



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

DETERMINAZIONE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E AMBIENTE

N. 220/C DEL 21-11-2024

Codice Istruttore:

Oggetto: VALORIZZAZIONE DI AREA IN PROPRIETA' COMUNALE POSTA IN PUIANELLO MEDIANTE COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE. - DETERMINAZIONE A CONTRARRE. - INDIZIONE GARA MEDIANTE AVVISO PUBBLICO.

L'anno duemilaventiquattro addì ventuno del mese di novembre, il Responsabile del SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E AMBIENTE, GIOVANNINI DAVIDE

RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 28/12/2023, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024 – 2026 e la relativa nota di aggiornamento;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 11/01/2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per le annualità 2024-2026 (PEG 2024-2026) e sono stati assegnati i budget per i medesimi esercizi disponibili sui vari capitoli affidati ai Responsabili nonché stabiliti gli obiettivi di gestione, in coerenza con il bilancio di previsione 2024-2026 e con il Documento Unico di Programmazione (DUP);
- la Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 07/03/2024, con la quale è stato approvato il P.I.A.O. per il triennio 2024-2026;

RICHIAMATI inoltre:

- gli articoli 49 e 55 dello Statuto Comunale;
- gli articoli 11 e 17 del "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi" approvato con Delibera di Giunta Unione n. 30 del 29/06/2020 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 267/2000 Testo Unico Enti Locali e il D. Lgs. 118/2011 Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi;
- il vigente regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 09/04/2019 e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATO il provvedimento del Sindaco n. 4 del 01/07/2024 con il quale è stato attribuito al sottoscritto, dipendente a tempo indeterminato del Comune di Quattro Castella, Area Funzionari di Elevata Qualificazione, l'incarico di Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Ambiente, con decorrenza dal 01/07/2024 e fino al 30/06/2027, con possibilità di proroga fino al termine del mandato amministrativo;

RICHIAMATO il provvedimento del Sindaco n. 4 del 01/07/2024 con il quale è stato attribuito al sottoscritto, dipendente a tempo indeterminato del Comune di Quattro Castella, Area Funzionari di Elevata Qualificazione, l'incarico di Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Ambiente, con decorrenza dal 01/07/2024 e fino al 30/06/2027, con possibilità di proroga fino al termine del mandato amministrativo;

PREMESSO:

- che il Comune è attualmente impegnato nella realizzazione di 4 (quattro) importanti interventi sui quali è stato ottenuto l'accesso ai fondi PNRR/PNC, per un volume complessivo di oltre 13 milioni di Euro;
- che anche il bilancio dell'ente risulta strategicamente costruito per far fronte alle quote di cofinanziamento necessarie per portare a chiusura i numerosi investimenti avviati anche con fondi diversi dal PNRR/PNC e per fronteggiare l'impatto conseguente sui costi di gestione;
- che la sfida che attende il Comune nei prossimi anni è quella di conciliare l'attenzione costante ai bisogni del territorio, anche quelli nuovi ed emergenti, con l'attivazione di risorse, sia per la parte corrente che per la parte investimenti, idonee a supportare le politiche di bilancio;
- che la conciliazione di cui si dice al precedente capoverso deve portare il Comune ad attivarsi su ogni fronte possibile nella ricerca positiva di risorse in grado di generare valore aggiunto;
- che a tale scopo risulta particolarmente importante approcciare in modo nuovo una delle risorse di cui l'ente dispone, ossia il suo patrimonio, in termini di valorizzazione;

RILEVATO che, in ordine alla ricerca di risorse di cui alla prima premessa, il Comune di Quattro Castella è proprietario di un'area edificabile posta in località Puianello tra le vie Taddei, G. Di Vittorio e Goya, pervenuta all'Ente in data 05.02.2020 a mezzo atto a ministero del Notaio Francesca Lombardo recante Rep. 5152, identificata catastalmente al Fg. 35, mappali 333 e 200, riportata all'interno del PUG approvato e vigente con le seguenti caratteristiche: ambito RU. S. – Ambiti di rigenerazione da assoggettare ad accordo operativo opiano attuativo di iniziativa pubblica (artt. 4.1, 4.2 e 4.8 NTA);

PRESO ATTO:

- che in adiacenza all'area predetta insistono gli impianti sportivi della frazione, ossia la palestra ed il campo sportivo;
- che l'estensione, l'ubicazione e le caratteristiche dell'area la rendono particolarmente adatta ad essere utilizzata per arricchire e qualificare l'impiantistica sportiva a servizio del territorio;

VALUTATO che, coerentemente con quanto esposto in premessa, al fine di non gravare ulteriormente con altre spese sull'attuale bilancio di previsione, viste anche le richieste pervenute in merito al potenziamento degli impianti sportivi, da parte di privati e associazioni, con deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 24.10.2024 si procedeva ad approvare modifica al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2024 aisensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L.112/2008 – L. 133/2008 di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 65 del 28.12.2023, volta all'inserimento dell'area identificata catastalmente al Fg. 35 mappali 333 (parte) e 200, della superficie complessiva di circa 11.700 mq, nel patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente al fine della successiva concessione in diritto di superficie a titolo oneroso a soggetto attuatore, il quale dovrà realizzare impianti sportivi in grado di qualificare ulteriormente tutta la zona, così da soddisfare ancor più le esigenze di un'ampia fascia di popolazione;

VISTE la deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 24.10.2024 e la Perizia del Settore Patrimonio relativa alla costituzione del diritto di superficie a titolo oneroso dell'area di che trattasi, allegata al presente provvedimento a costituire parte integrante esostanziale ed integrante (**Allegato 1**), nella quale si prevede un valore di concessione in diritto di superficie a titolo oneroso di Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00) per la durata di 27 (ventisette) anni, prorogabili per ulteriori 13 (tredici) anni verso il corrispettivo di Euro 158.817,22 (centocinquantomilaottocentodiciassette/22) a mezzo di richiesta del concessionario da sottoporre all'Amministrazione entro il decimo anno del primo periodo di durata, la quale potrà decidere unilateralmente se accogliere o meno la stessa;

DATO atto che con la deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 24.10.2024 venivano altresì definite le seguenti condizioni vincolanti da recepire nell'avviso pubblico di selezione:

- la costituzione del diritto di superficie, come sopra già esposto, avviene a titolo oneroso ed il canone da porre a base d'asta e soggetto a rialzo, è quello risultante dalla Perizia di stima predetta;
- il costituendo diritto di superficie a titolo oneroso avrà durata iniziale di anni 27 anni, prorogabili a mezzo richiesta del superficiario entro il decimo anno per ulteriori 13 anni, secondo quanto già sopra esposto;
- assoggettamento dell'attuazione degli interventi ad Accordo operativo (artt. 4.1, 4.2 e 4.8 NTA) di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 s.m.i.), nel rispetto delle strategie urbanistiche previste per l'ambito di che trattasi;
- il superficiario è obbligato a utilizzare l'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, esclusivamente per l'insediamento di nuova impiantistica sportiva;
- il superficiario è tenuto alla realizzazione della viabilità pubblica di accesso agli impianti che si andranno a realizzare, con relative dotazioni territoriali, a propria cura e spese;
- alla scadenza del termine, il diritto di superficie si estingue e il Comune di Quattro Castella ricongiungerà la nuda proprietà alla proprietà superficiaria (art. 953 c.c.); in relazione alla tipologia di impianti realizzati e allo stato degli stessi alla data di scadenza del diritto di superficie il Comune deciderà se diventare proprietario di quanto realizzato senza obbligo di indennizzo alcuno oppure se chiedere il ripristino dell'area nello status iniziale a cura e spese dal titolare della proprietà superficiaria;
- la consegna degli immobili, da parte del Comune, verrà effettuata contestualmente alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie; da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi relativi al negozio costitutivo del diritto di superficie, tranne che per quanto al decorso del termine di durata, il quale inizierà a decorrere dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo;
- alla scadenza del termine iniziale di durata di 27 anni, qualora non si proceda a proroga del costituito diritto di superficie, come pure alla scadenza del termine ulteriore concesso in proroga, l'area e gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune in perfette condizioni manutentive, liberi da privilegi, ipoteche, oneri reali e trascrizioni pregiudizievoli;
- il Comune garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e oneri fiscali degli immobili oggetto della presente costituzione del diritto di superficie ed è esonerato dall'obbligo di presentare la relativa documentazione;
- il Comune rinunzierà all'ipoteca legale che potesse competergli in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico;
- il Comune non riconosce alcun contributo in conto gestione al concessionario, che remunera autonomamente il proprio investimento anche tramite i proventi derivanti dall'utilizzo degli impianti realizzati;
- per tutto quanto non esplicitamente previsto si fa richiamo agli artt. 952 e seguenti c.c.;
- tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto costitutivo del diritto di superficie sull'immobile de quo saranno a carico

dell'affidatario risultante dalla procedura di asta pubblica, quali in via esemplificativa e non esaustiva le spese relative alla stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie; tutti gli oneri di realizzazione, gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, nessuno escluso ed il pagamento dell'IMU, in quanto gli impianti, una volta realizzati, dovranno essere accatastati dal concessionario come "proprietà superficaria", ecc...;

DATO altresì atto che, ai sensi del comma 1 dell'art. 54 del R.D. 827/1924, verrà richiesta la presentazione di cauzione provvisoria di Euro 2.000,00 (duemila), avente validità di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta da presentare in sede di gara;

EVIDENZIATO che con la deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 24.10.2024 veniva dato altresì mandato al Responsabile del Settore Patrimonio di dar seguito agli atti gestionali di competenza conseguenti a quanto deliberato;

VISTO l'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 che prescrive l'adozione di apposita preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti e le ragioni che ne sono alla base;

PRECISATO quindi che, anche ai sensi dell'art. 65 del R.D. 827/1924:

- con il conseguente contratto si intende provvedere alla concessione in diritto di superficie a titolo oneroso dell'area predetta per la durata sopra indicata, con possibilità di proroga a mezzo di richiesta del superficiario da sottoporre all'Amministrazione entro il decimo anno del primo periodo di durata, che potrà decidere unilateralmente se accogliere o meno la stessa;
- il corrispettivo desunto dalla Perizia di stima predetta da porre a base di gara, risulta essere come sopra determinato;
- il contraente verrà individuato mediante avviso pubblico e l'aggiudicazione sarà effettuata sulla base del miglior prezzo offerto;
- la procedura di selezione verrà svolta applicando i principi e le norme di cui al R.D. 827/1924;

ASSUNTO che le condizioni generali e specifiche per l'ammissione alla gara sono quelle previste nell'avviso di gara allegato alla presente predisposto dal Settore scrivente col supporto del Coordinamento delle Segreterie comunali;

VISTO l'allegato Avviso d'asta pubblica contenente tutte le garanzie e clausole disciplinanti la procedura in questione, costituente parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento (**Allegato 2**), al quale sono a propria volta allegati l'istanza di partecipazione, la dichiarazione dei requisiti richiesti al fine di concorrere alla selezione in questione, nonché il modulo offerta economica, predisposti dal Settore scrivente col supporto del Coordinamento delle Segreterie comunali;

RITENUTO in ragione di quanto sopra esposto di attivare le procedure finalizzate alla concessione in diritto di superficie dell'area predetta ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827;

DATO atto che:

- ogni onere e spesa derivanti dall'indizione della selezione di che trattasi, verranno completamente poste a carico del superficiario;
- l'accertamento di entrata verrà effettuato da parte del Responsabile competente con determinazione di approvazione dell'aggiudicazione, e che i proventi della concessione in questione verranno introitati a valere su "Costituzione diritto di superficie: Risorsa Cap. 2631 "alienazione diritto di superficie per dotazioni sportive" - codice 4.04.02.01.002;

RILEVATO pertanto che dall'adozione del presente provvedimento non conseguirà alcun onere in capo all'ente;

ATTESTATO con valore dichiarativo in virtù della sottoscrizione del presente atto che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n.241/90 s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n.62/2013 nonché di quanto previsto dall'articolo 16 del codice;

DATO atto che la sottoscrizione del presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis c.1 del TUEL e del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli assorbe il parere di regolarità tecnica;

RAVVISATA la propria competenza di provvedere ai sensi della seguente normativa:

- art. 4, comma 2, del D.Lgs 30.03.2001 n. 165;
- art. 107 del TUEL approvato con D.Lgs 267/2000 s.m.i.;
- il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e

servizi; RITENUTO infine che nulla osti all'adozione del presente atto;

DETERMINA

1. di ritenere la sopraestesa premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di fare propria la Perizia di stima resa dall'Ufficio Patrimonio, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso (**Allegato 1**);
3. di dare avvio alla gara ad evidenza pubblica per la valorizzazione dell'area in proprietà comunale come meglio individuata nella predetta perizia di stima, mediante la procedura di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
4. di approvare, conseguentemente:
 - l'allegato Avviso d'asta pubblica contenente tutte le garanzie e clausole disciplinanti la procedura in questione, (**Allegato 2**), al quale sono a propria volta allegati l'istanza di partecipazione, la dichiarazione dei requisiti richiesti al fine di concorrere alla selezione in questione, nonché il modulo offerta economica, predisposti dal Settore scrivente col supporto del Coordinamento delle Segreterie comunali, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. di pubblicare i suddetti allegati al presente atto, conformemente agli artt. 63 e 64 del R.D. 23 n. 827/1924, a far data dal **22.11.2024** alle ore **12.00** del giorno **18.12.2024**;
6. di dare atto che la selezione di che trattasi avverrà nel rispetto delle condizioni indicate in premessa narrativa;
7. di dare altresì atto che:
 - si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65 n. 10 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827;
 - ai sensi dell'art. 41 comma 1 del R.D. n. 827/24, in caso di asta deserta si potrà procedere all'individuazione del superficiario mediante trattativa privata;
 - in caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa; è pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete; nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta; in assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata;
8. di procedere alla pubblicazione dell'avviso predetto Albo pretorio e sito internet del Comune di Quattro Castella;
9. di dare atto che ogni onere e spesa derivanti dall'indizione della selezione di che trattasi, verranno completamente poste a carico del superficiario;
10. le spese relative alla stipula e alla registrazione del contratto saranno completamente a carico del conduttore, così senza alcun onere a carico dell'Ente;
11. di prendere atto che l'accertamento di entrata verrà effettuato da parte del Responsabile competente con determinazione di approvazione dell'aggiudicazione e che i proventi della concessione in questione verranno introitati a valere su "Costituzione diritto di superficie: Risorsa Cap. 2631 "alienazione diritto di superficie per dotazioni sportive" - codice 4.04.02.01.002;
12. di fissare la data di apertura delle offerte alle ore **10.00** del giorno **19.12.2024**, dando altresì atto che il termine perentorio per il ricevimento delle offerte è fissato alle ore **12.00** del giorno **18.12.2024**;
13. di dare atto che le operazioni di valutazione della migliore offerta verranno operate da Commissione giudicatrice nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte;
14. di dare atto che il presente provvedimento costituisce determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
15. di trasmettere il presente atto al Settore Finanziario per gli eventuali provvedimenti di competenza.

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Ing. GIOVANNINI DAVIDE

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

DETERMINAZIONE

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E AMBIENTE

Numero 220 del 21-11-2024

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DI AREA IN PROPRIETA' COMUNALE POSTA IN PUIANELLO MEDIANTE COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE. - DETERMINAZIONE A CONTRARRE. - INDIZIONE GARA MEDIANTE AVVISO PUBBLICO.

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE E ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Esito: **Favorevole.**

Il presente **VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE** attestante **LA COPERTURA FINANZIARIA** rende l'atto **ESECUTIVO.** (art. 147 bis ed art. 183, comma 7 del D.lgs 267/2000)

La presente determinazione **viene pubblicata** in data odierna all'Albo Pretorio Comunale dove vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Quattro Castella, lì 21-11-2024

IL RESP. SETTORE FINANZIARIO
Rag. ROSSI MAURO

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)