

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 542 DEL 04/08/2017**

OGGETTO

ALIENAZIONE CASEIFICIO SITO IN VIA F.LLI ROSSELLI A REGGIO EMILIA ED
ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA PER LA PUBBLICITA' LEGALE DELL'AVVISO DI
GARA.

Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che con Decreto del Presidente n.106 del 19/07/2017 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2017, ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

Premesso che:

- la Provincia di Reggio Emilia intende procedere alla razionalizzazione, alla più efficiente gestione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare nello spirito della "spending review" e nell'ottica di contribuire fattivamente al recupero funzionale delle parti del tessuto edificato in cui lo stesso risulta insediato;
- in tale ambito la Provincia si è attivata valutando, sulla base della puntuale ricognizione del proprio patrimonio, modalità idonee alla valorizzazione che la normativa vigente consente e sulla base di detta attività si è definito il piano delle alienazioni degli immobili non più funzionali all'attività dell'ente;
- con Deliberazione del Consiglio Provinciale n°26 del 28/07/2016 l'immobile destinato a Caseificio e Stalla Azienda Agraria di Via Fratelli Rosselli (RE) 41 è stato inserito nel piano delle alienazioni;
- l'immobile denominato Caseificio e Stalla Azienda Agraria di Via Fratelli Rosselli (RE) 41 è censito al Catasto Terreni al Foglio 150 mappale 14/7 parte, al Catasto Fabbricati al Foglio 150, mappali 13, 14/1 parte, 14/3, 14/6 per una superficie complessiva indicativa di mq 6247 così come indicato nell'allegato C, "planimetria area oggetto di alienazione", allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- l'immobile è altresì costituito dai fabbricati destinati a caseificio, appartamento per il personale dello stesso, porcilaia e prefabbricato così come indicati nell'allegato D "piante dei fabbricati oggetto di alienazione", allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- l'immobile di cui all'oggetto ha destinazione urbanistica indicata dal "certificato di destinazione urbanistica", prot.10.334 del 04/05/2017, allegato A alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- per l'immobile di cui all'oggetto è stata effettuata, internamente al Servizio in data 07/04/2017, una "valutazione estimativa sintetica del caseificio e sue pertinenze", allegato B alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- i fabbricati non sono soggetti alla verifica dell'interesse culturale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Commissione Regionale per il Patrimonio culturale, ex art. 12, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e paesaggistici), in quanto lo stesso è stato edificato da non più di 70 anni;
- la superficie complessiva sarà definita con precisione in sede di frazionamento dell'area ma il prezzo sarà a corpo e non potrà subire variazioni a seguito della determinazione della superficie definitiva conseguente al frazionamento;

- l'immobile è attualmente destinato alla sede della Società Cooperativa Agricola Consorzio Vacche Rosse con regolare contratto di locazione con scadenza al 31/12/2030 e che l'acquirente dovrà garantire il pieno rispetto del contratto in essere;

Rilevato altresì che:

- si ritiene di alienare secondo la procedura dell'asta pubblica prevista dall'art. 5 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 71 del 22/06/2000;
- si ritiene di richiedere, in fase di gara, una cauzione provvisoria di importo pari al 10% dell'importo a base d'asta;
- in caso d'assente d'offerte sarà possibile procedere direttamente con l'utilizzo di una delle seguenti procedure:
 - ✓ trasferimento di proprietà per finanziare lavori pubblici, ai sensi dell'art.191 del D.Lgs. 50/2016;
 - ✓ trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b) del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia approvato con la citata deliberazione del Consiglio Provinciale n°71 del 22/06/2000, esecutiva ai sensi di legge;
- il sottoscritto Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia provvederà a stipulare i contratti con facoltà di inserire, fatta salva la sostanza degli atti, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero utili;
- il rogito, con spese a totale carico dell'acquirente, dovrà essere effettuato entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva se non dovranno essere eseguite eventuali regolarizzazioni di pratiche catastali o di pratiche comunali o di frazionamenti o attestati di qualificazione energetica. Tutte queste, ad eccezione di quest'ultima, dovranno essere predisposte a cura dell'acquirente con spese a proprio carico. In tal caso dette attività, a carico dell'acquirente, dovranno essere eseguite entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione e il rogito dovrà avvenire entro i 30 giorni naturali e consecutivi successivi;
- se il rogito non dovesse essere stipulato entro i termini prima indicati per colpa imputabile all'aggiudicatario, la Provincia potrà escutere la cauzione provvisoria e avrà facoltà di aggiudicare l'immobile alla offerta immediatamente successiva in termini di convenienza;
- la vendita è soggetta ad imposta di registro a carico dell'acquirente;
- il pagamento dovrà avvenire all'atto della stipula della compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Reggio Emilia;

Viste le ulteriori condizioni:

- 1) si precisa che l'attuale destinazione urbanistica degli immobili in vendita, meglio indicata nel CDU allegato, è quella ad attrezzature scolastiche (art. 3.1.2 del RUE) e solo in minima parte del mappale 14 a territorio rurale (art.4.6.1 comma 1.3 del RUE);
- 2) l'acquirente si impegna a mantenere in uso, per 4 anni dalla stipula del rogito a

favore dell'Istituto Tecnico Agrario "Zanelli", la porcilaia;

3) la Provincia di Reggio Emilia si riserva la possibilità di trasferire il prefabbricato in altro luogo tenendo conto che l'attività didattica comunque ospitata nel prefabbricato verrà spostata nel nuovo edificio di cui è programmata la costruzione;

4) l'acquirente dovrà chiedere al Comune di Reggio Emilia una variante al PSC al fine di classificare l'area coi sovrastanti fabbricati oggetto della vendita nell'ambito del Territorio Rurale; dando atto che in detto ambito è ammesso l'uso urbanistico d3 "Attività, di tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici", e che l'art. 4.7.7 del RUE vigente riporta:

"1. In relazione all'uso d3 sono ammessi per intervento diretto interventi di MO, MS, RRC, RE, nonché interventi, anche di nuova costruzione, fino ad una SC massima pari a quella legittimamente in essere per detto uso alla data di adozione (16/04/2009) delle presenti norme +50%; è ammessa inoltre la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere. 2. Interventi che eccedono i suddetti limiti e l'insediamento di nuove attività possono essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC";

5a) nelle more della suddetta variante nonché nelle more della entrata in vigore della nuova legge urbanistica, l'acquirente ha la possibilità di sfruttare con intervento edilizio diretto l'indice di fabbricabilità vigente, nei modi previsti dalla normativa, sempre che le attività che si andranno a realizzare siano connesse con le attività scolastiche, a seguito di rilascio di apposita attestazione da parte della Provincia; in tal caso, comunque, la superficie costruibile non dovrà superare quella derivante dall'applicazione della norma succitata per l'ambito rurale;

5b) la Provincia di Reggio Emilia si impegna, inoltre, a rilasciare l'eventuale nulla osta a costruire ad una distanza inferiore a 5m regolamentari sul lato nord del nuovo mappale che verrà costituito;

6) gli impegni di cui al punto 5) da parte dell'Amministrazione Provinciale saranno ricompresi all'interno dell'atto di vendita o in apposita convenzione.

7) la clausola di cui al punto 5a) ha validità fino all'entrata in vigore della variante urbanistica di cui al punto 4);

8) tutte le attività e lavori, anche provvisori, per la divisione delle utenze i cui contatori dovranno essere collocati nelle rispettive proprietà, saranno da completare a totale carico dell'acquirente entro 180 giorni dal rogito e comunque fino al completamento delle opere necessarie con la acquisizione dei relativi nulla osta degli enti erogatori dei servizi; fino a quella data i costi delle stesse verranno divisi sulla base dei valori contabilizzati;

9) per l'appartamento del personale del caseificio i consumi delle utenze verranno quantificati secondo l'utilizzo di un normale appartamento;

10) l'acquirente si impegna a collaborare con l'Istituto Tecnico Agrario Zanelli nello sviluppo di attività didattiche che possono andare da visite guidate agli impianti fino a collaborazioni formative con l'accoglimento di tirocinanti;

11) a carico dell'acquirente sarà posto lo spostamento della postazione meteo da condividere con l'istituto scolastico;

12) a carico dell'acquirente saranno posti gli oneri di pubblicità dell'avviso e dell'esito

previsti nella procedura pubblica di alienazione;

13) a favore dell'acquirente verrà costituita una servitù permanente di passaggio dall'attuale via di accesso che si estinguerà nel momento in cui la parte acquirente realizzerà un accesso autonomo.

Dato atto che:

- l'avviso di vendita, ai sensi di quanto previsto all'art. 5 del sopra richiamato Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia, sarà pubblicato sul sito internet della Provincia, sull'Albo Pretorio Telematico della Provincia e del Comune di Reggio Emilia, su due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica dalla cui data decorrerà il termine di 30 giorni per la presentazione delle offerte;
- la spesa complessiva prevista ammonta ad € 1.250,00 ripartita tra i seguenti fornitori (la pubblicazione in Gazzetta Aste e Appalti, quotidiano a diffusione nazionale, non comporta alcun costo): Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato (pubblicaz. GURI) per € 1.000,00 e A. Manzoni & C. spa (pubblicaz. Gazzetta di Reggio) per € 250,00;
- la spesa suddetta di € 1.250,00, va imputata, d'intesa con il Dirigente del Servizio Affari Generali, alla Missione 01, Programma 11, codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.16.001, al corrispondente Cap. 203 del PEG 2017 con esigibilità 2017;

Visto l'obiettivo di gestione R01G1U07;

Visto l'obiettivo di gestione R08G1OG1;

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto.

D E T E R M I N A

- di procedere all'alienazione, come indicato in premessa, secondo la procedura dell'asta pubblica prevista dall'art. 5 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n°71 del 22/06/2000, e per un importo a corpo di € **687.000,00**, dell'immobile denominato Caseificio e Stalla Azienda Agraria di via Fratelli Rosselli 41 (Reggio Emilia) così come indicato nell'allegato C, "planimetria area oggetto di alienazione;
- di prendere atto che il bando sarà composto dai seguenti allegati, parte integrante e sostanziale:
 - A) certificato di destinazione urbanistica;
 - B) valutazione estimativa sintetica del caseificio e sue pertinenze;
 - C) planimetria area oggetto di alienazione;
 - D) piante dei fabbricati oggetto di alienazione;

E) relazione fotografica;

- per la pubblicità legale si procederà ai sensi dell'art. 5, comma 2, del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Reggio Emilia" pubblicando l'Avviso di Gara all'Albo Pretorio dell'Ente provinciale, a quello del Comune capoluogo, luogo in cui ha sede il bene oggetto di alienazione, e sul profilo del committente, nonché, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), su "Gazzetta Aste e Appalti" e su "La Gazzetta di Reggio", rispettivamente quotidiani a maggiore tiratura su scala nazione e locale;
- la spesa complessiva prevista ammonta ad € 1.250,00 ripartita tra i seguenti fornitori (la pubblicazione in Gazzetta Aste e Appalti, quotidiano a diffusione nazionale, non comporta alcun costo): Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato (pubblicaz. GURI) per € 1.000,00 e A. Manzoni & C. spa (pubblicaz. Gazzetta di Reggio) per € 250,00;
- la spesa suddetta di € 1.250,00, va imputata, d'intesa con il Dirigente del Servizio Affari Generali, alla Missione 01, Programma 11, codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.16.001, al corrispondente Cap. 203 del PEG 2017 con esigibilità 2017;
- il sottoscritto Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia provvederà a stipulare i contratti con facoltà di inserire, fatta salva la sostanza degli atti, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero utili;
- il rogito, con spese a totale carico dell'acquirente, dovrà essere effettuato entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva se non dovranno essere eseguite eventuali regolarizzazioni di pratiche catastali o di pratiche comunali o di frazionamenti o attestati di qualificazione energetica. Tutte queste, ad eccezione dell'attestato di qualificazione energetica, dovranno essere predisposte a cura dell'acquirente con spese a proprio carico. In tal caso dette attività, a carico dell'acquirente, dovranno essere eseguite entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione e il rogito dovrà avvenire entro i 30 giorni naturali e consecutivi successivi;
- se il rogito non dovesse essere stipulato entro i termini prima indicati per colpa imputabile all'aggiudicatario, la Provincia potrà escutere la cauzione provvisoria e avrà facoltà di aggiudicare l'immobile alla offerta immediatamente successiva in termini di convenienza;
- la vendita è soggetta ad imposta di registro a carico dell'acquirente;
- il pagamento dovrà avvenire all'atto della stipula della compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Reggio Emilia.

Reggio Emilia, lì 04/08/2017

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma