COMUNE DI FORMIGINE

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera Numero 127 del 23/09/2021

ORIGINALE

Oggetto : **PIANO PARTICOLAREGGIATO "VIA MAESTRI DEL LAVORO" A COLOMBARO - TRASFERIMENTO DI IMMOBILI: AUTORIZZAZIONE**

L'anno **DUEMILAVENTUNO** , addì **VENTITRE** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **15:00** , nella **Residenza Municipale,** previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Sindaco Costi Maria** la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il **Segretario Generale Dr.ssa Clementina Brizzi**.

Intervengono i Signori

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
COSTI MARIA	Sindaco	**x**
SARRACINO SIMONA	Vice Sindaco	
AGATI MARIO NATALINO	Assessore	**x**
BIZZINI CORRADO	Assessore	**x**
BOSI GIULIA MARTINA	Assessore	**x**
PAGLIANI ARMANDO	Assessore	**x**
ZANNI ROBERTA	Assessore	**x**

PRESENTI: 6 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO "VIA MAESTRI DEL LAVORO" A COLOMBARO - TRASFERIMENTO DI IMMOBILI: AUTORIZZAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore per Formigine Città ordinata con delega ai Lavori pubblici, Viabilità e manutenzione, Attuazione urbanistica della città, politiche per la casa, Manutenzione frazioni e quartieri, Patrimonio e partecipate, Protezione civile, Armando Pagliani, illustrativa della seguente proposta di deliberazione:

<<**Premesso che** con deliberazione di G.C. n. 115 del 26.11.2003, come rettificata con deliberazione G.C. n. 140 del 23.12.2003, si autorizzava la Cooperativa Muratori di S. Felice sul Panaro S.c. a r.l. con sede in San Felice Sul Panaro in Via Campo di Pozzo n. 171, il sig. Schedoni Roberto e la ditta SADIR S.A. con sede in Lussemburgo, 23 Val Fleuri L-1526, e gli altri soggetti attuatori individuati dal Comune, a presentare Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto attuativo di iniziativa pubblica "D2" di tipo artigianale-industriale denominato "Via Maestri del Lavoro", sui terreni ubicati in Comune di Formigine, identificati in catasto al foglio 53, mappali 343, 344, 381 e 401, fatti salvi i diritti di terzi, e previo concordamento con l'Amministrazione Comunale, dando atto che la potenzialità edificatoria del comparto, pari a mq. 7.060, è così ripartita:
a) 40%, pari a mq. 2.824, ai soggetti attuatori privati Cooperativa Muratori di S. Felice sul Panaro S.c. a r.l., sig. Schedoni Roberto, e ditta SADIR S.A.;
b) 60%, pari a mq. 4.236, al Comune di Formigine che provvederà ad assegnarla con apposito bando redatto sulla base dei criteri stabiliti con deliberazione del C.C. n. 56 del 24.07.2001;
dando, inoltre, atto che la definizione della potenzialità edificatoria effettiva scaturirà dal rilievo eseguito sul posto e dal successivo frazionamento;

Che:
a) a seguito di bando pubblico le società "Epoca Arredamenti di Palladini Luciano & C. S.n.c." con sede in Castelnuovo Rangone (MO), "Ascom S.p.A." con sede in Formigine e l'Impresa individuale "Unitech di Giannini Graziano" con sede in Formigine, frazione Corlo sono risultate assegnatarie di potenzialità edificatoria;
b) con atto di fusione a ministero del notaio Smeraldi Mauro in data 02.02.2012, Rep.n. 103905/40846, trascritto a Modena il 02.02.2012 al n. 2326 R.P. la società "Sadir Società a Responsabilità Limitata" è stata incorporata nella società "Immobil Tecnica S.p.A.";

Premesso inoltre che:
a) i soggetti attuatori, in adempimento agli obblighi discendenti dagli atti sopra citati, hanno aderito al "CENTRO DI PROMOZIONE PER L'ARTIGIANATO K1 - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", con sede in Modena, per la progettazione/attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto;
b) con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29.10.2009 n. 92 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D2 denominato "Via Maestri del Lavoro";
c) con atto a ministero del notaio dott. Giulio Dallari di Maranello in data 10.01.2012, Rep.n. 119465/36753, registrato a Sassuolo il 24.01.2012 al n. 261 Serie 1T, è stata stipulata la convenzione attuativa del suddetto Piano Particolareggiato;
d) con deliberazione di G.C. n. 108 del 02/08/2012 è stata approvata variante n. 1 al Piano Particolareggiato;
e) con atto a ministero del Notaio Giulio Dallari in data 25/09/2012 Rep. n.120211/37219, registrato a Sassuolo il 02/10/2012 al n. 2063 Serie 1T, è stata stipulata la modifica e integrazione della Convenzione urbanistica sopra citata;
f) con deliberazione di G.C. n. 133 del 11/10/2018 è stata approvata variante n. 2 al Piano Particolareggiato;

g) con atto a ministero del Notaio Valeria Barbieri in data 22/11/2018 Rep. n.118309/5854 è stata stipulata e interamente ritrascritta la Convenzione urbanistica sopra citata, prendendo atto degli obblighi di cessione già adempiuti con le precedenti stipule e con medesimi termini di validità della convenzione originaria;
h) con deliberazione di G.C. n. 88 del 23/05/2019 è stata approvata variante n. 3 al Piano Particolareggiato, non modificativa dei contenuti della convenzione urbanistica stipulata;

Che i lotti all'interno del Piano Particolareggiato risultano essere rispettivamente di proprietà:
- Lotto 1: società "Ecologia Campioli S.r.l.": foglio 53, particelle 526 e 536;
- Lotto 2: "Alba Leasing S.p.A. con sede in Milano (MI)": foglio 53, particella 620 (ex particelle 527 e 537);
- Lotto 3: "Unitech S.r.l." con sede in Formigine (MO): foglio 53, particella 539;
- Lotto 4: società "Ascom spa" con sede in Formigine (MO): foglio 53, particelle 530, 540;
- Lotto 5: "C.D.U. S.r.l. con sede in Modena (MO) in comproprietà con la società "Immobil Tecnica S.p.A.": foglio 53, particella 532;
- Lotto 6: ditta "Ecologia Campioli S.r.l." con sede a Colombaro di Formigine (MO): foglio 53, particella 544;
- Lotto 7: ditta "Ecologia Campioli S.r.l." con sede a Colombaro di Formigine (MO): foglio 53, particelle 534, 543;

Dato atto che a seguito di bando pubblico, con determinazioni dirigenziali n. 837 del 25/10/2005, n. 1133 del 10/12/2008, n. 334 del 14/06/2010, n. 527 del 06/10/2011, n. 189 del 10/05/2017 e n. 165 del 23/04/2020 il Comune di Formigine individuava gli assegnatari per l'area convenzionata di "Via Maestri del Lavoro";

Che a seguito delle suddette determinazioni, gli attuali assegnatari della potenzialità edificatoria convenzionata sono:
- "Unitech S.r.l.", con sede a Corlo di Formigine (MO), Via Ferrari 27, P.Iva 03894120363, assegnataria di mq 620 di Potenzialità Edificatoria come da determinazione dirigenziale n. 165 del 23/04/2020;
- "ASCOM spa" con sede a Formigine (MO) Via della Fornace 16, Codice Fiscale 02599440365, assegnataria di mq. 1.236 di Potenzialità Edificatoria come da determinazione dirigenziale n. 527 in data 06/10/2011;
- "Ecologia Campioli S.r.l.", con sede in via Maestri del Lavoro 17, a Formigine, località Colombaro, Codice Fiscale e P.Iva 02887130363, assegnataria di mq 2.380 di Potenzialità Edificatoria come da determinazione dirigenziale n. 189 del 10/05/2017;
Potenzialità edificatoria ancora assegnabile mq. 0

Vista l'istanza del 28/06/2021 pervenuta in data 29/06/2021, prot. n. 18969, e successive integrazioni, con la quale la società Ecologia Campioli S.r.l., con sede in via Maestri del Lavoro 17, a Formigine, P.IVA 02887130363, chiede, ai sensi dell'articolo 2bis lettera d) della convenzione urbanistica, l'autorizzazione alla vendita dei propri immobili facenti parte del Piano Particolareggiato alla società Credemleasing S.p.A., con sede a Reggio Emilia in via Mirabello n. 2, C.F. 00924500358 e P. IVA 02823390352, e contestualmente la determinazione del prezzo di vendita ai sensi dell'articolo 2 ter della convenzione stessa;

Dato atto che la società Ecologia Campioli S.r.l. in data 02/09/2021 prot. n. 25839, ha fatto pervenire dichiarazione con la quale, in merito alla citata richiesta di autorizzazione alla vendita, dichiara:
a) che la società Ecologia Campioli S.r.l. rimane l'assegnataria della potenzialità edificatoria in regime convenzionato;

b) la società Ecologia Campioli S.r.l. rimane il soggetto attuatore del Piano Particolareggiato;

Vista la convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero del Notaio Valeria Barbieri in data 22/11/2018, repertorio n.118309, raccolta n. 5854 e, in particolare:

art.2 bis condizioni particolari

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a rispettare le seguenti condizioni, aventi lo scopo di garantire il rispetto delle finalità di pubblica utilità delle aree facenti parte del comparto in questione:

a) non procedere all'alienazione, diretta o indiretta, delle aree convenzionate e sovrastanti fabbricati, né alla costituzione su di esse di altre forme di godimento a favore di altri, prima che siano decorsi dieci anni dall'accertamento o attestazione dei requisiti di agibilità secondo le normative vigenti;

b) procedere alla locazione dei fabbricati realizzati sulle aree convenzionate, o stipula di contratti anche societari che producano i medesimi effetti, previo ottenimento di apposita autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale che provvederà, contestualmente, alla determinazione del canone di affitto secondo le modalità riportate all'art.2 ter;

c) l'abitazione eventualmente realizzata per l'azienda insediandа dovrà essere legata all'attività artigianale/produttiva e non potrà essere compravenduta separatamente dal capannone, tale abitazione dovrà essere progettata/integrata nel fabbricato produttivo;

d) in caso di comprovata impossibilità a rispettare le condizioni di cui al precedente punto a), l'eventuale vendita o cessione in affitto dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che provvederà, contestualmente, alla determinazione del prezzo di vendita o del canone di affitto secondo le modalità riportate all'art.2 ter;

e) limitatamente ai lotti identificati con i numeri 06 e 07, è ammesso l'accorpamento in un unico lotto (identificato con numero 06-07), trattandosi di aree attigue, fatti salvi il rispetto del parametro di superficie permeabile da ritrovare all'interno del lotto unitario e l'assetto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione del comparto.

……..

art.2 ter - determinazione prezzo di vendita e canone di locazione

A) **Criteri applicabili alle ditte consorziate assegnatarie da bando**

Il valore dell'immobile sarà determinato nel corrispettivo versato per la cessione dell'area, maggiorato dei costi reali di costruzione documentati con fatture di spesa, il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un capannone tipo per uso industriale pubblicato dall'Istat e diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà, pari all'uno per cento l'anno.

L'indicizzazione dei costi sarà applicata con riferimento alla data d'ogni singola fattura e documentazione di spesa, mentre il deprezzamento per vetustà, opportunamente corretto in caso di evidente degrado o insufficiente manutenzione, decorrerà dopo cinque anni dalla data di ultimazione delle opere. Nel caso di carenza legalmente giustificata della documentazione di spesa, o di lavori eseguiti in economia potrà essere eseguita un'apposita stima peritale a cura e spese della ditta proprietaria dell'immobile.

Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a vendere o locare, la ditta dovrà presentare all'Amministrazione Comunale il conteggio del valore dell'immobile, determinato come sopra, redatto e sottoscritto da un professionista abilitato. Il prezzo di vendita dell'immobile non potrà superare il valore determinato con le modalità sopra descritte. Il canone annuo di locazione non potrà superare la misura del sette per cento del valore dell'immobile, come determinato ai fini della cessione.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento conseguente alla variazione di valore dell'immobile.

I contratti relativi a successive vendite o locazioni degli immobili (o gli atti di operazioni societarie che producano i medesimi effetti) dovranno contenere la espressa annotazione, nonché la dichiarazione dell'acquirente di essere pienamente consapevole, degli obblighi e delle condizioni sopra indicati, in ordine alla previa autorizzazione nonché alla determinazione del prezzo e del

canone secondo i criteri specificati nella presente convenzione e di tutti gli altri impegni derivanti dal presente atto.
I contratti anzidetti dovranno essere depositati in copia presso gli uffici comunali competenti entro sessanta giorni dalla loro registrazione.
……

Dato atto che sugli immobili di cui alla richiesta di autorizzazione alla alienazione è in corso la costruzione di capannone industriale/artigianale produttivo con annessa palazzina uffici di servizio ed alloggio di custodia sui lotti 6 e 7, nell'ambito del Piano Particolareggiato denominato "Via Maestri del Lavoro", come da Permesso di costruire rilasciato dallo SUAP con Provvedimento Unico del 03/03/2021, assunto agli atti del Comune con protocollo n. 6372 del 03/03/2021 (Pratica edilizia C2020/20167, pratica SUAP n. 1512/2020) ed inizio lavori in data 02/04/2021, come da comunicazione presentata allo SUAP in data 02/04/2021 prot. generale 10290 e assunta agli atti del Comune con protocollo n. 9629 del 07/04/2021;

Dato atto inoltre che nell'ambito del Piano Particolareggiato di che trattasi sono in corso di realizzazione da parte del soggetto attuatore le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da Permesso di Costruire pratica edilizia C2012/19892 rilasciato in data 02/12/2013 prot. 23069 e successive proroghe;

Richiamata la precedente Deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 29/09/2016 di autorizzazione alla vendita delle aree in oggetto e contestuale determinazione del prezzo massimo di vendita, sulla base dei criteri stabiliti dal bando pubblico approvato con deliberazione di G.C. n. 38/2004 pari a € 37,50 con riferimento alla superficie territoriale conteggiata secondo le modalità stabilite nel bando medesimo;

Vista la documentazione presentata in data 22/09/2021, protocollo n. 28072 per il conteggio del valore degli immobili ai sensi dell'art. 2ter della convenzione urbanistica, redatta e sottoscritta da un professionista abilitato, ed in particolare:

a) le fatture relative ai prezzi di acquisto delle aree per complessivi € 251.665,11, distinti come segue:
   - quanto al lotto 6: € 190.357,65;
   - quanto al lotto 7: € 61.307,46;
b) le fatture delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto, per la quota parte afferente la società Ecologia Campioli S.r.l., pari a € 232.786,73;
c) le fatture per le spese sostenute per la realizzazione del capannone industriale sui lotti 6 e 7, per un importo complessivo di € 960.684,86, che aggiornato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione di un capannone di tipo industriale diventa pari ad € 968.860,39;

Considerato pertanto che il prezzo massimo di vendita, come da articolo 2ter della convenzione urbanistica, è determinato in € 1.453.312,23, oltre IVA;

Considerato inoltre che l'atto di compravendita è un atto di locazione finanziaria in cui fornitore ed utilizzatore è la società Ecologia Campioli S.r.l.;

Ritenuto di autorizzare il trasferimento delle suddette proprietà come richiesto;

Visto il D.Lgs. 18-8-2000 n. 267;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del Dirigente dell'Area 3, e in ordine alla regolarità

contabile del Dirigente dell'Area 2, ai sensi dell'art. 49, co. 1 e dell'art. 147 bis, co. 1 del D.Lgs. 267/2000, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

DELIBERA

1) di autorizzare la società Ecologia Campioli S.r.l., con sede in via Maestri del Lavoro 17, a Formigine, P.IVA 02887130363, all'alienazione degli immobili relativi ai lotti 6 e 7 del Piano Particolareggiato comparto D2 denominato "Via Maestri del Lavoro" a Colombaro, identificati in catasto al foglio 53 mappali 534, 543 e 544, a favore della società Credemleasing S.p.A., con sede a Reggio Emilia in via Mirabello n. 2, C.F. 00924500358 e P. IVA 02823390352;

2) di determinare quale prezzo massimo di vendita degli immobili sopra descritti la somma di Euro 1.453.312,23, oltre a IVA;

3) di dare atto che:
- la società Ecologia Campioli S.r.l. rimane assegnataria della potenzialità edificatoria in regime convenzionato, come da Determinazione dirigenziale n. 189 del 10/05/2017;
- la società Ecologia Campioli S.r.l. rimane soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di che trattasi;

4) di dare atto che per la parte acquirente rimangono in validità le limitazioni di cui agli artt. 2bis e 2ter della Convenzione Urbanistica in data 22/11/2018 Rep. n.118309/5854 a ministero del Notaio Valeria Barbieri richiamata in premessa;

5) di dare atto che il contratto di vendita o locazione degli immobili (o gli atti di operazioni societarie che producano i medesimi effetti) dovrà contenere la espressa annotazione, nonché la dichiarazione dell'acquirente di essere pienamente consapevole degli obblighi e delle condizioni in ordine alla previa autorizzazione nonché alla determinazione del prezzo e del canone secondo i criteri specificati nella Convenzione urbanistica del Piano particolareggiato sopra richiamata e di tutti gli altri impegni derivanti dal medesimo atto; il contratto anzidetto dovrà essere depositato in copia presso gli uffici comunali competenti entro sessanta giorni dalla registrazione.>>

Con votazione palese,

LA PROPOSTA E' APPROVATA AD UNANIMITÀ.

Indi, con successiva palese unanime votazione, **si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile,** ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco Costi Maria	Il Segretario Generale Dr.ssa Clementina Brizzi
Atto sottoscritto digitalmente	***Atto sottoscritto digitalmente***