



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA LL.PP. E PATRIMONIO

Proponente: SERMONESI FABRIZIO
Relatore : PALLI VALENTINA

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 61 del 20/11/2020

OGGETTO:	Acquisizione di terreno in Via Fiumazzo mediante partecipazione ad Asta indetta dal Tribunale di Ravenna
-----------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che è intendimento di questa Amministrazione provvedere all'acquisto di beni immobili posti in Russi, via Fiumazzo, inseriti all'interno di comparto attuativo a destinazione residenziale, oggetto di procedura fallimentare, per le motivazioni di seguito indicate;

Considerato che con sentenza del Tribunale di Ravenna 28/2010, è stata dichiarata la procedura fallimentare nei confronti della ditta Ditta Immobiliare Forlimpopoli S.r.L., per la quale sono stati nominati il Giudice Delegato nella persona del Dott. Alessandro Farolfi e il Curatore Fallimentare nella persona del Dott. Gian Luca Bandini;

Richiamato, in particolare, il Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 23/05/2006, il cui intervento prevedeva la realizzazione di complesso edilizio per mq. 11750 e per opere Pubbliche (strade, parcheggi e verde) per mq. 4.900;

Dato atto che nella quota parte destinate ad opere pubbliche era prevista anche la collocazione dell'Area Camper (area attrezzata con scarico fognario ed allaccio acquedotto);

Dato che a seguito di stipula della convenzione in data 19/12/2006, non è stata data attuazione al Progetto approvato nei tempi consentiti di legge;

Dato atto che in relazione alla volontà di procedere all'**Acquisizione di terreno in Via Fiumazzo mediante partecipazione ad Asta indetta dal Tribunale di Ravenna**, si identificati catastalmente le particelle oggetto di acquisizione e si allega anche estratto di mappa per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Fg. 10 – mappale 506 mq. 2.613
 - Fg. 10 – mappale 512 mq. 1.099
 - Fg. 10 – mappale 513 mq. 4.676
 - Fg. 10 – mappale 514 mq. 4.299
 - Fg. 10 – mappale 515 mq. 410
 - Fg. 10 – mappale 516 mq. 1.764
- TOTALE mq. 14.861
- Fg. 10 – mappale 503 di mq. 283,
 - Fg. 10 – mappale 504 di mq. 44
 - Fg. 10 – mappale 505 di mq. 897
 - Fg. 10 – mappale 507 di mq. 559
 - Fg. 10 – mappale 508 di mq. 120
 - Fg. 10 – mappale 510 di mq. 227
 - Fg. 10 – mappale 511 di mq. 122
- TOTALE mq. 2.252

Dato atto che è stata redatta Perizia di Stima Immobiliare dei beni sopra indicati, inserita negli atti della procedura fallimentare, alla Firma del C.T.U. Arch. Tito Palmieri per un importo di € 1.480.000,00 (lotto 1 di mq. 14.861) + 390.000,00 (lotto 2 di mq. 2.252) e che è stata indetta Asta pubblica a seguito della quale è stato redatto Verbale d'asta deserta, ed è stato fissato nuovo incanto con la fissazione dell'udienza in data 16/12/2020 alle ore 9.00;

Valutato che l'Amministrazione intende avviare e perfezionare il procedimento di acquisizione del suddetto terreno al patrimonio comunale;

Valutato che il terreno anche sotto il profilo urbanistico, risulta di particolare interesse per il Comune in quanto la sua posizione inclusa nel centro abitato di Russi costituisce elemento di particolare strategicità nell'ottica di una azione di riqualificazione e rigenerazione urbana complessiva, in coerenza con le politiche urbanistiche territoriali;

Dato atto pertanto che sussistono concreti vantaggi economici da parte del Comune ad acquisire il complesso sopra descritto, il cui valore venale stimato, risulta comunque superiore al prezzo richiesto dalla procedura fallimentare;

Che sinteticamente vengono riassunti in alcuni elementi che determinano il valore dell'area inserita nell'asta:

- sul terreno identificato nei punti sopra è stato sviluppato Progetto Unitario approvato con Deliberazione G.C. 117 del 23/05/2006 con conseguente stipula di convenzione con la Ditta Immobiliare Forlimpopoli S.r.L. in data 19/12/2006 che però non ha avuto attuazione;
- l'area è inserita nella pianificazione vigente in zona B4 per mq. 14803 (area interna al comparto P.U.) e in zona B1.2 (area esterna al comparto P.U.);
- la stessa area attualmente non presenta accessi diretti sulle vie nelle quali le aree si affacciano (Via Fiumazzo e Via Israele);
- su tale area gravano Servitù da parte di ENEL, come riportato sempre nella Perizia di Stima sopra indicata.

Dato atto che nello specifico l'acquisizione si rende necessaria oltre che per le motivazioni espresse sopra, anche per l'attuazione delle seguenti azioni:

- Ai sensi dell'Art. 10 Comma 6 del D.Lgs 504/92 come modificato dall'Art. 1 Comma 173 Lettera C della Legge 296/2006, si prende atto che quota parte che quota parte dell'importo che sarà versato per il pagamento dell'acquisizione servirà per coprire il pagamento di somme pregresse dovute al Comune di Russi come IMU relative al periodo fallimentare.
- Porzione dell'area sarà utilizzata per compensare ed implementare le aree destinate ad orto con finalità sociale non solo rivolte ad anziani ma anche ad altri soggetti così come previsto nel programma elettorale e nelle Linee di mandato approvate con DCC n. 76 del 24/10/2019, nell'ambito delle azioni di supporto al Welfare previste dalla Linea di mandato 4 (RIPARO, SOSTEGNO, SUPPORTO: QUESTA È RUSSI!).
- in relazione alle ipotesi di sviluppo e integrazione tra i siti di particolare rilevanza storico, culturale e ambientale, si intende procedere alla realizzazione di un nuovo parcheggio vista la vicinanza con la Villa Romana e con l'ARE (Area di Riequilibrio Ecologico) di Russi. Questo anche in relazione alla volontà di procedere alla incentivazione della circolazione ciclo-pedonale con il collegamento tra il percorso esistente sulla S.P. 302 e quello di recente realizzazione in Via Fiumazzo; nel primo tratto di via Fiumazzo si prevede la creazione di percorso ciclo-pedonale in sede stradale e/o con la bonifica della banchina e la trasformazione della strada a senso unico per le auto. Tale assetto eliminerebbe la possibilità di parcheggio su un lato della strada con la conseguente necessità di creare nuovi posti auto.
- Come previsto dagli accordi del Progetto Unitario non attuato, l'Amministrazione conferma le volontà di collocazione i porzione dell'area da acquisire l'area Camper, ovvero uno spazio dedicato, attrezzato con punto di scarico fognario, punto di erogazione di acqua;
- la parte più vicina alla zona Artigianale nell'ambito del PUG potrà essere oggetto di successiva valorizzazione;

Dato atto:

- che, qualora gli immobili vengano assegnati al Comune, vista la necessità di provvedere alla messa in sicurezza e riqualificazione complessiva dell'area, si provvederà, con successivo atto di indirizzo, ad individuare le risorse per la copertura di tali interventi dando atto comunque che per la realizzazione di un primo stralcio funzionale degli interventi la somma è già stata stanziata nel Bilancio triennale 2020-2022 al Capitolo 20450 (annualità 2021);
- che con successivo atto di Giunta saranno individuate modalità per la partecipazione all'Asta mediante presentazione di offerta fino alla somma stanziata dall'Amministrazione Comunale, dato atto che i fondi per l'acquisizione dei terreni sono disponibili nel Bilancio 2020-2022 esercizio 2020, Titolo II, Capitolo 20994 "Terreni" - PdC 2.02.02.01.001.

Acquisiti i pareri favorevoli formulati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/8/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

VISTO:

- gli artt.107 e 109 del D.Lvo 18/08/2000 n. 267;
- gli artt. 151 e 183 del D.Lvo 18/08/2000 n. 267;
- il vigente regolamento di contabilità comunale;
- il D.Lvo 30/04/1992 nr. 285 ed il relativo regolamento di attuazione di cui al DPR nr. 495 del 16/12/1992;

DELIBERA

1. di autorizzare l'acquisto, nell'ambito della procedura fallimentare n 28/2010 Reg. Fall., degli immobili posti in Russi, come di seguito identificati:
 - Fg. 10 – mappale 506 mq. 2.613
 - Fg. 10 – mappale 512 mq. 1.099
 - Fg. 10 – mappale 513 mq. 4.676
 - Fg. 10 – mappale 514 mq. 4.299
 - Fg. 10 – mappale 515 mq. 410
 - Fg. 10 – mappale 516 mq. 1.764
 - TOTALE mq. 14.861
 - Fg. 10 – mappale 503 di mq. 283,
 - Fg. 10 – mappale 504 di mq. 44
 - Fg. 10 – mappale 505 di mq. 897
 - Fg. 10 – mappale 507 di mq. 559
 - Fg. 10 – mappale 508 di mq. 120
 - Fg. 10 – mappale 510 di mq. 227
 - Fg. 10 – mappale 511 di mq. 122
 - TOTALE mq. 2.252

2. di autorizzare e dare mandato al Sindaco, quale legale rappresentante dell'Ente, a partecipare al procedimento esecutivo immobiliare afferente la procedura n. 28/2010 Reg. Fall. secondo quanto previsto dalla legge fallimentare, conferendogli qualsiasi inerente facoltà, in relazione ad una offerta massima pari all'importo stanziato in bilancio;
3. di dare atto della competenza dell'Ufficio Gestione Beni Immobili (Area Tecnica) per l'assunzione degli atti necessari all'acquisto degli immobili in argomento;
4. di dare atto che l'acquisto in oggetto verrà finanziato con somme disponibili nel Bilancio 2020-2022 esercizio 2020, Titolo II, Capitolo 20994 "Terreni" - PdC 2.02.02.01.001;
5. di dare atto altresì che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente/ Beni immobili e gestione del patrimonio;
6. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Allegato:

- *estratto di mappa con evidenziate le particelle inserite nell'Asta*