



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **231**

in data **17/11/2022**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **17 - diciassette** - del mese **novembre** alle ore **09:45** 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 2023-2025

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

|                       |             |    |
|-----------------------|-------------|----|
| VECCHI Luca           | Sindaco     | SI |
| PRATISSOLI Alex       | Vicesindaco | SI |
| BONVICINI Carlotta    | Assessore   | SI |
| CURIONI Raffaella     | Assessore   | SI |
| DE FRANCO Lanfranco   | Assessore   | SI |
| MARCHI Daniele        | Assessore   | SI |
| RABITTI Annalisa      | Assessore   | SI |
| SIDOLI Mariafrancesca | Assessore   | SI |
| TRIA Nicola           | Assessore   | NO |

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- la Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i. 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;
- 1. in base alla suddetta opera di ricognizione, viene redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", che viene allegato al Bilancio di previsione dell'Ente;
  - all'inserimento degli beni immobili nel Piano ed all'elenco relativo vengono attribuiti gli effetti descritti nei successivi commi del medesimo art. 58 (effetti patrimoniali, urbanistici, ecc...);
  - 1. il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" si presenta, quindi, sia come strumento di semplificazione dell'azione amministrativa (in quanto l'attività 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:

- l'amministrazione comunale deve predisporre la nota di aggiornamento al D.U.P. (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 e s.m.i. (in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali),
- il punto 8 di detto principio applicato 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, al medesimo ambito temporale (ovvero, al

triennio 2023-2025) occorre riferire anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari”,

- in particolare, la suddivisione delle previsioni di entrata derivanti dalle dismissioni immobiliari tra le annualità 2023-2025 dello schema di Bilancio viene proposta come da prospetto ALLEGATO 1 (e parte integrante del presente atto),
- inoltre, al fine di rispettare la competenza di cui all’art. 42 co. 2 lett. l) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., nel suddetto ALLEGATO 1 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 nuovi 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. 239380 del 18/10/2022, 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. 133/2009) si produrrà quando l’immobile risulterà effettivamente non più utilizzato dal Comune,
- conseguentemente, il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha predisposto il seguente elenco di beni immobili comunali da inserire nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025”:

## **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).**

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 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. Boiaro. 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,

Area in v. Falti.- Trattasi di area censita catastalmente al foglio 113, mappale 460, di mq 72 e la cui vigente destinazione urbanistica è AUC4,

Area in v. Tenni - Trattasi di striscia di terreno censita catastalmente al foglio 209, mappale 1110, di mq. 272 e per la quale è stata richiesta variante di destinazione urbanistica (da viabilità ad Asp2 "Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere").

## **2) Vendita area industriale a Massenzatico – € 100.000,00.**

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 in v. Cugini – € 400.000,00.**

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.

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

### **5) Vendita area in v. Petit Bon – € 40.000,00.**

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. Detta porzione è stata 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 "verde pubblico").

### **6) Vendita (in permuta "alla pari") a Rete Ferroviaria Italiana SPA di aree comunali (progetto TAV) – € 150.000,00.**

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.

**7) 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 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) Vendita aree Mancasale, presso ex Fiere di R.E. – € 60.000,00.**

Si tratta di 2 aree poste all'interno del complesso immobiliare delle ex Fiere di Reggio Emilia (in prossimità dei parcheggi posti nell'ingresso sud) ed in origine costituivano un tratto del vecchio tracciato di v. Filangeri. Le aree sono censite catastalmente al foglio 72, mappali 271 e 272, con superficie complessiva di circa 3.400 mq e la loro vigente destinazione urbanistica è "Ambiti di trasformazione urbana – nuovi poli funzionali".

**9) Vendita area in v. C. di Coenzo (Mancasale) – € 300.000,00.**

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 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 – € 85.000,00.**

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 - € 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.

**12) Vendita cantine V. Rovani 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.

**13) Vendita "Torre B" del complesso edilizio denominato "I petali del Giglio" – € 2.834.000,00.**

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 (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 e 2014 sono state esperite procedure di vendita del bene tramite aste pubbliche, sempre concluse negativamente per mancanza di offerte di acquisto. L'ultima relazione di stima è stata redatta ad inizio dell'anno 2014 dall'Agenzia del Territorio di R.E.

**14) 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, subb 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, 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 – € 320.000,00.**

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'appezzamento 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) Vendita ad UNIMORE di usufrutto su fabbricati presso ex Reggiane – € 1.763.000,00.**

Nell'ambito del progetto di realizzazione del IV polo universitario cittadino (presso il "Parco Innovazione" dell'ex Officine Meccaniche Reggiane ed in attuazione della delibera di C.C. n. 242 del 08/12/2021) è prevista la vendita ad Unimore dell'usufrutto per 29 anni di laboratori ed aule per la didattica che saranno ricavati dalla riqualificazione in atto del "Capannone 15c" (oltre che di un parcheggio e di quota di comproprietà su spazi condominiali, censiti catastalmente al foglio 136, mappale 30, in parte). Tali immobili sono ora di proprietà di "STU Reggiane spa", che ne sta effettuando la riqualificazione (in funzione della loro futura destinazione scolastica/universitaria). Al termine della riqualificazione (prevista per fine marzo 2023) gli immobili saranno venduti al Comune di R.E., che (a sua volta) ne venderà l'usufrutto ad Unimore ad un prezzo complessivo di € 4.909.000,00 e di cui è previsto il pagamento così rateizzato: € 1.400.000,00 da pagarsi a rogito e € 121.000,00 per ognuna delle 29 annualità di durata contrattuale (con pagamento ad inizio di ciascuna annualità).

**17) Vendita alloggi (ex ERP) per finanziare lavori PIERS di v. Paradisi – € 3.593.750,00.**

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 e da parte dei competenti uffici comunali (unitamente ad ACER) si sta procedendo alla loro analitica individuazione.

**18) Vendita Laghi di Reggio, via Beretta 3 – € 305.000,00.**

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).

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

**19) Vendita uffici v. dell'Abbadessa, n. 8 – € 650.000,00.**

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)**

**– € 350.000,00 (corrispondenti a € 150.000,00 per l'anno 2023 e € 100.000,00 per ognuno degli anni 2024 e 2025).**



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.

- PPE Migliolungo (ma previa necessaria verifica circa la concreta fattibilità della vendita, in relazione a quanto specificatamente previsto nelle originarie convenzioni stipulate).

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).

## **BENI IMMOBILI COMUNALI DA VALORIZZARE**

### **21) 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 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 – € 200.000,00.**

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 – € 480.000,00.**

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 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 (MA SENZA PREVISIONE DI ENTRATE IN BILANCIO)**

Si ritiene opportuno indicare nel presente atto anche alcuni beni immobili comunali per i quali è iniziato un percorso di approfondimento volto ad individuare la più opportuna e conveniente forma di alienazione/valorizzazione e, pertanto, tali immobili non sono presenti nel prospetto ALLEGATO 1 del presente atto, né per essi è stata inserita in Bilancio alcuna previsione di entrata:

### **24) Fabbricato “Villa le mimose” in v. Guinizzelli n. 35.**

Trattasi di immobile censito al C.F. al foglio 210, mappali 867-868 e pervenuto in proprietà comunale con atto del notaio F. Arleoni in data 27.12.2019, rep. n. 4048/2725. L’immobile è (da sempre) destinato a casa residenza per anziani, in particolare, è attualmente nella disponibilità materiale dell’ASP “Reggio Emilia -Città delle persone”, ciò in virtù di un diritto d’uso scaduto il 16.4.20 e, da allora (nelle more della preparazione e formalizzazione del nuovo contratto di concessione d’uso ad ASP), l’immobile è in occupazione di fatto da ASP, con pagamento al Comune del canone previsto per il nuovo contratto (canone contabilizzato nelle entrate di parte corrente del Bilancio comunale).

## **25) Immobili vari presso sede di UNIMORE in V. Allegri.**

Con rogito del 17.10.2007 (n. 55567 di rep.) il Comune di Reggio Emilia ha concesso in uso gratuito per 99 anni ad Unimore il fabbricato principale (e l'area ad esso antistante) della ex Caserma Zucchi (immobili catastalmente censiti al foglio 110, mappale 286, sub 1 e mappale 287). Si rende necessario integrare la suddetta concessione in uso gratuito con i seguenti immobili comunali (che sono e rimarranno beni del patrimonio indisponibile comunale):

- aree pertinenziali al fabbricato "Dossetti" (attualmente sede di UNIMORE), da individuare con frazionamento del mappale 301 del foglio 110 (con superficie ancora da definire) e (tra le altre cose) saranno disciplinati oneri e servitù a carico delle parti al fine di garantire che le aree pertinenziali siano utilizzate in modo corretto ed in piena sicurezza,
- due fabbricati censiti catastalmente al foglio 110, mappali 284 e 232,
- un'ampia area di pertinenza dei vari fabbricati, oggi censita catastalmente al foglio 110, mappale 310.

Si rileva che l'operazione patrimoniale con Unimore sarà subordinata all'autorizzazione della competente Soprintendenza dei beni culturali (ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.).

### **PRECISAZIONI VARIE**

#### PER ALIENAZIONI IMMOBILIARI

**a)** gli importi indicati in corrispondenza di ciascun cespite corrispondono (con eccezione dei cespiti nn. 4, 10, 11, 13 e 16 del suddetto elenco) 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,

**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)** 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°).

#### PER ACQUISIZIONI IMMOBILIARI (di cui all'omonimo prospetto in ALLEGATO 1)

##### 1. Acquisti a titolo oneroso

**a)** In relazione al diritto di prelazione spettante al Comune di R.E. nella compravendita di immobili tra privati ed anche se (in questa fase di programmazione) non sono state stanziare somme per tali acquisti, il Servizio comunale competente alla gestione del patrimonio immobiliare non procederà comunque all'istruttoria finalizzata esercitare il diritto di prelazione nel caso di 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) 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.

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

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,

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

- tali acquisizioni vengono disposte in attuazione della Conferenza di Servizi del 31.7.98 (parere favorevole al progetto depositato espresso dal Comune di Reggio Emilia con delibera di C.C. n. 21458/151 del 27/07/1998) 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 ed Accordi procedurali (cfr. in particolare accordo procedimentale del 17 agosto 1998 "Accordo Integrativo dell'Accordo sottoscritto il 23/07/1997" e più in generale tutti gli Accordi integrativi interventi tra i soggetti interessati – TAV SPA ora RFI SPA– Consorzio CEPAV- Comune di Reggio Emilia ),
- il primo stralcio di acquisizioni (perfezionato con atto notarile in data 14.11.2016) ha riguardato 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, per un totale di mq 78.959,
- entro la fine dell'anno 2022 verrà perfezionata una seconda (ma non ultima) corposa cessione di immobili al Comune di R.E., residuandone poi una minima parte, che sarà oggetto di cessione (presumibilmente) entro la fine dell'anno 2023,

**c)** 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:

- deliberazione di Giunta comunale nel caso di PUA,
- varianti a PUA già adottato che prevedano operazioni immobiliari di tipo commutativo, ovvero aventi sostanziale natura di "assestamento urbanistico",
- aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria all'interno di PPC conformi a strumenti di pianificazione generale già approvati dal Consiglio comunale,
- 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:

- 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 lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025" di cui al seguente prospetto sintetico ed i cui singoli cespiti immobiliari sono descritti in premessa al presente atto:

| IMMOBILI COMUNALI DESTINATI ALL'ALIENAZIONE |  |                |
|---|--|----------------|
|   | TERRENI  | Importi (in €) |
| 1   | Vendita di aree non utilizzate, reliquati diversi e diritti reali del patrimonio disponibile | 60.000,00      |
| 2   | Vendita area industriale a Massenzatico  | 100.000,00     |

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
|   |  |                      |
| <b>3</b>  | Vendita area v. Cugini   | 400.000,00           |
| <b>4</b>  | Vendita area nord ex casello autostradale  | 1.070.000,00         |
| <b>5</b>  | Vendita area v. Petit Bon  | 40.000,00            |
| <b>6</b>  | Vendita (in permuta "alla pari") a RFI Spa di aree comunali (progetto TAV)Vendita aree in v. Balla   | 150.000,00           |
| <b>7</b>  | Vendita aree in v. Balla   | 491.800,00           |
| <b>8</b>  | Vendita aree Mancasale, presso ex Fiere di R.E.  | 60.000,00            |
| <b>9</b>  | Vendita area in v. C. di Coenzo (Mancasale)  | 300.000,00           |
| <b>10</b>   | Vendita area in v. Mazzacurati   | 85.000,00            |
|   | <b>FABBRICATI</b>  |                      |
| <b>11</b>   | Vendita autorimesse e cantine v. Brigata Reggio 30   | 22.250,00            |
| <b>12</b>   | Vendita cantine v. Rovani 16   | 15.000,00            |
| <b>13</b>   | Vendita "Torre B" de "I petali del Giglio"   | 2.834.000,00         |
| <b>14</b>   | Vendita fabbricato in v.le Monte Grappa nn. 13/d e 15  | 600.000,00           |
| <b>15</b>   | Vendita immobile di viale del Partigiano adibito a distributore carburanti                           | 320.000,00           |
| <b>16</b>   | Vendita ad UNIMORE di usufrutto su fabbricati presso ex Reggiane                                     | 1.763.000,00         |
| <b>17</b>   | Vendita alloggi (ex ERP) per finanziare lavori PIERS di v. Paradisi                                  | 3.593.750,00         |
| <b>18</b>   | Vendita Laghi di Reggio, via Beretta 3   | 305.000,00           |
| <b>19</b>   | Vendita uffici v. dell'Abbadessa, n. 8   | 650.000,00           |
|   | <b>ALTRI DIRITTI IMMOBILIARI</b>   |                      |
| <b>20</b>   | "riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP) | 350.000,00           |
| <b>IMMOBILI COMUNALI DESTINATI ALLA VALORIZZAZIONE</b>  |  |                      |
| <b>21</b>   | "Galleria S. Maria" in piazza Prampolini   | 1.500.000,00         |
| <b>22</b>   | Ex Colonia di Busana   | 200.000,00           |
| <b>23</b>   | Uso su complesso sportivo di v. Mazzacurati, n. 1/3  | 480.000,00           |
|   | <b>Totale</b>  | <b>15.389.800,00</b> |
| <b>BENI IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE/VALORIZZARE (SENZA PREVISIONE DI ENTRATE IN BILANCIO)</b> |  |                      |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>24</b> | Fabbricato "Villa le mimose" in v. Guinizzelli n. 35 |
| <b>25</b> | Immobili vari presso sede di UNIMORE in V. Allegri   |

2) di dare atto che il presente schema di Piano verrà inserito nel DUP da approvarsi unitamente al Bilancio di previsione 2023-2025; pertanto, solo successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente Piano avrà piena validità ed efficacia;

3) di approvare il prospetto ALLEGATO 1 "Piano acquisizioni e dismissioni immobiliari" (parte integrante del presente atto), da inserire nello schema di Bilancio 2023-2025 e contenente:

- le previsioni di uscita (connesse agli acquisti immobiliari) e le previsioni di entrata (connesse alle dismissioni immobiliari), suddivise nelle tre annualità 2023-2025,
- 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 2023 (con rilevazioni contabili in E/U e di pari importo),
- dando atto che nello stesso prospetto non vengono indicati i cespiti di cui ai punti 24 e 25 del presente atto.

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 2023-2025 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 SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**