

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/1000

del 09/10/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1782

del 09/10/2026

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE SPORTIVO "EX FIT VILLAGE" DI VIA MAZZACURATI 1/3 A REGGIO EMILIA – INDIZIONE DI NUOVA PROCEDURA DI ASTA

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 26/3/2026 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 14 del 29/1/2026 e successivi aggiornamenti;
- con atto PG 2025/211782 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 decorrere dal 01/09/2025;

Considerato che:

- con convenzione rep. n. 27460, racc. n. 5558 del 23/02/1993, rogata dal notaio Federico Grasselli, il Comune di Reggio Emilia ha concesso ad un soggetto privato il diritto di superficie per la durata di 29, su un'area comunale sita in via Mazzacurati, allora censita al Catasto Terreni al foglio 216, mappali 1, 218, 221 e 222, destinata alla realizzazione di un complesso sportivo;
- successivamente, la convenzione è stata modificata con gli atti rep. n. 33237, racc. n. 6200 del 16/02/1994 e rep. n. 91630, racc. n. 22383 del 14/03/2018, entrambi rogati dal notaio Federico Grasselli;
- alla scadenza del diritto di superficie, avvenuta il 22/02/2022, il Comune di Reggio Emilia è divenuto proprietario per accessione degli impianti individuati all'art. 2 della convenzione e dell'intero complesso sportivo realizzato sull'area di Via Mazzacurati n. 1/3 adesso censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 216, mappale 490, sub 5

Richiamato il Provvedimento Dirigenziale n. 1123 del 23/06/2026, con il quale, in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, è stata indetta una procedura aperta per l'alienazione del complesso immobiliare sportivo "Ex Fit Village", approvando il relativo Bando di gara e la documentazione allegata;

Dato atto che:

- il termine perentorio per la presentazione delle offerte stabilito nel Bando di gara era fissato alle ore 13:00 del giorno 03/08/2026, con apertura delle offerte prevista per il giorno 04/08/2026 alle ore 10:00;
- che entro il termine stabilito non sono pervenute offerte relative alla procedura d'asta pubblica in oggetto;

- che conseguentemente, in data 04/08/2026, si è proceduto alla redazione di apposito verbale di gara deserta, acquisito agli atti con P.G. n. 0191049 del 04/08/2026, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato;

Considerato che:

- in base al vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte Seconda concessioni, locazioni e compravendite immobiliari: *nel caso in cui l'asta abbia esito negativo, prendendo a riferimento l'esercizio finanziario, il Comune può scegliere di fare una seconda procedura di asta pubblica ribassando il precedente prezzo base (nei limiti del 15%), oppure può ricorrere alle procedure di vendita di cui ai successivi articoli 68 -69 (art. 67, paragrafo 25);*
- a seguito dell'esito negativo della precedente procedura, il Servizio Patrimonio e Logistica ha proceduto a una nuova attività estimativa del complesso, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'attuale situazione del mercato, dei valori correnti e degli esiti della precedente procedura di gara;
- la relativa stima, acquisita al P.G. 0222847 del 28/09/2026 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, ha ritenuto congruo rideterminare il precedente prezzo a base d'asta di € 1.950.000,00 mediante l'applicazione di un ribasso pari al 5,128%, corrispondente a € 1.850.000,00, determinando il nuovo prezzo a base d'asta in € 1.850.000,00;

Ritenuto opportuno:

- approvare il verbale del 04/08/2026 di gara deserta della procedura per la vendita, mediante asta pubblica, del complesso immobiliare sportivo "ex Fit Village" di Via Mazzacurati 1/3 a Reggio Emilia, acquisito agli atti con P.G. n. 0191049 del 04/08/2026, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato;
- procedere all'indizione di una nuova asta pubblica, con rideterminazione del prezzo a base d'asta in € 1.850.000,00 (unmilioneottococinquantamila/00 euro);
- approvare il nuovo Bando di gara e relativi allegati, predisposti dal Servizio Patrimonio e Logistica, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Rilevato che:

- se la vendita avrà esito positivo, il corrispettivo dovuto al Comune sarà fuori campo IVA, in quanto trattasi di immobile afferente alla sfera istituzionale del Comune di Reggio Emilia, e quindi la stessa sarà estranea all'applicazione dell'IVA per carenza (in capo al Comune di Reggio Emilia) del presupposto soggettivo d'imposta (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972) e da ciò consegue che, tra gli oneri fiscali a carico dell'acquirente, vi sarà anche l'imposta di registro proporzionale;
- che le spese di rogito sono a carico del soggetto acquirente;

Evidenziato che

- la presente Determinazione costituisce atto esecutivo del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, essendo l'operazione immobiliare

sopra descritta ricompresa nella Parte A “Piano alienazioni e valorizzazioni” e nella Parte B “Piano acquisizioni immobiliari” per il triennio 2026-2028;

- il suddetto Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2026-2028 è stato approvato con Deliberazione della Giunta comunale ID n. 285 del 16/12/2025 e con Deliberazione del Consiglio comunale ID n. 12 del 19/01/2026; successivamente, è stato modificato con Deliberazione della Giunta comunale ID n. 137 del 16/07/2026 e con Deliberazione del Consiglio comunale ID n. 176 del 27/07/2026, nonché ulteriormente modificato con Deliberazione del Consiglio comunale ID n. 177 del 27/07/2026 e con Deliberazione del Consiglio comunale ID n. 186 del 21/09/2026;

Visti:

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 Sezione A del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il R.D. n. 2440 del 18.11.1923, n. 2440, artt. 3 e 6;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73;
- il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte Seconda concessioni, locazioni e compravendite immobiliari;

Dato atto che:

- il responsabile del procedimento è lo stesso Dirigente Arch. Andrea Illari;
- non sussistono conflitti d'interesse in capo al dirigente firmatario del presente atto;

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 approvare il verbale del 04/08/2026 di gara deserta della procedura per la vendita, mediante asta pubblica, del complesso immobiliare sportivo “ex Fit Village” di Via Mazzacurati 1/3 a Reggio Emilia, acquisito agli atti con P.G. n. 0191049 del 04/08/2026, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato;
2. di procedere, alla luce dell'esito infruttuoso della prima procedura di gara e nel rispetto dei principi di trasparenza, efficacia, concorrenza e massima partecipazione, all'indizione di una nuova asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare sportivo “ex FIT VILLAGE” di Via Mazzacurati 1/3 a Reggio Emilia, censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 216, mappale 490, subalterno 5:
 - con rideterminazione del prezzo a base d'asta in € 1.850.000,00 (unmilioneottocentocinquantamila/00 euro), corrispondente a una riduzione del 5,128% rispetto al prezzo posto a base della prima asta;
 - con il metodo di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara;

3. di approvare i seguenti documenti allegati quali parti integranti e sostanziali del presente atto:
- Bando di gara: **Allegato_A**
 - Planimetrie: **Allegato_B**
 - Aggiornamento stima: **Allegato_C**
 - Attestato di Prestazione Energetica (APE): **Allegato_D**
 - Modulo domanda di partecipazione: **Allegato_1**
 - Modulo Offerta economica: **Allegato_2**
4. di provvedere alla pubblicazione del bando di gara e relativi allegati per 30 (trenta) giorni consecutivi dall'esecutività del presente atto, sul sito internet dell'Amministrazione comunale nelle seguenti sezioni:
- Albo pretorio on line dell'Ente: <https://openapps.comune.re.it/jalbopretorio/>
 - Amministrazione trasparente – Sezione Avvisi e Bandi – Profilo Committente: <https://www.comune.reggioemilia.it/amministrazione/documenti-e-dati/avvisi-e-bandi/altri-bandi>

Altre forme di pubblicità potranno essere decise dal Dirigente in relazione al tipo di bene e all'importo previsto a base d'asta.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E LOGISTICA
Arch. Andrea Illari

ANDREA
ILLARI
09.10
.2026
11:20:28
UTC

