

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/494
del 16/06/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1050
del 16/06/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: PROCEDURA APERTA EX ART. 67 REGOLAMENTO CONTRATTO
COMUNE DI REGGIO EMILIA PER LA VENDITA DI UN'AREA
COMUNALE UBICATA A REGGIO EMILIA IN VIA MAZZACURATI: -
APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E LOGISTICA

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di un'area ubicata a Reggio Emilia in v. Mazzacurati e censita al catasto terreni di R.E. al foglio 216, mappale 902, con superficie di mq 1.635;
- trattasi di immobile che il Comune di R.E. acquisì (quale parte di una più vasta area di cessione per opere di urbanizzazione) con convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Arrigo Manghi in data 25/05/1979, rep. N° 17409/6742;
- la medesima area (ovvero quella oggi riferibile al mappale 902) faceva parte di quella che fu concessa in diritto di superficie, a titolo oneroso e per 29 anni, ad un soggetto privato affinché vi realizzasse un complesso sportivo; ciò avvenne con convenzione stipulata dal notaio Federico Grasselli in data 23.2.1993, rep. n. 27460/5558 e l'area comunale era allora censita al C.T. al foglio 216, mappali 1, 218, 221 e 222, per complessivi mq 9.801;
- il suddetto diritto di superficie andato scaduto in data 22.02.2022 ha fatto sì che il bene in oggetto venisse acquisito al patrimonio comunale di R. E., il tutto catastalmente censito al foglio 216, mappale 490;
- infine, una parte di area facente parte del suddetto immobile comunale è stata "stralciata" (con atto di frazionamento catastale del 26/10/2022, prot. n° 77928/22), divenendo l'attuale mappale 902 del foglio 216, con superficie di 1.635 mq.

Considerato che:

- l'area comunale censita al foglio 216, mappale 902, per le sue caratteristiche oggettive ed ubicazione non riveste più carattere pertinenziale rispetto al vicino plesso sportivo e, pertanto, non presenta più alcuna concreta utilità per l'Amministrazione Comunale, né si ritiene possa prestarsi ad un futuro utilizzo per le attività istituzionali dell'Ente;
- per le suddette ragioni il Comune di R.E. ha inserito tale area nell'elenco dei propri immobili che sono oggetto del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", Piano che viene annualmente approvato dal Consiglio Comunale (unitamente al Bilancio di previsione);
- al fine di espletare la procedura di vendita dell'area comunale di v. Mazzacurati, il Servizio patrimonio e logistica ne ha redatto la relazione tecnico-estimativa (P.G. n. 67356 del 13.3.2025 ed allegato D del presente atto), dalla quale risulta che il valore di mercato dell'area è stimato in complessivi € 118.000,00;
- inoltre, dalla suddetta stima si evince che:
 - nel PUG 2030 la destinazione urbanistica dell'area in questione è: P2 micropoli produttivi (art. 11.2);
- pertanto, in capo al mappale in oggetto ricorre la seguente situazione:
 - potenziale edificatorio - parzialmente compromesso dalla presenza di infrastrutture che impongono una inedificabilità assoluta dai due metri della rete ferroviaria;
 - un potenziale edificatorio parzialmente compromesso dal passaggio della rete di teleriscaldamento;
 - un potenziale edificatorio compromesso (dalla parte opposta a quella in cui si trova la rete ferroviaria) per il rispetto dei limiti di vicinanza;
 - la particolare ubicazione che vede il mappale di riferimento chiuso tra due aree ben definite che hanno una destinazione ben precisa (produttiva);

Rilevato quindi che:

- qualora 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 R.E. e quindi la stessa, sarà estranea all'applicazione dell'IVA per carenza (in capo al Comune di R.E.) del presupposto soggettivo d'imposta (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972) e da ciò consegue che, tra gli oneri fiscali a carico dell'acquirente, vi sarà anche l'imposta di registro proporzionale.

Ritenuto, pertanto:

- necessario approvare il bando contenente la specifica regolamentazione della suddetta procedura di vendita, nella quale il prezzo base sarà quello risultante dalla sopraccitata relazione estimativa, ovvero € 118.000,00;
- le spese di rogito sono a carico del soggetto acquirente;

- opportuno prevedere nel suddetto bando una possibile forma di pagamento dilazionato del corrispettivo di acquisto dell'area comunale. In particolare, si prevederà la seguente opzione di pagamento dilazionato (nel rispetto dell'art. 70, comma 3. a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti): pagamento in 3 rate, di pari importo e con cadenza annuale, la prima delle quali da pagare prima del rogito (e dedotto l'eventuale importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e le altre due rate (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) da pagare a distanza di un anno l'una dall'altra e garantite da fideiussione bancaria.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 13 del 21/1/2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. 2025-2027, coi relativi allegati parti integranti, tra i quali vi è anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027" ed il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 270 del 17.12.2024;
- il suddetto Piano prevede al punto 6) la voce "Vendita area in v. Mazzacurati";
- con delibera di C.C. n. 14 del 21/1/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2025 – 2027 e i relativi allegati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il P.E.G. 2025-2027 – assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169, c. 1 e 2 del D. Lgs. 267/2000;
- con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/3/2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027, con contestuale aggiornamento del P.E.G. precedentemente approvato,
- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

Visti:

- Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440;
- il "Testo unico degli Enti Locali", D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000;
- l'art. 59 dello Statuto comunale;
- l'art. 14, del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- l'art. 67 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale ad interim P.G. n. 37822 del 13.2.2025,

DETERMINA

1. di espletare (per i motivi esposti in premessa al presente atto) una procedura aperta ex art. 67 regolamento contratti comune di Reggio Emilia, finalizzata alla vendita dell'area comunale ubicata a Reggio Emilia in v. Mazzacurati e così catastalmente censita:
 - a) al C.T. foglio 216, mappale 902, superficie mq 1.635, destinazione ENTE URBANO;
 - b) al C.F. foglio 216, mappale 902, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq 1.635,
2. di dare atto che il bene in oggetto è stato oggetto di stima effettuata dall'ufficio tecnico del Servizio patrimonio e logistica;
3. il valore di € 118.000,00 (fuori campo IVA) sarà considerato quale prezzo base della procedura di vendita;
4. criterio di aggiudicazione da utilizzare sarà quello del prezzo più elevato;
5. la commissione sarà composta solo dal dirigente in forza del fatto che il criterio aggiudicate sarà del prezzo più elevato;

6. di approvare i seguenti documenti allegati, quali parti integranti e sostanziali del presente atto:

- ALLEGATO A: bando di gara;
- ALLEGATO B: domanda di partecipazione;
- ALLEGATO C: offerta economica;
- ALLEGATO D: relazione tecnico-estimativa,
- ALLEGATO E: scheda esemplificativa che non sostituisce il bando;

7. di disporre che il suddetto bando (con i relativi allegati) venga pubblicato sull'Albo pretorio comunale on line del sito istituzionale del Comune di Reggio Emilia per almeno 30 giorni naturali consecutivi e su "Amministrazione trasparente".

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

Il Dirigente ad interim del
Servizio Patrimonio e Logistica
Dott. Donato Salvatore Marengo