da una società privata su area comunale (allora censita al C.T. al foglio 216, mappali 1, 218, 221, 222, per complessivi mq. 9.801) che fu concessa in diritto di superficie per 29 anni (a partire dalla data di stipula, che era il 23.2.1993 e con scadenza al 22.2.2022). Il Comune di R.E. è, quindi, divenuto proprietario dell'intero plesso sportivo (che è censito catastalmente al foglio 216, mappale 490, sub 4).

21) Alienazione Laghi di Reggio Via Beretta n. 3 - € 312.000,00

Trattasi di alienazione dell'ex centro sociale denominato "Laghi di Reggio", ubicato in Via Beretta n. 3 e catastalmente censito al foglio 23, mappali 165, 330, 424, 45, 46, 50, 52. Nell'area sono presenti 7 laghetti (per la pesca sportiva e di varie dimensioni) ed alcuni fabbricati (con superficie complessiva di circa 400 mq).

L'area ricade in ambito "*Attività sportive, ricreative, culturali in territorio rurale - art. 15.2.4* " del PUG2030.

22) Vendita immobili per finanziare acquisizione alloggi R60 – € 9.634.000,00

Si tratta di numerosi alloggi, in passato utilizzati per ERP ma ad oggi inutilizzati e per i quali non si ritiene conveniente ed opportuno intervenire con le necessarie spese di ristrutturazione. Pertanto, tali alloggi saranno esclusi dall'ERP, poi destinati alla vendita; per la individuazione di detti alloggi si rinvia all'Allegato n. 4 parte integrante del presente atto).

ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI

23) "Riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP) – € 600.000,00 (corrispondenti a € 200.000,00 per l'anno 2026 e € 200.000,00 per ognuno degli anni 2026 e 2027).

Con delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 il Comune di R.E. ha dato seguito a quanto previsto dall'art. 31, commi 47 e 48 della legge n. 448/98, al fine di consentire, con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi, fermo restando che la individuazione dettagliata di tutte le aree peep poste in vendita dal Comune di R.E. è avvenuta con apposite delibere consiliari (citate in premessa alla delibera di C.C. n. 28913/71 del 19/11/1999). Con apposite delibere della giunta comunale sono stati poi definiti gli aspetti procedurali della vendita, le modalità di pagamento del prezzo, gli schemi - tipo dei contratti da stipulare (sia preliminare che definitivo), i valori delle aree da utilizzare per il calcolo dei corrispettivi di vendita, il metodo di calcolo di tali corrispettivi, che è stato da ultimo modificato con la delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022, per adeguarlo alle novità introdotte dall'art.10-*quinquies* della Legge n. 51 del 20.5.2022.

Inoltre, sono soggette a procedura di "riscatto" del tutto analoga a quella già in atto per i suddetti alloggi PEEP anche tutti gli alloggi (e correlative autorimesse) realizzati in diritto di superficie su aree che (pur non costituendo vere aree PEEP, ai sensi della L. 865/71) sono state oggetto di convenzioni urbanistiche che hanno richiamato analogicamente la disciplina normativa di cui all'art. 35 della medesima L. 865/71. Tale soluzione consente di soddisfare (secondo un criterio di equità) anche le richieste in tal senso provenienti dai proprietari superficiali di tali alloggi. Tuttavia, qualora siano stati realizzati (nel medesimo intervento edilizio "in analogia" PEEP) anche unità immobiliari con destinazione non abitativa (es. negozi e/o uffici), nel calcolo del corrispettivo dovuto al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà di tali unità immobiliari non si applicheranno gli abbattimenti (del valore di mercato) previsti dalla vigente normativa riguardante il "riscatto" degli alloggi PEEP.

Sono, pertanto, in vendita anche le aree di sedime e pertinenza dei fabbricati realizzati in diritto di superficie nell'ambito dei seguenti interventi:

- Intervento edilizio diretto di via Mantegna (ex "Villaggio Catellani"), in cui sono presenti 185 alloggi (con relative autorimesse), 53 autorimesse interrato e 13 negozi/uffici, il tutto realizzato sulle aree comunali censite al foglio 166, mappali 10, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 288.

- nel comparto “Migliolungo”, area censita catastalmente al foglio 166, mappale 87, concessa in diritto di superficie sotterraneo al fine di realizzarvi autorimesse interrate poste a servizio del limitrofo fabbricato di v. Fenulli, nn. 41,43 e 45.

Il competente Servizio comunale provvederà all'adozione degli atti tecnico-estimativi ed amministrativi necessari per consentire il “riscatto” ai cittadini che ne faranno richiesta. Tuttavia, per l'adozione di tali atti sarà indispensabile la fattiva collaborazione degli amministratori condominiali dei fabbricati interessati (che, ed es., dovranno fornire al Comune tabelle millesimali precise e complete).

24) Concessione di valorizzazione del Fabbricato “Galleria S. Maria” in piazza Prampolini – € 1.500.000,00.

Trattasi di fabbricato (ai piani 1,2 e 3) che è stato per lungo tempo sede di numerosi uffici comunali e per i quali si è concluso il trasloco in altri immobili. L’A.C. intende ricorrere allo strumento della concessione di valorizzazione per 50 anni, con destinazione ad uffici e residenza privata (previa adozione dei necessari adeguamenti di natura urbanistica e previa valutazione da parte degli uffici competenti delle risultanze della progettazione degli spazi e possibile utilizzo anche istituzionale).

25) Alienazione delle reti di distribuzione gas di proprietà del Comune di Reggio Emilia - € 3.116.808,00 .

Si rinvia per maggior dettagli alla comunicazione del Servizio Analisi dei bisogni, programmazione, controlli e governance delle società partecipate agli atti al n. P.G. 256072 del 27/10/2025 (allegato 3).

PRECISAZIONI VARIE - PER ALIENAZIONI IMMOBILIARI

a) gli importi indicati in corrispondenza di ciascun cespite corrispondono ad un valore puramente previsionale, calcolato in via sintetica con criteri prudenziali. La stima analitica dei beni verrà effettuata in prossimità del relativo atto di alienazione (o di approvazione del bando d’asta) e sarà condizionata anche dalla situazione del mercato immobiliare di riferimento al momento della redazione della stima. Alla stessa data verrà effettuata istruttoria puntuale atta ad accertare l’assenza di vincoli di qualsiasi natura gravanti sui beni di cui al precedente elenco tali da incidere a qualsiasi titolo sulla relativa alienabilità.

b) per le vendite degli immobili di cui al punto 1), si ritiene sufficiente la previsione generica della tipologia di appartenenza (“Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile”) e la stima del presunto introito complessivo, senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile alienabile (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc....), in quanto a ciò si provvederà con lo specifico atto dirigenziale di vendita.

c) con riferimento alle poste figurative varie dal numero progressivo 26 al n. 36, 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. In particolare, sono indicate in apposita voce anche le operazioni immobiliari da attuarsi con procedure di tipo urbanistico, come da specifica comunicazione del competente Servizio rigenerazione urbana (P.G. n. 254990 del 24/10/2025 ALLEGATO 2 e parte integrante del presente atto).

d) un estratto del presente Piano sarà pubblicato in apposita sezione del sito *web* comunale, unitamente ad un avviso di consultazione preliminare di mercato. In base ad eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto per specifici cespiti, si valuterà di attivarne la procedura di vendita più appropriata (nel rispetto del vigente Regolamento dei contratti-parte 2°).

Dato inoltre atto: che al fine di rispettare la competenza di cui all'art. 42 comma 2 lett. 1) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., nell'ALLEGATO 1 parte B (anch'esso parte integrante del presente atto), 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. In particolare, sono indicate in apposita voce anche le operazioni immobiliari da attuarsi con procedure di tipo urbanistico, come da specifica comunicazione del competente Servizio rigenerazione urbana (P.G. n. 254990 del 24/10/2025 ALLEGATO 2 e parte integrante del presente atto).

PRECISAZIONI VARIE PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI (di cui all'omonimo prospetto in ALLEGATO 1 – parte B)

1. Acquisti a titolo oneroso

a) In relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di R.E. nella compravendita di immobili tra privati per le quali e (in questa fase di programmazione) non sono state stanziare somme per tali acquisti, il Servizio comunale competente alla gestione del patrimonio immobiliare procederà comunque all'istruttoria finalizzata ad esercitare il diritto di prelazione nel caso di prelazione derivante dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs 42/2004) solo ed esclusivamente per valutare la convenienza/opportunità tecnico economica dell'acquisto della proprietà (e non di altri diritti reali) relativa ad immobili a) 1. che costituiscono parte di più ampio immobile in cui già esistono o sono in corso di acquisizione una o più unità immobiliari di proprietà comunale; a) 2. quando l'unità immobiliare tutelata costituisce parte di immobile per il quale lo strumento urbanistico approvato prevede una destinazione pubblica. In tutte le ipotesi non ricadenti nelle casistiche di cui ai precedenti punti a) 1 e a) 2 il Comune non eserciterà la prelazione.

Sono da considerarsi escluse dal diritto di prelazione le alienazioni relative ad una quota del diritto sull'immobile. Non verrà altresì esercitato il diritto di prelazione se ed in quanto previsto negli atti convenzionali stipulati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 l. n. 865/1971.

Per quanto riguarda, invece, il diritto di prelazione derivante dalla L. 560/93 (art. 1, c. 20), si precisa che:

- tale diritto deve ritenersi operante in favore del soggetto avente causa dello IACP, ovvero ACER di R.E. e ciò anche qualora si tratti di immobili a suo tempo venduti dal Comune di R.E.,
- la modalità di estinzione monetizzata del diritto di prelazione previste dall'art.1, c. 25 della L. 560/93 (per le vendite di alloggi effettuate ai sensi della L. 08.08.1977, n .513) non si applica alle vendite effettuate in base alla citata L. 560/93.
- il Comune non eserciterà il diritto di prelazione se ed in quanto previsto,

b) le somme stanziare in Bilancio comprendono anche gli oneri connessi e conseguenti al perfezionamento contrattuale dell'acquisto immobiliare (es. gli oneri fiscali).

2. Acquisizioni a titolo gratuito

a) in relazione agli immobili riconducibili alla voce "opere di urbanizzazione primaria e relative aree di sedime, realizzate nell'ambito di interventi edilizi sottoposti ad atti d'obbligo o a discipline convenzionali ed accorpamenti al demanio stradale ex art. 31, c. 21,22 L. 448/98 (ivi inclusi gli accorpamenti di aree riconosciute come urbanizzazioni dal vigente strumento urbanistico)", si ritiene sufficiente la previsione generica di tale tipologia di acquisizione immobiliare e la

quantificazione di un valore complessivo (da contabilizzare in E/U), senza che sia indispensabile la previsione di ciascun immobile da acquisire (con la sua dettagliata descrizione, es. ubicazione, dati catastali, valore, ecc...), in quanto a ciò si può provvedere con lo specifico atto dirigenziale di acquisizione.

b) in relazione alle operazioni immobiliari di competenza urbanistica (vedasi comunicazione del Servizio rigenerazione urbana, ALLEGATO 2 e parte integrante del presente atto) si specifica che nel presente atto (e suoi allegati) viene indicata la descrizione del PUA/PPC nel cui perimetro sono compresi gli immobili che il Comune dovrà acquisire/cedere, senza che sia indispensabile l'individuazione precisa dei mappali catastali interessati, in quanto a ciò si provvederà con successivo atto, in particolare con:

- deliberazione di Giunta comunale nel caso di PUA;
- provvedimento dirigenziale del Dirigente del Servizio Rigenerazione urbana in caso di PPC.

Inoltre, si può prescindere dall'inserimento degli immobili all'interno del presente Piano nei seguenti casi:

- a. deliberazione di Giunta comunale nel caso di PUA,
- b. varianti a PUA già adottato che prevedano operazioni immobiliari di tipo commutativo, ovvero aventi sostanziale natura di "assestamento urbanistico",
- c. aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria all'interno di PPC conformi a strumenti di pianificazione generale già approvati dal Consiglio comunale,
- d. aree di modesta e ridotta dimensione o valore.

La quantificazione del valore di tali immobili ed opere viene stimata in un valore complessivo e presuntivo (da riportare in E=U) ed utilizzando i seguenti criteri:

- per i PUA già inseriti nel POC, mediante il valore indicato in sede di POC,
- per i PPC, valore di mercato o valore agricolo per le aree prive di valore di mercato.

La quantificazione puntuale del valore di ciascun immobile verrà determinata al momento dell'effettiva predisposizione degli atti amministrativi funzionali al perfezionamento dell'operazione immobiliare specifica e comporterà la contabilizzazione del valore (E=U) in appositi capitoli attribuiti dal PEG 2023 al Servizio rigenerazione urbana.

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, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D. L. 112/2008 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni

immobiliari del patrimonio comunale per gli anni 2026 – 2027 – 2028, ALLEGATI 1 PARTE A , 2, 3 e 4 i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con tutte le precisazioni di cui in premessa da intendersi qui integralmente richiamate ed approvate;

2. di autorizzare la vendita, la permuta e la valorizzazione dei beni inseriti nei predetti allegati del Piano indipendentemente dall'annualità indicativamente riportata negli allegati;

3. di dare atto che il piano dovrà essere allegato al Bilancio di previsione 2026-2028;

4. di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni non comporta l'obbligo dell'alienazione o valorizzazione, la cui concreta fattibilità rimane subordinata al perfezionamento dei procedimenti avviati o ancora da avviare;

5. di dare atto che le superfici riportate per ciascun immobile sono indicative e verranno compiutamente individuate in fase di redazione della stima ed eventuale frazionamento qualora ne ricorra l'ipotesi;

6. di dare atto che l'elenco degli immobili, di cui al citato Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile;

7. di dare atto che il presente schema di Piano verrà inserito nel DUP da approvarsi unitamente al Bilancio di previsione 2026-2028; pertanto, solo successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente Piano avrà piena validità ed efficacia;

8. di approvare il prospetto ALLEGATO 1 – PARTE B “Piano delle acquisizioni immobiliari” e allegati ivi citati (parte integrante del presente atto), da inserire unitamente all'ALLEGATO 1 PARTE A con relativi allegati di cui ai precedenti punti, nello schema di Bilancio 2026-2028 e contenenti:

- le previsioni di uscita (connesse agli acquisti immobiliari) e le previsioni di entrata (connesse alle dismissioni immobiliari), suddivise nelle tre annualità 2026-2027-2028;
- 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 2026 (con rilevazioni contabili in E/U e di pari importo).

9. di provvedere alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dal disposto degli articoli 828 e 829 del c.c.;

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 del Bilancio 2025-2027 entro i termini di legge;

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

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENGO Dr. Donato Salvatore