



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE CC-2024-75 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 25/11/2024

Oggetto: PERMUTA DI AREE IN VICOFERTILE.

L'anno 2024, questo giorno venticinque (25) del mese di novembre alle ore 15:08 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1^a convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alinovi Michele, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Avv. Criscuolo Pasquale, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente del Consiglio, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 20 Consiglieri e precisamente:

ALINOVİ MICHELE	Presente
GUERRA MICHELE	Assente
ARCIDIACONO MARCO ALFREDO	Presente
BOCCHI PRIAMO	Assente
BOSCHINI MARCO	Assente
BRANDINI SERENA	Assente
CAMPANINI SANDRO MARIA	Presente
CANTONI STEFANO	Presente
CARPI FEDERICA	Presente
CARRILLO HEREDERO ALICIA MARIA	Assente
CAVANDOLI LAURA	Presente
CHIASTRA VIRGINIA	Presente
CONFORTI CATERINA	Presente
CORSARO GABRIELLA	Presente
COSTI DARIO	Presente
DALLA TANA ARTURO	Assente
GIOVANNACCI SABA	Presente

GUATELLI GIULIO	Presente
LAZZERONI DAVIDE	Presente
MARSICO MANUEL	Presente
NOUVENNE ANTONIO	Presente
OLUBOYO VICTORIA INIOLUWA	Assente
OSIO MARCO	Presente
OTTOLINI ENRICO	Presente
PALLINI FABRIZIO	Assente
PINTO ORONZO	Presente
SALZANO CRISTIAN	Assente
SELETTI INES	Assente
TAZZI ALESSANDRA	Presente
TORREGGIANI FRANCO	Presente
TRAMUTA GIUSEPPE	Assente
UBALDI MARIA FEDERICA	Assente
VIGNALI PIETRO	Assente

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Aimi Beatrice, Borghi Gianluca, Bosi Marco, De Vanna Francesco, Lavagetto Lorenzo.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: Corsaro Gabriella, Pinto Oronzo.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio conservato presso la Segreteria Generale, con n. 17 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 3 voti astenuti (Cavandoli Laura, Chiastra Virginia, Osio Marco) su n. 20 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2024-75) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Si dà atto che nel corso della votazione problemi tecnici hanno impedito la rilevazione della presenza e l'espressione di voto per via telematica al Consigliere Osio che pertanto, su richiesta del Presidente, esprime il proprio voto verbalmente.

Proseguono i lavori.

Comune di Parma

Proposta n. 5857 del 28/10/2024

OGGETTO: PERMUTA DI AREE IN VICOFERTILE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il Comune di Parma è proprietario di un'area, estesa 54.920 mq, ubicata a sud-est dell'abitato di Vicofertile, alla confluenza del canale Mardò nel canale Maretto, acquisita in forza del verbale di accertamento di inottemperanza ad ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive (cava) prot. n. 5514 del 16 gennaio 2006;

detta area è stata individuata quale sede di opere volte a ripristinare un'area di laminazione delle piene del canale Maretto, per mitigarne il rischio idraulico, come approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 348 del 18 ottobre 2023;

le opere di ripristino dell'area di laminazione del cavo Maretto saranno a cura e spese dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna, mentre la manutenzione ordinaria del verde sarà effettuata dal Comune di Parma, con il contributo del limitrofo Comune di Collecchio (in quanto beneficiario anch'esso di una maggiore sicurezza idraulica), come previsto nella bozza di accordo approvato con il medesimo atto di Giunta Comunale sopra citato;

l'estensione stimata di dette opere idrauliche è visibile nella planimetria allegata;

i sigg. G.B. e P.G., proprietari dei terreni agricoli circostanti, con lettera prot. n. 127039 del 21/05/2024 hanno avanzato la richiesta di permutare una striscia di terreno di loro proprietà con la parte della suddetta area comunale non interessata dalle opere, evidenziate rispettivamente in colore verde e giallo nell'estratto di mappa allegato;

in seguito a frazionamento, le due aree di cui trattasi sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione San Pancrazio Parmense (E), foglio 47:

- particella 626 (ex 483 parte), qualità seminativo irriguo, superficie 1.650 mq
- particella 628 (ex 486 parte), qualità seminativo irriguo, superficie 9.450 mq

Richiamati:

l'articolo 42, lettera l), del d.lgs. 267/2000 (Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali – TUEL), che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate [...];

l'art. 58, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, per cui l'inserimento di un bene immobile nel

Piano delle Alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;

il Regolamento interno per la Disciplina dei Contratti, approvato con deliberazione commissariale n. 275/32 in data 03/04/2012, che prevede:

Art. 11 - Vendite immobiliari

2. [...] I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione [...];

Art. 12 - Procedura di alienazione immobiliare

7. Si procede all'alienazione di beni immobili di proprietà comunale, mediante procedura di permuta senza previa gara ufficiosa quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con soggetti pubblici o privati. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

8. Entrambi i beni oggetto di permuta sono stimati dall'Ufficio comunale competente. La permuta può prevedere un conguaglio monetario sia a favore sia a carico del Comune purché la differenza tra i valori dei beni oggetto di permuta non sia superiore al valore del bene di minore entità. [...]

9. La permuta, comportando la dismissal e contestuale acquisizione di beni immobili, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale. Nella deliberazione che autorizza la permuta viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono.

L'approvazione della permuta deve essere preceduta dalla pubblicizzazione della medesima da effettuarsi mediante pubblicazione sull'albo pretorio on-line e sul sito del Comune per un periodo non inferiore a quindici giorni.

10. Nel caso in cui la permuta sia richiesta da soggetti privati le spese contrattuali e di perizia sono da addebitarsi ai richiedenti; [...].

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 24 giugno 2024, che ha approvato, nell'ambito di una variazione al Documento Unico di Programmazione 2024-2026, una modifica al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniali 2024-2026, inserendovi, fra l'altro, il terreno di cui trattasi;

Dato atto che il suddetto Piano comprendeva l'area da cedere non ancora frazionata, a fronte di un corrispettivo stimato in € 31.000,00, e che si renderà necessario pertanto modificarlo con i valori attuali;

Dato atto che entrambe le aree in parola si trovano in zona agricola;

Preso atto che l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, con comunicazione del 28 maggio 2024, si è espressa favorevolmente alla permuta, suggerendo di riservare un diritto di passaggio per scopi manutentivi sul lato sud e comunicando che il ponte esistente sul canale Maretto andrebbe sostituito con uno più adeguato dal punto di vista idraulico;

Considerato che:

l'acquisizione della striscia di terreno a nord dell'area comunale consentirebbe l'accesso diretto a quest'ultima da via Bergonzi, per il quale il Comune di Parma ha già dovuto sostenere la spesa

per occupazione temporanea durante i lavori di collocamento nella ex cava del materiale di risulta della cassa di espansione del torrente Parma, non essendo la strada privata a sud percorribile dai mezzi pesanti;

l'utilità per il Comune di Parma derivante dalla permuta, nei termini sopra riportati, consisterebbe pertanto:

- in primo luogo nell'acquisizione di un accesso diretto indipendente alla strada pubblica, che libererebbe l'ente da rapporti con i privati;
- in secondo luogo nella valorizzazione di un bene immobile di fatto inutilizzato, qual è l'area non interessata dai lavori di ripristino dell'area di laminazione delle piene del canale Mareto;
- in terzo luogo, con l'istituzione di una servitù di passaggio a proprio favore, si garantirebbe un'agevole manutenzione del verde, anche con mezzi meccanici, senza togliere spazio utile alle opere da realizzarsi, come da indicazioni dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;

Vista la stima predisposta dal settore Patrimonio e Facility Management, allegata al presente atto, che quantifica i seguenti valori, già accettati dalla controparte:

particella 628: € 47.250,00;

particella 626: € 8.250,00;

servitù di passaggio: € 5.000,00

Dato atto che l'atto di permuta, nei termini sopra descritti, prevede un conguaglio a carico del privato e a favore del Comune di Parma di € 34.000,00, superiore al valore del bene di minore entità e quindi in difformità all'art. 12, comma 8, del Regolamento interno per la Disciplina dei Contratti;

Richiamate le due soluzioni, emerse in dottrina e in giurisprudenza, sulla distinzione tra il contratto di compravendita e quello di permuta:

1. quella che ricorre al criterio (oggettivo) della prevalenza, che guarda all'ammontare delle rispettive prestazioni, per cui quella che presenta il valore economico maggiore qualifica il tipo di contratto: si avrà una permuta con conguaglio in denaro nel caso in cui il valore delle cose scambiate sia superiore al valore del denaro utilizzato per compensare la differenza tra le due; si avrà invece una vendita, con integrazione del prezzo in natura, qualora i beni trasferiti abbiano un valore minore rispetto alla quantità di denaro;
2. quella che guarda all'intenzione (soggettiva) dei contraenti e al loro interesse comune: se lo scopo è lo scambio di beni in natura (e l'integrazione in denaro assolve solo alla funzione di perequare la differenza di valore tra i beni), si ricadrà nello schema della permuta; si avrà una vendita, invece, allorquando il venditore riceve una parte del corrispettivo sotto forma di bene in natura solo per ragioni contingenti o di opportunità;

Dato atto che l'art. 12, comma 8, del citato Regolamento rimanda alla prima delle due soluzioni dottrinali e giurisprudenziali sopra richiamate;

Ritenuto più corretto, nel caso di cui trattasi, l'inquadramento nella fattispecie contrattuale della permuta, in adesione all'interpretazione soggettiva sopra riportata e in disapplicazione dell'art. 12, comma 8, del Regolamento sulla Disciplina dei Contratti, poiché è evidente che lo scopo principale è il beneficio reciproco dato dallo scambio dei beni, per il Comune il collegamento diretto alla strada pubblica e per il privato il collegamento diretto di fondi agricoli, e che l'integrazione in denaro assolve solo alla funzione di perequare la differenza del loro valore;

Valutato inoltre che:

qualora si intendesse procedere, anziché tramite un unico procedimento permuta, con due procedimenti distinti, uno per l'alienazione della porzione di terreno non interessata dalle opere idrauliche, anche con asta pubblica, e l'altro per l'acquisizione della striscia di terreno per consentire l'accesso alla ex cava da via Bergonzi, eventualmente tramite esproprio, i costi a carico dell'Ente sarebbero ben maggiori;

ben difficilmente si potrebbe trovare un compratore diverso dai richiedenti, poiché questi ultimi sono proprietari dei terreni limitrofi e l'unico ponticello che permette il superamento del canale Maretto mette in comunicazione detta area con proprietà dei medesimi richiedenti;

è pertanto evidente il vantaggio per l'Ente derivante dall'operazione di permuta;

i principi di efficacia, efficienza ed economicità che dovrebbero caratterizzare l'azione amministrativa sarebbero, in questo caso, disattesi dalla limitazione di cui all'art. 12, comma 8, del citato Regolamento, cui si ritiene opportuno derogare;

Ritenuto, per le motivazioni sopra esposte, opportuno e conveniente procedere con la permuta di aree con conguaglio in denaro, nei termini sopra riportati;

Dato atto che in data 3 ottobre 2024 è stato pubblicato all'albo pretorio on-line del Comune di Parma un avviso pubblico relativo alla permuta in oggetto e che lo stesso è rimasto in pubblicazione per quindici giorni consecutivi, senza che siano pervenute osservazioni;

Dato atto che la presente deliberazione è stata istruita da ALBERTELLI FABIO Responsabile del procedimento;

Richiamato il decreto sindacale rep. DSMG 51/2022, protocollo generale n. 242204 del 15/12/2022, con cui è stato conferito all'arch. Tiziano Di Bernardo l'incarico di Dirigente del Settore Patrimonio e Facility Management, con decorrenza 1 gennaio 2023 e durata di anni tre;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000;

Acquisito il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare la permuta di aree in Vicofertile nei seguenti termini:
Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione San Pancrazio Parmense (E), foglio 47:
particella 626, superficie 1.650 mq, dai sigg. G.B. e P.G. al Comune di Parma;
particella 628 (già 486 parte), superficie 9.450 mq, dal Comune di Parma ai sigg. G.B. e P.G.;
3. di approvare la costituzione di una servitù perpetua di passaggio, a favore del Comune di Parma, sulla porzione del mappale 628, estesa circa 2.500 mq, contraddistinta da retino obliquo nell'estratto di mappa allegato;

4. di dare atto che il passaggio potrà avvenire, anche con mezzi meccanici, solo da e per la ex cava (mappale 627), escludendo espressamente che la costituzione di detta servitù costituisca titolo per raggiungerla da altre strade, quale ad esempio quella privata esistente che proviene da via La Spezia;
5. di rimandare alle disposizioni del codice civile, libro terzo, titolo VI, capi V, VI e VII per quanto concerne l'esercizio e l'estinzione della servitù;
6. di dare atto che, secondo la stima predisposta dal settore Patrimonio e Facility Management, allegata al presente atto, i valori attribuiti sono i seguenti:
 - particella 628: € 47.250,00;
 - particella 626: € 8.250,00;
 - servitù di passaggio: € 5.000,00;

e che il conguaglio in denaro, pari a € 34.000,00 dovrà essere versato al Comune di Parma entro la data di stipula dell'atto pubblico tramite bonifico bancario;

7. di dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniali 2024-2026 sarà adeguato con i dati attuali tramite successivi atti;
8. di confermare la destinazione agricola dell'area che si andrà ad acquisire, corrispondente alla particella 626;
9. di dare atto che:

tutte le spese relative al procedimento di permuta sono a carico della parte richiedente privata e che nessuna spesa sarà a carico del Comune di Parma;

alla stipula dell'atto notarile di permuta, per conto del Comune di Parma, interverrà il Dirigente del settore Patrimonio e Facility Management (o suo sostituto), il quale potrà meglio precisare in quella sede, in base a documentazioni probanti, dati tecnici e catastali delle aree in questione e con facoltà di apportare eventuali integrazioni o modifiche di ordine formale nonché di convenire ad eventuali clausole complementari e integrative che potessero rendersi necessarie od opportune;

la presente deliberazione comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economica e patrimoniale dell'Ente;

il Dirigente competente provvederà all'adozione degli atti gestionali conseguenti alla presente deliberazione;

il Responsabile del procedimento che ha istruito il presente atto è individuato nella persona di ALBERTELLI FABIO, in qualità di funzionario responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio.

DELIBERAZIONE N. 75 DEL 25/11/2024

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
Criscuolo

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Alinovi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco allegati:

1. Planimetria opere idrauliche

Nome file: ALL 01 Planimetria opere idrauliche.pdf

2. Estratto di mappa

Nome file: ALL 02 Estratto di mappa.pdf

3. Stima

Nome file: ALL 03 Stima.pdf