



## Città di Sassuolo

### DETERMINAZIONE N. 146 del 06/04/2021

**Settore V - Polizia Municipale e Patrimonio**

**Servizio Patrimonio Immobiliare**

**Oggetto: STIPULA ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI DEL CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA COMPRAVENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "IL DIAMANTE" DA DESTINARE AGLI UFFICI COMUNALI. RIMBORSO A SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL DELLA QUOTA DI COMPETENZA COMUNALE PER LE SPESE NOTARILI.**

#### Il Direttore

Premesso che con delibera di Consiglio Comunale nr. 11 del 01/03/2021, l'Amministrazione ha approvato il progetto di acquisto di un immobile ubicato in Via Brigata Folgore, approvando preciso atto di indirizzo, rilevando quanto segue:

- 1) Si considerava l'interesse in ordine all'acquisto di un immobile sito in Via Folgore nr. nr. 14-16-20-26, per un costo di complessivi Euro 4.608.000,00, che intercetta ed è in linea con gli indirizzi formulati dal Consiglio comunale con DCC nr. 32/2019, in quanto detto immobile risulta in ottimo stato di conservazione e si presta ad essere utilizzato quale sede degli Uffici e servizi dell'Amministrazione comunale, oggi alloggiati presso lo Stabile "I Quadrati" senza spese aggiuntive di ristrutturazione, manutentive e/o di adeguamento tecnologico, come peraltro risulta dalle certificazioni e dalle perizie consegnate all'Amministrazione comunale;
- 2) Si dava atto dell'assenza di soluzioni alternative equipollenti alla soluzione di cui sopra ovvero che nel proprio territorio non è stato individuato altro immobile, con le medesime caratteristiche, idoneo all'utilizzo programmato per il bene della collettività e che l'istruttoria posta in essere per la determinazione del prezzo di acquisto rispecchiano il principio del buon andamento, di cui all'art. 97, comma 2 Cost. anche in termini di congruità del prezzo;
- 3) Si dava altresì atto che l'acquisto sarà effettuato in modo congiunto tra Comune ed SGP secondo il seguente prospetto:
  - a. SGP Srl provvederà all'acquisto della parte dell'immobile contrassegnata catastalmente con il seguente estremo Fg.31 Map. 292 sub 5, 7, 8, 11, 14, 17, 20,21, 26, 30, utilizzato per effetto di contratto di affitto stipulato con l'attuale proprietà, dalla Polizia di Stato beneficiando del relativo contratto di affitto. Tale acquisto è fissato ad un valore di €. 1.300.000,00;
  - b. Il Comune di Sassuolo acquisterà la restante parte dell'immobile descritto in premessa, catastalmente identificata con i seguenti estremi Fg .31 Mappale 292, sub 6, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 33, 34, che garantisce la possibilità di ospitare tutti gli uffici comunale attualmente collocati nell'immobile denominato "I Quadrati", oltre che quelli di Via Rocca;

- 4) Si dava atto del necessario completamento le verifiche di natura patrimoniale ed amministrative circa la linearità dell'iter avviato per addivenire all'acquisto, avuto riguardo che la Società proprietaria dell'immobile ha tuttora in essere un contratto di leasing, la cui risoluzione in corso di formale definizione è condizione essenziale per la prosecuzione delle attività;
- 5) Si approvava pertanto il progetto di acquisizione sin qui descritto, al netto delle riserva di cui al punto precedente, dando atto che:
- dal punto di vista degli strumenti di programmazione, per provvedere alla previsione in bilancio della provvista necessaria all'acquisto da parte del Comune e della relativa fonte di finanziamento in entrata, con altra deliberazione consiliare proposta all'approvazione in questa stessa seduta, si è provveduto a variare il bilancio di previsione 2021-23;
  - per quanto attiene alla fonte di finanziamento trattasi principalmente di mutuo passivo da contrarsi con la cassa depositi e prestiti a tasso fisso e con una durata di 28 anni, come da calcoli e previsioni del settore III di cui si dà atto e copertura nella già citata proposta di deliberazione consiliare di variazione al bilancio di previsione 2021-2023;
  - con il trasferimento degli Uffici e dei servizi, oggi ospitati presso la sede dei Quadrati, si ottiene un risparmio complessivo, tra Comune ed Sgp, di Euro 192.026,00 (Iva Compresa)/anno imputabile al canone di affitto o meglio all'indennità di occupazione sin qui corrisposta;
  - all'atto dell'acquisto dell'immobile il Comune di Sassuolo o, per esso, SGP srl diverrebbe titolare di un contratto di locazione attiva nei confronti del Ministero dell'Interno per l'importo annuo di Euro 129.000,00 + IVA , dovuto da quest'ultimo per l'alloggiamento del Commissariato di P.S., all'interno dell'immobile che si intende acquistare;
- 6) si dava mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio ed al Dirigente del Settore finanziario, ciascuno per la parte di competenza, di procedere con le comunicazioni e gli atti amministrativi discendenti dall'incarico dirigenziale loro affidato, ed in linea con le decisioni assunte da questo Consiglio perfezionando il necessario preliminare di compravendita che tenga conto degli elementi fondamentali contenuti nella presente deliberazione che costituisce specifico atto di indirizzo;
- 7) si disponeva l'invio della Deliberazione n. 11/2021 venisse inviata ai rimanenti Settori comunali e alla propria partecipata SGP srl, tutti a vario titolo coinvolti e interessati all'esito dell'operazione sottesa nel contenuto della presente deliberazione;

premesso altresì che con delibera di Consiglio Comunale nr. 12 del 01/03/2021, sono state apportare al bilancio di previsione 2021-2023 le variazioni di competenza, per le motivazioni elencate in premessa e strumentali alla realizzazione del progetto di cui alla Delibera di consiglio nr. 11/2021 e che i citati provvedimenti hanno autorizzato il sottoscritto direttore all'assunzione dei provvedimenti di competenza;

ritenuto di dar seguito alle indicazioni del Consiglio comunale e, quindi, di procedere con gli atti necessari e presupposti per addivenire alla stipula del preliminare e del successivo atto di compravendita, finalizzati al definitivo trasferimento della proprietà in capo al Comune di Sassuolo e della SGP srl, secondo la compartecipazione definita nella deliberazione consiliare nr. 11/2021;

preso atto

- dell'esigenza di unitarietà dell'operazione di compravendita che coinvolge la partecipazione congiunta sia del Comune che SGP srl; Esigenza caratterizzata da un particolare pubblico interesse già individuato e descritto dal Consiglio Comunale;
- che i due distinti preliminari saranno redatti, rogati e trascritti da un unico professionista con specifiche competenze notarili, che possa garantire l'unitarietà richiesta dall'azione;
- che lo studio notarile verrà incaricato da Sassuolo Gestioni Patrimoniali;

- che le spese relative al preliminare del Comune di Sassuolo saranno, pertanto, rimesse a SGP srl;

rilevato che a tal proposito, in ragione della natura e dell'ubicazione del bene, per le spese notarili relativi alla stipula del contratto preliminare di compravendita occorre impegnare € 6.749,33, oltre a IVA dovuta in misura di legge, a titolo di rimborso a favore di SGP srl;  
 atteso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22/03/2005, il Comune di Sassuolo ha deciso di costituire, ai sensi e per gli effetti congiunti degli artt.2436 C.C. e 113 D.lgs. 267/00, una società operativa a responsabilità limitata unipersonale, denominata Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.;
- in data 12.9.2005, il Sindaco, in qualità di rappresentante legale del socio unico Comune di Sassuolo, ha sottoscritto l'atto costitutivo di Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l., registrata al registro imprese di Modena n. 03014250363, P.I. e C.F. n. 03014250363, REA n. 350574, in data 15/09/2005;
- a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 20/12/2016, è stato aggiornato lo Statuto della Società Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l. come da atto pubblico del Notaio Antonio Nicolini Rep. N. 24.912 racc.10763, che trova applicazione dal 28/12/2016;
- con Concessione amministrativa Rep. 3630 del 31.12.2007, è stato conferito a Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l. il patrimonio comunale;
- SGP S.r.l. è una società in house deputata alla gestione del patrimonio comunale con la relativa attività strumentale di manutenzione e dell'esecuzione di interventi sul patrimonio medesimo, sussistendo le condizioni di cui all'art.5 del D.Lgs.50/2016;
- SGP S.r.l. effettua anche attività di organizzazione e gestione di eventi e manifestazioni promozionali del territorio comunale e delle sue eccellenze, avendo peraltro acquistato, con scrittura privata autenticata Notaio Antonio Nicolini Rep.13.901/Racc.4.567 del 17/3/2008, il ramo d'azienda di Area Aree, costituito dalle attività di Gestione e organizzazione di eventi e di valorizzazione del centro Storico di Sassuolo;

dato atto che:

- la Società è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale (Decreto del Tribunale di Modena del 30/10/2014), come illustrato, da ultimo, nelle premesse della deliberazione consiliare n. 54 del 21.7.2015;
- in data 31/5/2015 S.G.P. S.r.l. ha depositato il ricorso per la modifica della proposta di ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale presentata in data 9 luglio 2014;
- con Decreto prot.n. 7663 di SGP S.r.l. del 28/12/2015, il Tribunale di Modena ha omologato il concordato preventivo di continuità aziendale;
- in data 22/12/2020 il Tribunale di Modena ha emesso il decreto di chiusura del concordato preventivo di continuità aziendale, provvedimento acquisito al prot. SGP n° 7166 del 26/12/2020;

Richiamate rispettivamente:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021/2023;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021/2023;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 257 del 23/12/2020 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di gestione e delle performances (P.E.G. E P.D.P.) 2021-2023 e s.m.i.;
- la determinazione dirigenziale n. 141 del 30/03/2021;
- il Decreto del Sindaco prot. gen. 35817 del 27/09/2019 con il quale è stata effettuata l'assegnazione delle funzioni di Direttore del Settore V Polizia Municipale e Patrimonio allo scrivente dirigente e il sottoscritto, in qualità di soggetto competente ad adottare il presente provvedimento, secondo quanto previsto dall'art. 42, D.Lgs. 50/2016, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interessi con riferimento al procedimento di cui trattasi, ai sensi dell'art. 6 bis, della legge n. 241/1990, dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 (Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici) e del Codice di comportamento del Comune di Sassuolo;

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 Dirigente esprime il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

di dare atto che il presente provvedimento, comportante impegni di spesa, viene trasmesso al Direttore responsabile del Settore III "Programmazione Finanziaria e controllo partecipate" che esprime parere favorevole di regolarità contabile e appone il visto attestante la copertura finanziaria ai sensi dell' art. 147-bis, comma 1, secondo periodo, e dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, ai fini dell'esecutività del medesimo;

quanto sopra ritenuto e premesso

#### DETERMINA

- 1) Di dare seguito alle indicazioni contenute nella D.C.C. 11 del 01/03/2021 e di corrispondere ad Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl le spese di competenza del Comune di Sassuolo relative all'incarico notarile per la redazione, stipula e trascrizione del contratto preliminare di compravendita del Comune di Sassuolo dell'immobile noto come "Il Diamante";
- 2) Di impegnare a tal fine la somma di € 6.749,33, oltre a IVA dovuta in misura di legge, a titolo di rimborso a favore di SGP srl sulla competente voce di bilancio 2021;
- 3) Di stabilire che tale rimborso verrà corrisposto a fronte di fattura emessa dalla società partecipata dal Comune;
- 4) Di dare atto che ai sensi dell'art. 3 della legge 13.08.2010 n. 136, relativa alla tracciabilità dei flussi finanziari, i pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato dalla ditta stessa che dovrà essere espressamente dedicato alle commesse pubbliche, secondo quanto previsto al comma 2 del sopraccitato articolo 3;
- 5) Di darsi atto che si procederà alla pubblicazione dei dati del presente provvedimento ai sensi dell'art. 1, comma 32, L. n. 190/2012 e degli artt. 23 e 37 del D.Lgs 14/3/2013, n. 33 recante il riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni

- di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come risulta dalla tabella allegata

E/U	Tipo E/U	Importo (€)	Voce di bilancio	Anno	Cod. Forn/Cli	Descrizione Fornitore/Cliente	C.I.G.
-----	----------	-------------	------------------	------	---------------	-------------------------------	--------

U	I	6.749,33	01111.03.011110343	2021	65438	SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL	
---	---	----------	--------------------	------	-------	---	--

Il Direttore  
Calogero Stefano Faso / INFOCERT SPA

*Atto firmato digitalmente*