



## DISPOSIZIONE N° 46 DEL 28/09/2023

**OGGETTO: TERRENO DI PROPRIETA' CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FG 9 MAPPALE 463 FACENTE PARTE DEL LOTTO D-F DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "AUTOPORTO - TERZO STRALCIO EST - DI CUI ALLA STIPULANDA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO MEDESIMO CON CONTESTUALE CESSIONE DI AREE DI URBANIZZAZIONE. ATTO DI APPROVAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### L'AMMINISTRATORE UNICO

premessi 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 srl;
- 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 srl, 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 srl come da atto pubblico del Notaio Antonio Nicolini Rep. N. 24.912 Racc.10763, successivamente modificato con atto pubblico a ministero notaio Andrea Fatuzzo Rep.N.12010 Racc.8329 del 22/03/2022, a seguito di deliberazione consiliare n.58 del 29/11/2021, attualmente vigente;
- SGP srl è una società patrimoniale (Corte Conti Lombardia 295/2013/PAR) c.d. operativa in quanto deputata alla gestione del patrimonio comunale con la relativa attività strumentale di manutenzione e all'esecuzione di interventi sul patrimonio medesimo (Corte dei Conti Lombardia n.61/2013/PRSE); la società esercita in via esclusiva, anche per espressa disposizione dell'art.3 del vigente Statuto, la propria attività nei confronti del Comune di Sassuolo, socio unico, come conseguenza diretta dell'assunzione di tutti i ricavi e i costi correlati alle attività di gestione del patrimonio e promozione del territorio ad oggi trasferite dal Comune di Sassuolo, non operando in alcuna attività soggetta a regime concorrenziale di mercato; pur in presenza di un significativo fatturato di SGP derivante da soggetti diversi dal Comune di Sassuolo, lo stesso deriva non dalla produzione di beni e servizi in regime concorrenziale sul mercato con altre imprese, ma unicamente dalla gestione del patrimonio comunale (trasferito o in concessione);
- SGP srl 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;



richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 7/03/2023 avente ad oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "AUTOPORTO TERZO STRALCIO SUB COMPARTO EST". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 L. R. 20/2000;

atteso che con la citata deliberazione si è approvato ai sensi dell'articolo 35 della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Autoporto terzo stralcio sub comparto Est" e gli elaborati progettuali presentati, a titolo collaborativo, dai soggetti attuatori, Fondazione Muller, Edeco srl, a firma del progettista Ing. Vittorio Ascari adottato con delibera di Giunta Comunale n. 34 del 9 marzo 2021;

dato atto che la proposta di progetto approvata ricomprende l'intero sub comparto con le seguenti precisazioni:

- conferma le disposizioni previste per il lotto A, già edificato (parametri edilizi ed urbanistici);
- conferma l'assetto delle urbanizzazioni in fase di ultimazione, secondo le direttive e prescrizioni dettate dal piano particolareggiato previgente, fatte salve le modifiche necessarie al completamento del lotto I, meglio descritte nella Relazione di PUA;
- modifica le disposizioni dettate per il lotto D-F, di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ammissibili e ai parcheggi pertinenziali;
- modifica perimetrazione e parametri edilizi/urbanistici del lotto I, prevedendo anche il trasferimento dall'adiacente sub comparto ovest del terzo stralcio, anch'esso soggetto a procedimento di approvazione del relativo PUA, di una capacità edificatoria pari a 2.500mq di SU nel lotto H ;
- il PUA tiene luogo anche del progetto attuativo per la parte non realizzata e le necessarie opere di adeguamento delle urbanizzazioni in corso di ultimazione essendo stato presentato dalla totalità dei privati proprietari delle aree oggetto dell'intervento di completamento, e potendo procedere alla sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste;

atteso che l'articolo 4, comma 4, lettera c) della Legge Regionale 21/12/2017, n. 24 "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio", entrata in vigore il primo gennaio 2018, stabilisce che può essere completato il procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della L.R. n. 20/2000, avviati prima della data di entrata in vigore della legge stessa;

dato atto che lo schema di convenzione approvato prevede la cessione di aree al Comune di Sassuolo da parte dei soggetti attuatori, ivi compresa l'area catastalmente identificata al fg n. 9 mappale 462 di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl in forza di atto di trasferimento a ministero notaio Giuseppe Malaguti rep.n. 109557/21241 del 27 giugno 2008, registrato a Sassuolo in data 10/07/2008;

dato atto, altresì, che il terreno identificato al fg n. 9 mappale 463, qualità seminativo irriguo, superficie catastale 2.257 mq, di proprietà della Società in forza del medesimo atto di trasferimento, è inserito tra le "rimanenze" ovvero beni non necessari per le attività sociali e destinati alla vendita;

richiamata la Delibera di Consiglio comunale nr. 20 del 29/03/2021, con la quale il Comune di Sassuolo ha fornito alla sua partecipata gli indirizzi finalizzati alla vendita di immobili di proprietà attenendosi alle procedure delineate dal Regolamento comunale delle alienazioni attualmente vigente, nelle more della predisposizione di un proprio regolamento in materia, dando atto che Sgp srl potrà ricevere offerte irrevocabili di acquisto per i beni destinati alla vendita, non inferiori al valore attuale di ciascuno risultante da apposita stima o al valore di bilancio, con le modalità di cui



all'art. 10 dello stesso Regolamento comunale per le alienazioni immobiliari;

atteso che in caso di ricevimento di offerta irrevocabile di acquisto Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl dovrà attenersi a quanto previsto dal comma 1 del citato art.10, ovvero darne comunicazione al socio unico che fisserà con Deliberazione di Giunta Comunale da approvare entro 60 giorni dalla ricezione, i termini di gara e l'esercizio del diritto di prelazione del promotore e approverà il valore di stima del bene, rimettendo a Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl la pubblicazione di apposito avviso di vendita per la ricezione di ulteriori offerte e l'esecuzione della procedura di aggiudicazione nel rispetto di quanto previsto dal già citato art.10;

Vista l'attestazione di stima, prot.7717 del 26/9/2023, a firma dell'arch. Giovanni Severino e del Direttore tecnico Ing. Michele Francesco Rino, relativa al terreno catastalmente identificato al fg n. 9 mappale 463, di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, per un valore complessivo di Euro 272.000,00 risultante dal calcolo effettuato con riferimento alla media dei valori di compravendita delle quotazioni immobiliari medie dell'Agenzia delle Entrate, riferiti agli edifici aventi destinazione similare nella zona di riferimento e moltiplicati per la media percentuale del 6% e per la consistenza degli immobili potenzialmente realizzabili;

dato atto che si procederà alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi del D.Lgs 14/3/2013, n.33 in attuazione della Legge 190/2012;

Tanto premesso

## DISPONE

1. di dare atto che, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n.46 del 7/03/2023, la società parteciperà alla stipula di convenzione urbanistica relativa all'attuazione degli interventi del PUA denominato Autoporto terzo stralcio est congiuntamente al Comune di Sassuolo e ai soggetti attuatori del Piano, quale proprietaria del lotto D-F;
2. di dare, altresì, atto che la stipulanda convenzione di cui al sub 1 del presente dispositivo prevede la contestuale cessione gratuita al Comune di Sassuolo dell'area catastalmente identificata al fg 9 mappale 462, quale viabilità di comparto;
3. di dare atto che il lotto D-F del suddetto comparto comprende anche il terreno catastalmente identificato al fg 9 mappale 463, superficie catastale mq 2257, che la società ha classificato tra i beni destinati alla vendita;
4. di approvare con il presente atto il documento allegato denominato "Relazione di stima" da intendersi qui integralmente richiamato, Prot. n. 7717/2023, relativa al suddetto terreno identificato al fg 9 mappale 463, a firma dell'architetto Giovanni Severino e del direttore tecnico Ing. Michele Francesco Rino, per un valore di € 272.000,00;
5. di procedere alla vendita di immobili di proprietà, in esecuzione della deliberazione consiliare n.20 del 29/03/2021, attenendosi alle procedure delineate dal Regolamento comunale delle alienazioni attualmente vigente, nelle more della predisposizione di un proprio regolamento in materia, e pertanto potrà ricevere offerte irrevocabili di acquisto per i beni destinati alla vendita, non inferiori al valore attuale di ciascuno risultante da apposita stima, con le modalità di cui all'art. 10 del vigente regolamento comunale per le alienazioni immobiliari;



Città di  
Sassuolo



6. di dare atto che in caso di ricevimento di offerta irrevocabile di acquisto Sgp srl dovrà attenersi a quanto previsto dal comma 1 del citato art.10, ovvero darne comunicazione al socio unico che fisserà con delibera di giunta comunale approvata entro 60 giorni dalla ricezione, i termini di gara e l'esercizio del diritto di prelazione del promotore e approverà il valore di stima del bene, rimettendo ad Sgp la pubblicazione di apposito avviso di vendita per la ricezione di ulteriori offerte e l'esecuzione della procedura di aggiudicazione nel rispetto di quanto previsto dal già citato art.10;
7. di dare atto che il responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990 è il sottoscritto Dott. Marcello Alonzo, Amministratore Unico di SGP srl;
8. di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi del D.Lgs 14/3/2013, n.33 in attuazione alla Legge 190/2012 recante il riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

Sassuolo, li 28/09/2023

Sassuolo Gestioni Patrimoniali Srl  
Amministratore Unico  
Dott. Marcello Alonzo