



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **67**  
in data **24/03/2016**  
P.G. n.

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilasedici** addì **24 - ventiquattro** - del mese **marzo** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

## **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2016-2018**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
FORACCHIA Serena	Assessore	NO
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
NOTARI Francesco	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	SI
TUTINO Mirko	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- la Legge n. 133 del 6 agosto 2008 (e successive modifiche ed integrazioni) all'art. 58 rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali», prevede (nel comma 1) che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- in base alla suddetta opera di ricognizione, viene redatto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che viene allegato al Bilancio di previsione;
- all'inserimento degli immobili nel Piano di cui al comma 1 ed all'elenco relativo vengono attribuiti gli effetti descritti nei successivi commi del medesimo art. 58 (effetti patrimoniali, urbanistici, ecc...);
- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari si presenta, quindi, sia come strumento di semplificazione dell'azione amministrativa (in quanto l'attività comunale finalizzata alle dismissioni e valorizzazioni immobiliari viene agevolata, in virtù degli speciali effetti prodotti dall'inserimento dei cespiti immobiliari nel suddetto Piano), sia come atto descrittivo dei cespiti immobiliari che si prevede di dismettere o valorizzare nel periodo di riferimento.

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia ha partecipato alla sperimentazione di cui all'art. 36 del d.lgs. 23/6/2011 n. 118 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali e che, in virtù di ciò, trova applicazione già a partire dal 1 Gennaio 2015 l'obbligo di predisporre il DUP - Documento unico di Programmazione nel rispetto di quanto previsto dal principio applicato alla programmazione di cui all'allegato 4/1 del D.Lgs. 118/2011 come aggiornato con D.LGS. 126/2014,
- che il punto 8 di detto Principio prevede, tra i contenuti minimi del DUP-Sezione Operativa, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali, specificando altresì che *"Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP. La ricognizione degli immobili*

*è operata sulla base, e nei limiti, della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici. L'iscrizione degli immobili nel piano determina una serie di effetti di natura giuridico-amministrativa previsti e disciplinati dalla legge.”,*

- il DUP- Sezione operativa ha una valenza temporale pari a quella del Bilancio di previsione di natura triennale, e quindi si è ritenuto opportuno riferire al medesimo ambito temporale (triennio 2016-2018) anche il Piano delle alienazioni immobiliari oggetto del presente provvedimento, dando atto altresì che a livello di schema di bilancio, la suddivisione delle previsioni di entrata di competenza delle dismissioni immobiliari e altre entrate patrimoniali tra le annualità 2016-2018 viene proposta come da prospetto allegato A (“Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari”, parte integrante del presente atto); tale allegato evidenzia anche il piano delle acquisizioni immobiliari, che è comprensivo di 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 applicato alla contabilità finanziaria Allegato 4/2 D.Lgs 118/2011), al fine di attuare pienamente il contenuto autorizzatorio degli stanziamenti di previsione;
- il Comune di Reggio Emilia, con l’entrata in vigore del D.Lgs 25.02.1995 n. 77, si è dotato di un inventario immobiliare informatizzato costantemente aggiornato nel corso di ogni anno ed utilizzato anche al fine di predisporre le operazioni di dismissione del patrimonio comunale non più utilizzato o utilizzabile per i fini istituzionali dell’Ente o che non garantisce più la necessaria redditività;
- da parte del Servizio gestione del patrimonio immobiliare è stato predisposto il seguente elenco, in cui sono descritte le voci che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2016-2018.

## **TERRENI**

### **1) Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile – importo € 60.000,00 (corrispondenti a € 20.000,00 per ognuno dei tre anni di riferimento).**

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, dalla disponibilità dei confinanti ad acquisire la proprietà dell’immobile comunale

Nello specifico, si tratta dei seguenti immobili:

reliquati lungo via Lelio Basso. Aree (aventi varia destinazione) censite al foglio 184, mappali 412, 401, 406 e 390, per una superficie complessiva di 1.184 mq;

retrocessione area non asservita all’uso pubblico. Terreno acquisito con decreto di esproprio a favore del Comune di Reggio Emilia ed a carico di FINABE s.r.l., nell’ambito del progetto dei lavori di realizzazione della nuova viabilità a sud-est della città di R.E. – 4° stralcio - , collegamento tra la variante di Canali e Baragalla. In particolare, vi è una porzione dell’area espropriata che non è stata interessata dalla realizzazione dell’opera e, pertanto, si configura un’ipotesi di retrocessione parziale ex artt. 47 e 28 del D.P.R. 327/2001, considerato che l’ex proprietario ha manifestato interesse al riacquisto del bene. La porzione di terreno da retrocedere è stata frazionata ed ora è censita al catasto terreni al foglio 210, mappale 1322, di mq 2.083;

reliquato stradale in disuso lungo via Manzotti (località Roncadella). Area individuata catastalmente al foglio 221, mappale 379 di mq 161; l'area è destinata nel R.U.E. (tavola R3.2) a "territorio rurale - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva",

area via M.M. Boiardo. Si tratta di un'area destinata dai vigenti strumenti urbanistici a viabilità, ma mai di fatto utilizzata come strada ed attualmente incolta ed in disuso. Area individuata catastalmente al foglio 247, mappale 525 di mq 131;

Area v. Cella all'Oldo. Area acquisita gratuitamente al patrimonio disponibile comunale ai sensi dell'art.13, commi 3 e 4 della L.R. 23/2004, con provvedimento amministrativo del 08.11.2011 n. 19789. E' censita al foglio 7, mappale 133, superficie mq 232 ed ha destinazione agricola. Occorrerà verificare che non sussistano azioni legali che impediscano la vendita dell'area,

Reliquato stradale v. Gramsci (Mancasale) L'Area è una porzione di circa mq 400 del mappale 126 del foglio 49, è attualmente destinata a "infrastrutture per la mobilità-viabilità", ma è in corso variante urbanistica per destinarla a "ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - Asp 2";

Vendita area v. M. di Savoia- Assia . Si tratta di un'area acquisita gratuitamente nell'ambito di una convenzione urbanistica con rogito del notaio Anna Tieri del 15.1.2002, rep. n. 2058/76. L'area è attualmente censita al foglio 79, mappali 368 e 369, per complessivi mq 147; è prevista anche la costituzione di una servitù di passaggio a carico del mp. 370 di proprietà comunale (di larghezza 5 ml sul confine ovest) in favore dei mappali privati 177, 30 e 29 (oppure venduta agli stessi come accesso). L'attuale destinazione urbanistica è residenziale,

Vendita quota proprietà cabina elettrica v. Rivoluzione d'ottobre, 17/1. Si tratta di una cabina elettrica presente nel Condominio "Belvedere" e che ENEL intenderebbe acquistare. Dato che il Comune di R.E. è proprietario di alcuni alloggi in tale condominio (alloggi in gestione ad ACER), la vendita riguarderebbe la quota millesimale di proprietà comunale sulla cabina elettrica. E' ancora da svolgere l'istruttoria tecnico-patrimoniale per verificare l'accogliabilità della proposta di acquisto di ENEL.

## **2) Vendita area industriale a Massenzatico – importo € 300.000,00.**

Si tratta di un terreno edificabile sito in via Zamenhof, a Massenzatico, posto nei pressi del parcheggio della scuola elementare Madre Teresa di Calcutta, acquisito dall'Amministrazione Comunale con rogito notaio Luigi Zanichelli dell'11.11.2004 rep. 91043/18733, nell'ambito della realizzazione del nuovo parcheggio a servizio della scuola elementare. L'area è censita al foglio 30, mappale 307, superficie di mq 3.250.

L'area è individuata nel P.S.C. sulla Tavola P6 – Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC con la destinazione "Ambiti da riqualificare nelle frazioni AR-17" art. 4.4 e 5.5. e nel R.U.E. al foglio 30 con la destinazione: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR) - Destinazione specifica "Asp3".

Negli anni 2006, 2007 e 2010 sono stati esperiti tre tentativi di vendita del bene tramite procedure di asta pubblica, sempre con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

## **3) Vendita area a Canali in v. P.P. Pasolini – importo € 300.000,00.**

Si tratta di un'area acquistata (nell'ambito del P.P. Villa Canali-V. dei Glicini) dal Comune con atto del notaio Guido Corradi del 9.11.1993, rep. n. 51454/7808. L'area è censita al catasto terreni al foglio 236, mappale 1556, superficie di mq 1.181 e la sua destinazione urbanistica è residenziale. L'area è stata posta in vendita nel 2012, con procedura di asta pubblica che si è conclusa con esito negativo, per mancanza di offerte di acquisto.

#### **4) Vendita area in v. Cugini – importo € 750.000,00.**

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 è residenziale. 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.

#### **5) Vendita area nord dell'ex casello autostradale – importo € 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. 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 urbanistico-patrimoniale e del contesto economico di mercato sussistente alla data di redazione della perizia stessa.

#### **6) Vendita area in v. Petit Bon – importo € 70.000,00.**

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 e tuttavia la vendita riguarderà una porzione di soli mq 1.300,00 circa, che dovrà essere preventivamente stralciata tramite frazionamento. Detta porzione è assegnata da anni in concessione onerosa alla ditta C.M.R., per uso giardino privato delle case a schiera confinanti.

La classificazione urbanistica è "verde pubblico", ma per la sola porzione che si intende alienare è stata richiesta la variante in funzione del potenziale interesse per uso privato.

#### **7) Vendita area v. Danubio - importo € 120.000,00.**

Si tratta di una area censita al catasto terreni al foglio 83, mappale 370, superficie mq. 814. La vigente destinazione urbanistica è ASP2 – ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere.

L'area è pervenuta in proprietà al Comune ai sensi delle vigenti normative in materia di opere abusive, rispetto alle quali non sia stato ottemperato l'ordine di demolizione. Occorrerà verificare che non sussistano azioni legali che ne impediscano la vendita.

**8) Vendita aree comprese tra v. Gramsci e v. Raffaello (zona ind. Mancasale) – importo € 864.625,00.**

Si tratta di due aree ubicate a R.E. tra le vie Raffaello e Gramsci, in località Mancasale, all'altezza della rotatoria per la località di Pratofontana.

Tali aree sono censite al catasto terreni di Reggio Emilia al foglio 49, mappali 446 e 447, hanno superficie catastale rispettivamente di mq. 6.247 e 8.711 e sono pervenute al Comune di R.E. mediante convenzione urbanistica stipulata dal notaio Arrigo Manghi in data 28.06.1977, rep n.15916/6166 per essere destinate alla realizzazione di una strada di collegamento tra v. Gramsci e la zona industriale di Mancasale. Per differenti scelte urbanistiche attuate negli anni successivi, la strada non fu mai realizzata e, con l'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici (R.U.E.-P.S.C.), le aree in questione hanno assunto una destinazione urbanistica omogenea con quella del contesto circostante, caratterizzato da attività produttive- industriali.

Le aree sono state poste in vendita negli anni 2014 e 2015 con 4 procedure di asta pubblica, tutte concluse con esito negativo per mancanza di offerte di acquisto.

**9) Vendita (in permuta) a Rete Ferroviaria Italiana SPA di aree comunali (progetto TAV) – importo € 135.000,00.**

Tale cessione in permuta avverrà in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 indetta dal Ministero dei Trasporti con decreto n. 751(52) TAV 4 del 8.7.1998 per l'approvazione del progetto della tratta AV Milano-Bologna (e di successivi decreti, conferenze, deliberazioni, atti d'intesa) e riguarda numerose aree comunali (porzioni di ex viabilità, argini di canali e torrenti, reliquati vari) interessate dalla realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere ad essa connesse. Le aree in questione sono ubicate nel territorio comunale, prevalentemente lungo la tratta ferroviaria, da Gaida a Gavassa, per un totale di circa mq 27.000, riguardante circa 50 particelle catastali, stimate a valore agricolo medio di € 5/mq. Trattandosi di operazione patrimoniale particolarmente complessa, si prevede che la cessione delle aree comunali verrà completata in più stralci (nel triennio di riferimento).

## **FABBRICATI**

**10) Vendita (in permuta) ad Acer di due alloggi in v. Foscatto, 19 – importo 120.000,00.**

ACER Reggio Emilia ha proposto al Comune una permuta (alla pari) tra un immobile di proprietà ACER posto in via Pradarena 14 (già utilizzato dal Comune come asilo nido) e due alloggi di proprietà comunale posti in via Foscatto 19 (oltre alla quota di proprietà comunale di manufatti posti in via Foscatto 19, a sud del fabbricato).

I due alloggi di proprietà comunale sono censiti al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 147, mappale 108, sub 9 e 10. Nell'area di pertinenza del fabbricato sono presenti anche due bassi servizi prefabbricati censiti al NCEU al foglio 147, mappali 390 e 392 graffiati, di cui il Comune è comproprietario insieme ad Acer.

Tali alloggi sono pervenuti al Comune con "Verbale di consegna e di trasferimento *ex lege* della proprietà di unità immobiliari comprese in fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica al Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art.49 della Legge Regionale Emilia Romagna n.24 del 08.08.2001", verbale sottoscritto in data 15.07.2005 al n. 55075 di rep. Considerato, inoltre, che l'art. 20, comma 6, della citata L.R. prevede che "Il Comune può destinare alloggi

di erp ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con equivalente patrimonio abitativo”, col presente atto si dispone l'esclusione dall'ERP dei suddetti due alloggi (in quanto destinati alla permuta con ACER) e la contestuale loro sostituzione con i seguenti due alloggi di proprietà comunale (da destinare ad ERP):

- v. Vittorangeli n. 6 , C.F. foglio 172, mappale 7, sub 8,
- v. Fogliani n. 61, C.F. foglio 92, mappale 94, sub 10.

Il R.U.E. vigente destina l'immobile di via Foscatto 19 a Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, di cui al capo 4.2 delle norme. In particolare l'immobile è qualificato come “ Auc2 - tessuto in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti”.

#### **11) Vendita immobile di V. Galliano, 10 - importo € 218.000,00.**

L'area su cui insiste l'attuale fabbricato fu acquistata dal Comune con atto del segretario generale Natale Ferraboschi in data 10.06.1954, rep. n. 20464, per realizzarvi l'ampliamento del macello comunale. Il fabbricato fu successivamente utilizzato anche come deposito dei materiali e delle attrezzature dell'officina comunale e, infine, dato in locazione per numerosi anni alla scuola di ballo “Let's Dance”.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di R.E. al foglio 109, mappale 333 ed il lotto ha una superficie catastale di mq 1.929.

La destinazione urbanistica prevista nel R.U.E. è “AR-4 Ambito Gardenia”.

Negli anni 2008 e 2011 sono state esperite due procedure di vendita del bene tramite aste pubbliche, entrambe concluse negativamente per mancanza di offerte di acquisto. Nel 2015 è stata redatta una nuova stima dell'immobile, in funzione di una prossima vendita con asta pubblica.

#### **12) Vendita immobile v.le M. Grappa, 13/d e 15 – importo 700.000,00.**

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, sub 1 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, è allo studio lo spostamento dell'uff. Casa in altro immobile comunale, mentre la palestra è già da anni in occupazione senza titolo.

#### **13) Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30 - importo € 20.000,00.**

Si tratta di due autorimesse e di due cantine ubicate nel complesso condominiale denominato “direzionale Carrozzone” di v. Brigata Reggio, 30 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; autorimesse, foglio 105, mappale 135, sub 30 e sub 11 (quest'ultimo con mappale 76, sub 59).

#### **14) Vendita locali di servizio v. Rovani 16 – importo € 25.000,00.**

Si tratta di alcuni locali di servizio di sovrastanti alloggi (cantine e ripostiglio), locali che sono censiti al catasto fabbricati al foglio 149, mappale 264, sub 23.

Tali locali furono abusivamente trasformati in alloggio e (in virtù delle vigenti normative in materia) acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale.

Occorrerà verificare che non sussistano azioni legali che ne impediscano la vendita.

### **15) Vendita locale abitativo V.le Magenta, 18/2 – importo € 20.000,00.**

Si tratta di un piccolo alloggio pervenuto all'A.C. nel 2005 nell'ambito del trasferimento gratuito degli alloggi ERP da parte di ACER, ai sensi della L.R. n. 24/2001. L'alloggio è sempre stato utilizzato dal Comune per le assegnazioni ERP, pur essendo al di sotto delle superfici minime previste. Tuttavia, da tempo non è più oggetto di assegnazione e si è riscontrato che non ne è possibile l'utilizzo anche per altri Servizi comunali (es. per emergenza abitativa, ecc...).

L'alloggio è censito al catasto fabbricati sul foglio 132, mappale 137, sub 100 ed ha una superficie commerciale di mq 40.

### **POTENZIALI EDIFICATORI**

### **16) Cessione potenziale edificatorio di aree comunali comprese nel perimetro di Piani particolareggiati – importo € 190.000,00 (corrispondenti a € 90.000,00 per 2016 e 50.000,00 per 2017 e 2018).**

E' opportuno precisare che l'effettivo incasso dei corrispettivi derivanti dalla cessione di potenziale edificatorio relativo ad aree comunali comprese in Piani Particolareggiati dipende non tanto dai tempi dell'istruttoria patrimoniale ma da quelli – conclusivi – di approvazione della convenzione urbanistica e di formalizzazione dell'atto innanzi al notaio. Attualmente non ci sono in corso nuove istruttorie patrimoniali, ma è stata stipulata ad inizio del 2016 la convenzione 1° stralcio del PUA Ti2-47, con incasso di parte del corrispettivo per la vendita del potenziale edificatorio comunale.

### **ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI**

### **17) Alloggi PEEP (ed in analogia ai PEEP): trasformazione del diritto di superficie in proprietà – importo € 200.000,00 (corrispondenti a € 100.000,00 per 2016 e 50.000,00 per 2017 e 2018).**

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. Con successive deliberazioni della giunta comunale sono stati 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 e, da ultimo, il metodo di calcolo di tali corrispettivi. Il *trend* delle domande presentate negli ultimi anni dai cittadini interessati è costante (e si attesta su poche unità).

Inoltre, si ritiene opportuno assoggettare ad una procedura di "riscatto" del tutto analoga a quella già in atto per i suddetti alloggi PEEP anche tutti gli alloggi in diritto di superficie realizzati su aree che, pur non costituendo aree PEEP acquisite e realizzate 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 Legge. Tale soluzione consentirà di soddisfare le richieste in tal senso rivolte da numerosi cittadini al Servizio gestione del patrimonio immobiliare, secondo un criterio di equità di trattamento tra i proprietari superficiali di tali alloggi. Tuttavia, occorrerà valutare l'opportunità di non applicare il criterio di calcolo dei "riscatti" peep (con relativi abbattimenti di valore) alle unità immobiliari con destinazione non abitativa presenti in tali fabbricati (es. negozi).

Sono, pertanto, da porre in vendita 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;
- Piano Particolareggiato Esecutivo di Villa Rivalta, Cà Rossa,
- PPE Migliolungo.

Il Servizio gestione del patrimonio immobiliare 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 dovranno fornire al Comune tabelle millesimali precise e complete) e, stante la complessità del lavoro istruttorio necessario, se ne prevede la conclusione nell'anno 2017.

Si precisa, infine, che:

1) gli importi indicati in corrispondenza di ciascun cespite corrispondono (a seconda degli specifici casi):

- al prezzo base dell'ultima asta deserta (per il cespite n. 8),
- al valore risultante da recente relazione di stima (per i cespiti nn. 10 e 11),
- per gli altri cespiti (e salvo diversa specifica indicazione, come per i cespiti nn. 5 e 9), 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,

2) nel presente Piano non sono compresi gli immobili comunali che saranno oggetto di conferimento ad Enti/Società partecipate dal Comune, di cessione nell'ambito di convenzioni urbanistiche, PRU, ecc...,

3) per le vendite di cui al punto 1), si ritiene sufficiente la previsione generica di tale categoria di alienazioni immobiliari (con la stima del presunto introito complessivo), senza che sia indispensabile prevedere tutte le singole aree alienabili e la loro dettagliata descrizione (ubicazione, dati catastali, valore, ecc...), che verrà fatta con specifico atto dirigenziale di vendita.

Inoltre, in relazione alle acquisizioni immobiliari di cui all'allegato A del presente atto, si ritiene opportuno precisare che:

1) in relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di R.E. nella compravendita di immobili tra privati, il Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare non procederà all'istruttoria finalizzata esercitare il diritto di prelazione nei seguenti casi:

- prelazione derivante dalla L. 560/93: trattasi di unità immobiliari a destinazione residenziale a suo tempo vendute dal Comune a privati ad un prezzo molto inferiore di quello di mercato e sui quali il Comune potrebbe esercitare la prelazione pagando, quale corrispettivo dell'acquisto, un prezzo pari al valore di mercato. A ciò si aggiunga la considerazione che il Comune di Reggio già possiede un ingente patrimonio di edilizia residenziale sociale per il quale, data la carenza di fondi, è difficile mantenere la piena utilizzabilità in caso di adeguamenti normativi. Occorre pertanto indirizzare le risorse sul ripristino di alloggi sfitti piuttosto che su nuove acquisizioni,
- prelazione derivante dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs 42/2004). In tale caso l'istruttoria finalizzata all'esercizio della prelazione sarà avviata solo ed

esclusivamente per valutare la convenienza/opportunità tecnico economica dell'acquisto della proprietà (e non di altri diritti reali) relativa ad immobili a) 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; b) l'unità immobiliare tutelata costituisce parte di immobile per il quale lo strumento urbanistico approvato prevede una destinazione pubblica.

Sono, inoltre, da considerarsi escluse dal diritto di prelazione le alienazioni relative ad una quota del diritto sull'immobile.

2) per le aree da acquisire gratuitamente come opere di urbanizzazione od accorpamenti al demanio stradale, si ritiene sufficiente la previsione generica di tale categoria di acquisizioni immobiliari (con un valore complessivo, da contabilizzare in E/U), senza che sia indispensabile prevedere tutte le singole aree acquisibili e la loro dettagliata descrizione (ubicazione, dati catastali, ecc....), che verrà fatta con specifico atto dirigenziale di acquisizione.

3) per le aree da acquisire gratuitamente da RFI spa (per progetto TAV), si evidenzia che:

- tali acquisizioni avverranno in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 indetta dal Ministero dei Trasporti con decreto n. 751(52) TAV 4 del 8.7.1998 per l'approvazione del progetto della tratta AV Milano-Bologna (e di successivi decreti, conferenze, deliberazioni, atti d'intesa),

- il valore attribuibile a tali aree (quando verranno predisposti -in più stralci- gli atti di acquisto delle specifiche aree) sarà quello di esproprio pagato a suo tempo da TAV, dando atto che nella presente delibera i valori complessivamente indicati sono puramente previsionali (non essendo ancora definito il numero delle aree da acquisire e la loro precisa estensione),

- in primo stralcio di acquisizioni (anno 2016) riguarderà le aree del parcheggio della stazione Mediopadana (in attuazione di quanto previsto dalla delibera G.M. n. 27656/356 del 17.12.2008 e relativa convenzione stipulata il 30.12.2008), aree verdi di ambientazione e per sistemazione viaria,

4) per le acquisizioni gratuite da ACER, si tratta del completamento dell'operazione di acquisizione alloggi ERP avvenuta nel 2005, in attuazione di quanto previsto dall'art. 49 L.R. 24/2001 s.m.i.: considerato, infatti, che nel 2005 erano in corso da parte di ACER nuovi interventi ERP (Villaggio Stranieri, Villaggio Foscatò, ecc..) e che tali interventi sono stati nel frattempo completati, si procederà alla loro acquisizione gratuita, con "verbale di consegna e trasferimento *ex lege*". Il valore indicato è la somma dei valori catastali degli alloggi (e relative pertinenze...) e della spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di U2 del PRU Foscatò.

Tutto ciò premesso e visti:

- l'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.,
- l'art. 42, secondo comma, lettere b) ed l) del D.Leg.vo n. 267 del 18 agosto 2000;  
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 il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016-2018 di cui al seguente prospetto sintetico ed i cui singoli cespiti immobiliari sono descritti in premessa al presente atto:

	<b>TERRENI</b>	<b>importi</b>
<b>1</b>	Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile	60.000,00
<b>2</b>	Vendita area industriale a Massenzatico	300.000,00
<b>3</b>	Vendita area a Canali in v. P.P.Pasolini	300.000,00
<b>4</b>	Vendita area v. Cugini	750.000,00
<b>5</b>	Vendita area nord ex casello autostradale	1.070.000,00
<b>6</b>	Vendita area v. Petit Bon	70.000,00
<b>7</b>	Vendita area v. Danubio	120.000,00
<b>8</b>	Vendita aree comprese tra v. Gramsci e v. Raffaello (zona ind. Mancasale)	860.625,00
<b>9</b>	Vendita (in permuta) a RFI Spa di aree comunali (progetto TAV)	135.000,00
	<b>FABBRICATI</b>	
<b>10</b>	Vendita (in permuta) ad Acer di due alloggi in v. Foscatò, 19	120.000,00
<b>11</b>	Vendita immobile di v. Galliano, 10	218.000,00
<b>12</b>	Vendita fabbricato v.le M. Grappa, 13/d e 15	700.000,00
<b>13</b>	Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30	20.000,00
<b>14</b>	Vendita locali di servizio v. Rovani 16	25.000,00
<b>15</b>	Vendita locale abitativo v.le Magenta, 18/2	20.000,00
	<b>POTENZIALI EDIFICATORI</b>	
<b>16</b>	Cessione potenziale edificatorio di aree comunali comprese nel perimetro di Piano Particolareggiati	190.000,00
	<b>ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI</b>	
<b>17</b>	Alloggi PEEP (ed in analogia PEEP): trasformazione del diritto di superficie in proprietà	200.000,00
	<b>totale</b>	<b>5.158.625,00</b>

- 2) di dare atto che, con l'inserimento dei beni immobili comunali nell'elenco oggetto del presente Piano, si producono gli effetti previsti dall'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i., con la precisazione che l'effetto di passaggio al patrimonio disponibile dell'Ente non si produce gli immobili di cui al punto 17;
- 3) di dare atto che il presente schema di Piano verrà inserito nel DUP- Documento Unico di Programmazione che verrà approvato in sede di delibera di approvazione del Bilancio di previsione 2016-2018 e sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale; pertanto, solo successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente Piano avrà piena validità ed efficacia;
- 4) di approvare il prospetto da inserire nello schema di Bilancio 2016-2018 delle previsioni di competenza suddivise per annualità delle alienazioni e delle altre entrate patrimoniali, unitamente al piano delle acquisizioni immobiliari, come da prospetto allegato A "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari", parte integrante del presente atto,
- 5) di dare atto, infine, che (per le motivazioni esposte in premessa al presente atto):
- si ritiene in generale non conveniente l'acquisto di immobili oggetto di prelazione in favore del Comune di R.E., ai sensi della L. 560/93 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, mentre sono da considerarsi escluse dal diritto di prelazione le alienazioni di quote di diritti sugli immobili,
  - si ritiene opportuno assoggettare ad una procedura di "riscatto" del tutto analoga a quella già in atto per gli alloggi PEEP anche tutti gli alloggi in diritto di superficie realizzati su aree che, pur non costituendo aree PEEP acquisite e realizzate 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 Legge,
  - in relazione agli immobili del punto 10, si dispone l'esclusione dall'ERP dei due alloggi destinati alla permuta con ACER e la loro sostituzione destinando all'ERP i seguenti due alloggi di proprietà comunale:
    - v. Vittorangeli n. 6 , C.F. foglio 172, mappale 7, sub 8,
    - v. Fogliani n. 61, C.F. foglio 92, mappale 94, sub 10.

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 2016-2018 entro i termini di legge;

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

Con voti unanimi palesemente espressi

### **DELIBERA**

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**BEVILACQUA Alberto**