

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1206
del 05/06/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 995
del 05/06/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU CAPANNONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX POLVERIERA". AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- con provvedimento dirigenziale n. 354 del 29.2.2024 il Comune di R.E. ha disposto l'espletamento di una procedura di asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie (a titolo oneroso e per una durata di 50 anni) sull'immobile comunale ubicato a R.E., all'interno del complesso denominato "ex Polveriera" (tra v.le Olimpia e v. Terrachini) e censito al C.F. di R.E. al foglio 155, mappale 138, sub 2,
- la suddetta asta pubblica si è regolarmente svolta in data 8.4.2024 e (come documentato dal verbale d'asta P.G. n. 92441/2024) si è conclusa con l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'ISTITUTO EUROPEO DI STUDI SUPERIORI S.C.S. ONLUS di R.E. (per brevità anche denominato IESS), al prezzo di € 175.500,00, prezzo da pagare al Comune di R.E. in forma rateizzata (come previsto dal bando d'asta), ovvero in 4 rate di pari importo con cadenza annuale, la prima delle quali prima del rogito e le altre (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) a distanza di un anno l'una dall'altra e garantite da fidejussione bancaria o assicurativa.

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. sono stati svolti i necessari controlli rispetto alla veridicità delle dichiarazioni rese dal soggetto aggiudicatario provvisorio nella domanda di partecipazione all'asta pubblica,
- in esito ai suddetti controlli (la cui documentazione è conservata agli atti), nulla osta all'aggiudicazione definitiva dell'asta in oggetto.

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'approvazione del sopracitato verbale d'asta ed alla conseguente aggiudicazione definitiva di vendita immobiliare.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 188 del 19/12/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati parte integrante;
- con delibera di C.C. n. 189 del 19/12/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026" (il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 270 del 15.11.2023),
- il suddetto Piano prevede al punto 14) la voce: Costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie su fabbricato presso "ex Polveriera",
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il P.E.G. 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2024 è stato Approvato il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO)" 2024-2026 ed aggiornato il P.E.G. 2024 (già approvato con delibera di G.C. n. 3/2024),
- 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:

- l'art. 952 del Codice Civile,
- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare l'art. 107;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-,
- il vigente Regolamento di contabilità del Comune;
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale P.G. n. 208434 del 29.8.2023,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 134618 del 23.5.2023,

DETERMINA

1) di approvare il verbale di asta pubblica P.G. n. 92441 del 8.4.2024 (allegato A al presente atto e sua parte integrante) e, conseguentemente, disporre l'aggiudicazione definitiva del diritto di superficie per una durata di 50 anni sull'immobile comunale ubicato a R.E., all'interno del complesso denominato "ex Polveriera" (tra v.le Olimpia e v. Terrachini) e così catastalmente censito:

- al C.F.: foglio 155, mappale 138, sub 2, cat. D/7, rendita € 7.104,92,
 - al C.T.: foglio 155, mappale 138, ENTE URBANO, superficie mq 1.147,
- in favore dell'ISTITUTO EUROPEO DI STUDI SUPERIORI S.C.S. ONLUS, con sede legale a R.E. in P.zza C. Prampolini, n. 2/A, C.F./P.I 025001580357, PEC iess@pec.it, al prezzo complessivo di € 175.500,00 (fuori campo IVA),

2) di dare atto che:

- la costituzione del diritto di superficie di cui sopra sarà effettuata ai patti e condizioni previsti nel bando d'asta P.G. n. 52455 del 29.2.2024,
- il corrispettivo di € 175.500,00 verrà pagato al Comune di R.E. in 4 rate di pari importo con cadenza annuale, la prima delle quali prima del rogito e le altre (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) a distanza di un anno l'una dall'altra e garantite da fidejussione bancaria o assicurativa.
Pertanto, la prima rata di € 43.877,00 (comprensiva di € 2,00 per imposta di bollo) verrà pagata entro la data di stipula contrattuale e la fideiussione (da consegnare al Comune di sede di stipula) riguarderà le tre restanti rate, per complessivi € 131.631,00 (comprensivi dell'imposta di bollo di € 2,00 su ciascuna rata), oltre agli interessi legali vigenti fino alla scadenza di ciascuna delle tre rate,
- in sede di stipula del contratto verrà restituita (quindi svincolata) allo IESS la fideiussione n. 250059521 rilasciata da CREDEM SPA (sede di R.E.) il 27.3.2024 in favore dello IESS per l'importo di € 17.500,00 (a titolo di cauzione necessaria per la partecipazione all'asta pubblica in oggetto),
- in sede di stipula del contratto al Notaio rogante è data facoltà di inserire nell'atto (fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente atto) tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, all'esatto inquadramento giuridico della fattispecie contrattuale, ad una più completa ed esatta descrizione dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale dello stesso, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto (anche fiscale), ad includere clausole d'uso,
- al contratto in oggetto si applicano norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili degli EE.PP.; in particolare, il D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che estende alle vendite degli immobili comunali (previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente) il regime di favore di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01); in sostanza, tali norme prevedono:
 - esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14,15 del D.L.78/2010,
 - esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del C.D.U.,

3) di disporre la pubblicazione del presente atto nell'apposita scheda in "Amministrazione trasparente" del sito *web* comunale e di provvedere alla comunicazione scritta dell'avvenuta aggiudicazione definitiva all'indirizzo pec dello IESS,

4) di provvedere all'accertamento contabile della somma complessiva di € 175.508,00 (comprensiva di 4 imposte di bollo da € 2,00 cad.), riferendola al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo 9228/2 del PEG 2024 denominato "Cessione diritto di superficie ex art.952 1° comma c.c. per costruzione di nuovo fabbricato sull'area Foglio 155 con il mappale 138 (ex Polveriera) (PATRIMONIO DISPON. NON RILEV.FINI IVA", PD_3818, centro di costo 0120,

dando atto che, ad avvenuta stipula del contratto, si procederà all'emissione di reversale d'incasso per l'importo della 1° rata pagata al Comune, ovvero per € 43.877,00 (comprensiva di € 2,00 per imposta di bollo).

la dirigente del Servizio amministrativo

lavori pubblici e gestione del patrimonio
dott.ssa Monica Penserini