



COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO **Provincia di Reggio Emilia**

DETERMINAZIONE SERVIZIO PATRIMONIO E AMBIENTE

Numero 271 Del 09 Ottobre 2024

OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATE IN SAN MARTINO IN RIO, DI N. 4 APPEZZAMENTI DI TERRENO EDIFICABILE IN VIA PEDERZOLI CENSITE NEL N.C.T. AL FG. 5 MAPPALI 757-760-832-834 PER COMPLESSIVI MQ 2.406. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 D.LGS. N. 267 DEL 18.8.2000)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 21 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026 insieme ai relativi allegati;
- la delibera di Giunta Comunale n. 1 del 09 Gennaio 2024, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione 2024/2026;
- il decreto del Sindaco n. 8456 del 02 ottobre 2024 con la quale l'Ing. Giuseppe Sgrò è stato nominato ai sensi dell'art. 109 comma 2 del D. Lgs. 267/00 quale Responsabile del II Settore "Assetto del Territorio" e del IV Settore "Patrimonio e Ambiente" a decorrere dal 01 ottobre 2024 fino al 31 dicembre 2024

PREMESSO che

- il Comune di San Martino in Rio è proprietario delle aree ubicate in San Martino in Rio, di n. 4 appezzamenti di terreno edificabile in via Pederzoli censite nel N.C.T.al FG. 5 mappali dal 757 al 760 per complessivi mq 864., in virtù di atto pubblico in data 10.12.2004, a ministero Dott. Luigi Zanichelli, Notaio in San Martino in Rio, rep. n. 91389/18902, registrato a Reggio Emilia il giorno 27.12.2004 al n. 100568 serie 1T ed ivi trascritto in data 05.01.2005 al n. 213 del R.P.;

- con deliberazione di Giunta comunale n. 81 del 19.10.2023 ad oggetto "individuazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, costituenti il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024/2026" sono state individuate, tra gli immobili suscettibili di valorizzazione e/o dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, le aree sopra descritte, da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024-2026;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 90 del 21.12.2023 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026. Approvazione" sono state individuate, tra gli immobili suscettibili di valorizzazione e/o dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, le aree sopra descritte, prevedendone la possibile successiva alienazione;
- le aree, che rientrano nel patrimonio disponibile dell'Ente, sono destinate dal vigente PRG comunale a "Zona B.1 "Residenziale di completamento", idonee, pertanto, all'edificazione per la realizzazione di fabbricati da destinare a funzioni a carattere prevalentemente abitativo;
- le aree sono attualmente nella piena disponibilità del Comune di San Martino in Rio;

CONSIDERATO che

- l'Amministrazione Comunale ha intenzione di dismettere gli immobili sopra descritti nell'ambito dell'attuazione del piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari dell'Ente;
- in base all' art. 2 comma 1 del regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 73 del 14 settembre 1998, modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 29 marzo 2012 il valore è determinato da quanto disposto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 90 del 21.12.2023 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026. Approvazione" e di seguito elencate;
 - i. lotto 2 foglio 5 - particella 757 Zona B.1 - Resid.le di Completamento mq 619 valore in € 130.000,00
 - ii. lotto 3 foglio 5 - particella 832 Zona B.1 - Resid.le di Completamento mq 585 valore in € 123.000,00
 - iii. lotto 4 foglio 5 - particella 834 Zona B.1 - Resid.le di Completamento mq 584 valore in € 123.000,00
 - iv. lotto 5 foglio 5 - particella 760 Zona B.1 - Resid.le di Completamento mq 618 valore in € 130.000,00
- si ritiene di procedere all'alienazione delle aree in oggetto mediante procedura aperta, fissando il prezzo da porre a base d'asta come sopra indicati per un totale pari a € 506.000,00;
- la cessione è esclusa dall'imposta sul valore aggiunto (IVA) per carenza del

presupposto soggettivo, in quanto trattasi di attività occasionale non svolta nell'esercizio d'impresa, ai sensi dell'art.4, comma 4, del Dpr 633/72;

RITENUTO a questo punto di procedere all'assunzione della determinazione a contrattare;

ATTESO che, relativamente al predetto Lotto 2 del Piano delle Alienazioni di cui sopra, è pervenuta una nota a questo Comune in data 17.09.2024, in atti al n. 7815 di protocollo generale, in cui è stata avanzata formale manifestazione di interesse circa il possibile acquisto del succitato LOTTO 2 per:

- l'acquisizione dell'area edificabile sita in San Martino in Rio in Via Norma Pederzoli lotto identificato al n. 2, denunciato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 5 mappale 757, classificata dal PRG Vigente come zona "B.1 Residenziale di completamento" con superficie fondiaria di mq. 619 e capacità utile massima ammissibile di 216 mq.
- in secondo luogo, di poter liquidare il costo del terreno per la sua acquisizione o i relativi oneri di urbanizzazione / costo di costruzione che verranno calcolati a seguito della presentazione del progetto edilizio per la costruzione del fabbricato residenziale, in cambio di "prestazioni di servizi", lavori edili pubblici effettuati a scemputo del corrispettivo; (opere da definire a mezzo di convezione urbanistica);

DATO ATTO che

- il contratto di compravendita da stipularsi avrà ad oggetto "alienazione di aree di proprietà comunale, ubicate in san martino in rio, di n. 4 appezzamenti di terreno edificabile in via Pederzoli censite nel n.c.t. al fg. 5 mappali 757-760-832-834 per complessivi mq 2.406";
- il contratto sarà stipulato per atto pubblico notarile: la scelta del notaio e tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico della parte acquirente;
- la stipula dell'atto notarile avrà luogo entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, fatto salvo eventuali proroghe per documentate esigenze, e previo versamento dell'intero importo dovuto;
- la stipula del contratto sarà preceduta da una gara a procedura aperta e l'aggiudicazione avverrà per mezzo del criterio delle offerte segrete in aumento o alla pari da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. C) e 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924 e dell'Art. 2 del regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 73 del 14 settembre 1998, modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 29 marzo 2012;
- il prezzo a base d'asta è pari a:
 - I. lotto 2 foglio 5 - particella 757 Zona B.1 - Resid.le di Completamento mq 619 valore in € 130.000,00

II. lotto 3 foglio 5 - particella 832 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq 585
valore in € 123.000,00

III. lotto 4 foglio 5 - particella 834 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq 584
valore in € 123.000,00

IV. lotto 5 foglio 5 - particella 760 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq 618
valore in € 130.000,00

- le offerte saranno esaminate da apposita commissione nominata dal Responsabile del procedimento, che sarà assistito da un segretario verbalizzante;

- le modalità di pubblicazione del bando sono le seguenti:

- a) Albo pretorio del Comune di San Martino in Rio;
- b) Sito internet del Comune di San Martino in Rio;
- c) estratto sui quotidiani
- d) estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.
- e) mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

- il bando sarà pubblicato per almeno 30 giorni consecutivi, termine ridotto ai sensi e per gli effetti dell'art. 64 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924, a fronte della necessità di concludere quanto prima il procedimento di alienazione dei beni ed ottenere la disponibilità delle risorse finanziarie da destinare alla realizzazione delle attività dell'ente;

- si approvano, in allegato al presente atto, il bando di gara ed i relativi modelli per partecipare alla stessa;

VALUTATO che:

- rispetto agli adempimenti citati, per esigenze di semplificazione, economicità ed efficienza e, altresì, di celerità per gli adempimenti connessi all'avvio tempestivo della procedura in oggetto, si ritiene opportuno procedere con affidamento diretto ex art. 5° comma 1 lett.a) del D.Lgs 36/2023 per affidabilità ed esperienza nel settore alle ditte:

- Ditta A. MANZONI & C. SPA GEDI Gruppo Editoriale S.p.a. Via A.Pansa, 55/1 Filiale di Reggio Emilia – P.iva e c. fisc 04705810150 , Rif preventivo di spesa prot. in atti al prot. 8514 del 03/10/2024- DURC regolare INPS_42711528 scadenza validità 28/01/2025 - CIG B34D1BDF70 - i servizi a pagamento di pubblicazione legale per l'Avviso di gara ed esito della procedura su n. 2 quotidiani a diffusione locale per la spesa presunta di € 610,00 (IVA inclusa);

- Ditta Libreria Concessionaria – Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato s.r.l. (P.IVA 04982190151), con sede in Milano, la pubblicazione legale a pagamento per l'Avviso e l'esito di procedura sulla GURI per la spesa presunta di € 915,56 (IVA inclusa) Rif preventivo di spesa prot. in atti al prot 8500 del 03/10/2024 DURC regolare INAIL_45562915 scadenza validità 25/01/2025 CIG: B34D220127;

RILEVATO che sulla presente determinazione il Responsabile del Servizio Finanziario ha apposto il visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. n. 267/2000, con la firma del presente atto il sottoscritto esprime il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

DATO ATTO che non sussistono, salve situazioni di cui allo stato non vi è conoscenza, cause d'incompatibilità e/o conflitto di interesse previste dalla normativa vigente in capo al Responsabile del procedimento, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione;

VISTI:

- il D. Lgs. 267/2000 s.m.i;
- il vigente Regolamento Comunale per la vendita degli immobili comunali;
- il R.D. n. 827 del 23/05/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato";
- il D.Lgs 36/2023;

Tutto ciò premesso,

D E T E R M I N A

1. DI INDIRE in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale 81 del 19.10.2023 , l'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, delle aree di proprietà comunale, ubicate in San Martino in Rio, di n. 4 appezzamenti di terreno edificabile in Via Pederzoli censite nel N.C.T al FG. 5 mappali 757-760-832-834 per complessivi mq 2.406", da svolgersi con le modalità descritte in premessa;
2. DI APPROVARE il bando ed i modelli di dichiarazione allegati al presente atto relativamente alla procedura di alienazione di n. 4 appezzamenti di terreno edificabile in via Pederzoli censite nel N.C.T. al FG. 5 di proprietà del Comune di San Martino in Rio come di seguito riepilogati:
 - o lotto 2 foglio 5 - particella 757 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq 619 valore in € 130.000,00
 - o lotto 3 foglio 5 - particella 832 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq 585 valore in € 123.000,00
 - o lotto 4 foglio 5 - particella 834 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq

584 valore in € 123.000,00

- lotto 5 foglio 5 - particella 760 Zona B.1 – Resid.le di Completamento mq 618 valore in € 130.000,00

3. DI PRENDERE ATTO CHE

- La cessione è esclusa dall'imposta sul valore aggiunto (IVA) per carenza del presupposto soggettivo, in quanto trattasi di attività occasionale non svolta nell'esercizio d'impresa, ai sensi dell'art.4, comma 4, del Dpr 633/72
- all'esito dell'asta, verrà stipulato un atto pubblico notarile di compravendita e che tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico della parte acquirente;

4. DI DARE ATTO che:

- il prezzo offerto dovrà essere pari o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;
- l'aggiudicazione avverrà ad unico e definitivo incanto, in favore dell'offerta economica più alta ed anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa sia riconosciuta valida, regolare e non sia inferiore al prezzo a base d'asta;
- in caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello stato;

5. DI PROCEDERE, unicamente nel caso in cui la gara andasse deserta, a trattativa privata fra coloro che hanno manifestato un interesse all'acquisto dei beni oggetto della gara.

6. DI DISPORRE la pubblicazione della procedura secondo quanto previsto dall'art. 2 comma 3 lett. d) del regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 73 del 14 settembre 1998, modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 29 marzo 2012 come di seguito rappresentato:

- Albo pretorio del Comune di San Martino in Rio;
- Sito internet del Comune di San Martino in Rio;
- estratto sui quotidiani
- estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.
- mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

7. DI AFFIDARE il servizio di pubblicazione dell'estratto di avviso d'asta sul quotidiano locale "Gazzetta di Reggio" ad A. Manzoni & C. S.p.A. (P.IVA 04705810150), con sede legale in Milano, filiale di Reggio Emilia, per l'importo di € 610,00 IVA inclusa, ed il servizio di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana a Libreria Concessionaria – Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato s.r.l. (P.IVA 04982190151), con sede in Milano per l'importo di € 915,56 IVA inclusa

8. DI IMPEGNARE, per l'effetto, la somma di € 915,56; al Cap. 0106103.00480.00.05 del bilancio 2024 denominato "PRESTAZIONI DI SERVIZI PER UFFICIO TECNICO

Servizi vari”;

Impegno n.2024/760; CIG B34D220127;

9. DI IMPEGNARE, altresì, la somma di € 610,00 al Cap. 0106103.00480.00.05 del bilancio 2024 denominato “PRESTAZIONI DI SERVIZI PER UFFICIO TECNICO Servizi vari”;

Impegno n.2024/761; CIG B34D1BDF70;

10. DI AUTORIZZARE il Servizio Ragioneria, in presenza di Atto di liquidazione sottoscritto dal Responsabile del Servizio proponente munito di tutti i relativi documenti giustificativi ed i riferimenti contabili, al pagamento della suddetta spesa secondo le disposizioni del Capo II del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

11. DI DARE ATTO CHE non sussistono, salve situazioni di cui allo stato non vi è conoscenza, cause di incompatibilità e/o conflitto di interessi previste dalla normativa vigente in capo al responsabile del procedimento, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione.

IL RESPONSABILE SETTORE PATRIMONIO E AMBIENTE
Ing. Giuseppe Sgrò

Si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell’art.151, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267

San Martino in Rio, lì 03.10.2024

Imp. n. 2024 - 760

Imp. n. 2024 - 761

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
dott. Pietro Granito