



COMUNE DI REGGIO EMILIA

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

(estratto del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025")

(omissis)

TERRENI

1) Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile.

(omissis)

reliquati lungo via Lelio Basso. Area censita catastalmente al foglio 184, mappale 390, di mq. 178, con destinazione urbanistica AUC;

reliquato stradale in disuso lungo via Manzotti. 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 individuata catastalmente al foglio 247, mappale 525, di mq 131 e destinazione urbanistica Auc3,

aree v. M. di Savoia- Assia. Trattasi di aree acquisite gratuitamente nell'ambito di una convenzione urbanistica con rogito del notaio Anna Tieri del 15.1.2002, rep. n. 2058/76 ed attualmente censite 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 vendita agli stessi come accesso). L'attuale destinazione urbanistica è residenziale,

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 di appartenenza è inserita nell'ambito urbano da riqualificare AR-8,

reliquato stradale v. Freddi. Area censita al foglio 202, mappali 249 (mq 390) e 250 (mq 460), con destinazione urbanistica agricola,

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 residenziale (per i mappali 192 e 191-parte) ed agricola (per i mappali 189, 190 e 191 -restante parte-),

area v. Cella all'Oldo. Area censita al foglio 7, mappale 133, superficie mq 232, con destinazione urbanistica agricola,

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 "Ambito Agricolo ad alta vocazione produttiva",

Area in "Villaggio Crostolo". Area censita al catasto terreni al foglio 44, mappale 563 di mq 197; trattasi di area di fatto esterna alla viabilità e (invece) facente parte di area cortiliva di un lotto privato. La vendita sarà preceduta da variante urbanistica,

(omissis)

2) Vendita area industriale a Massenzatico.

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".

(omissis)

3) Vendita area in v. Cugini.

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. (omissis)

4) Vendita area nord dell'ex casello autostradale.

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 (dopo approvazione del nuovo PUG) e del contesto economico di mercato sussistente alla data di redazione della perizia stessa.

5) Vendita area in v. Petit Bon.

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 che dovrà essere preventivamente stralciata tramite frazionamento. Detta porzione è assegnata in concessione onerosa ai privati frontisti (per uso giardino privato), con scadenza contrattuale a fine anno 2022. La vigente destinazione urbanistica è "dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale" (a seguito di variante adottata della precedente destinazione a "verde pubblico").

6) (omissis)

7) Vendita aree in v. Balla.

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 Asp3 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.

8) (omissis)

9) Vendita area in v. C. di Coenzo (Mancasale).

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 e per la quale è in corso variante urbanistica da "verde pubblico a "area produttiva P4" (con l'approvazione del PUG).

10) Vendita area in v. Mazzacurati.

Trattasi di un area di circa 1.535 mq (che sarà autonomamente individuata con apposito frazionamento), compresa nell'immobile censito catastalmente al foglio 216, mappale 490, sub 3 e per la quale è in corso variante di destinazione urbanistica: da "verde pubblico per attrezzature sportive" nel RUE a "area a produttivo P2" nel PUG adottato (e di prossima approvazione).

FABBRICATI

11) Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30.

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.

12) Vendita cantine V. Rovani 16.

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. (omissis)

13) Vendita "Torre B" del complesso edilizio denominato "I petali del Giglio".

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 (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).

(omissis)

14) Vendita fabbricato in v.le Monte Grappa nn. 13/d e 15.

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, mentre la palestra è già da anni in occupazione senza titolo.

15) Vendita immobile di viale del Partigiano adibito a stazione di distribuzione carburanti.

Si tratta originariamente di un'area di proprietà comunale (ex classificazione verde pubblico) che con atto d'obbligazione rep. n.49524 in data 14/12/1989 fu assegnata in concessione (in ragione della natura giuridica di patrimonio indisponibile) a soggetto privato per la costruzione di una stazione di distribuzione carburanti.

L'apezzamento è precisamente censito al Catasto Terreni sul Foglio 188 col mappale 307 (ex mappale 77) di superficie mq. 1.920, oggi classificato come Ente Urbano con soprastanti unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati come segue:

- sub. 1 di categoria E/3, rendita catastale € 6.594,00

- sub. 2 di categoria C/1, classe 12, consistenza mq. 87,00 e rendita catastale € 2.408,34.

La concessione rilasciata come sopra aveva la durata anni 30 ed è giunta scadenza, ragion per cui il Comune ha legalmente acquisito anche la proprietà del costruito soprastante, che sarà meglio valutato previa futura ricognizione e, pertanto, la valutazione è stata fatta solo per l'area. L'attuale classificazione urbanistica dell'immobile è rappresentata all'Art. 23 delle Norme d'attuazione del RUE, con disciplina di "zona adibita ad Impianti per la distribuzione di carburanti".

16) (omissis)

17) (omissis)

18) Vendita Laghi di Reggio, via Beretta 3.

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).

La destinazione urbanistica dell'immobile è: TERRITORIO RURALE, AVP (ambito agricolo ad alta vocazione produttiva) ed in particolare "Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili di cui all'art 53 del RUE".

19) Vendita uffici v. dell'Abbadessa, n. 8.

Trattasi di unità immobiliari tutt'ora occupate da uffici comunali (ma in via di trasferimento altrove) e censite al catasto fabbricati al foglio 135, mappale 69, sub 3.

ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI

20) "Riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP).

Si tratta di aree comunali già concesse in diritto di superficie (di durata 99 anni) per la realizzazione di fabbricati PEEP; tali aree possono essere venute ai soggetti che sono interessati a trasformare la proprietà superficiale del proprio alloggio in piena proprietà, con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sul medesimo alloggio.

Per i dettagli di tale procedura di vendita vedasi apposito *link*.

BENI IMMOBILI COMUNALI DA VALORIZZARE

21) Fabbricato "Galleria S. Maria" in piazza Prampolini.

Trattasi di fabbricato (ai piani 1,2 e 3) che è stato per lungo tempo sede di numerosi uffici comunali e per i quali è in via di conclusione 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).

22) Ex Colonia di Busana.

Si tratta del complesso edilizio denominato "ex Colonia Luigi Roversi", ubicato nel Comune di Ventasso, località Busana, in via Nazionale sud, 3. La costruzione degli edifici risale al ventennio fascista, con originaria destinazione a colonia montana per ragazzi ed il comune di R.E. l'ha acquistato dalla Regione Emilia-Romagna, con rogito del notaio Maria Carmen Costabile in data 02/06/1988 rep. 8784/777. Al Catasto del Comune di Busana i suddetti edifici sono individuati sul foglio 22 con i mappali 480, 481 e 482, oltre al viale carrabile d'ingresso e l'ampia area cortiliva individuata col

mappale 2108; in particolare, la palazzina individuata col mappale 482 è data in concessione a soggetto privato (per attività alberghiera), mentre le due palazzine censite con i mappali 481 (ex Ostello) e mappale 480 (ex sede uffici Corpo Forestale), essendo da tempo inutilizzate ed inagibili, sono oggetto di un percorso di valorizzazione che è iniziato con la pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse e dovrebbe condurre ad un'operazione patrimoniale di concessione/ concessione di valorizzazione, oppure di vendita. Tuttavia, la vendita sarebbe possibile solo previo pagamento alla Regione E.R. di un corrispettivo per rimozione del vincolo presente su tali immobili (e per il quale si ipotizza una spesa corrispondente al previsto incasso derivante dalla vendita).

23) Uso su complesso sportivo di v. Mazzacurati, n. 1/3.

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 3, ma da cui verrà stralciata l'area di cui al punto 10 del presente atto) e si intende procedere ad una nuova concessione d'uso di tale immobile (che è e rimarrà bene del patrimonio indisponibile comunale), per la durata di 29 anni (a decorrere dal 1.7.2023) e con valore complessivo approssimativamente stimato in 800.000,00, di cui è previsto il pagamento del corrispettivo in 5 rate annuali di € 160.000,00 cad.

ALTRI BENI IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE/VALORIZZARE (omissis)

24) (omissis)

25) (omissis)