Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE PATRIMONIO

Unità Proponente: 050010 - S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

Centro di Costo: 500 - GESTIONE PATRIMONIO

Determinazione n. proposta 2026-PD-5819

OGGETTO: DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 2025-36 DEL 30/06/2025. PERMUTA IMMOBILIARE. ACCERTAMENTO D'ENTRATA E REGOLARIZZAZIONE CONTABILE.

LA DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 30 giugno 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata approvata la permuta immobiliare tra il Comune di Parma e la Società Adele Costruzioni S.r.l. in liquidazione, finalizzata alla regolarizzazione patrimoniale, catastale e proprietaria di aree ubicate in Strada Ferdinando Cornacchia, località Baganzola;
- la deliberazione consiliare ha evidenziato come una porzione di area privata risultasse da tempo interessata dalla presenza di un marciapiede destinato all'uso pubblico, mentre una porzione residuale di area comunale, derivante dal precedente assetto viabilistico, risultasse priva di concreta utilità pubblica e non più funzionale ai fini della circolazione stradale;
- che l'organo consiliare ha accertato il prevalente interesse pubblico dell'operazione, ravvisandolo nella necessità di:
  - acquisire al patrimonio comunale l'intera area occupata da infrastruttura pubblica;
  - garantire la piena corrispondenza tra assetto proprietario e stato di fatto;
  - eliminare situazioni di promiscuità patrimoniale;
  - razionalizzare la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
  - assicurare certezza giuridica ai rapporti proprietari;
  - evitare futuri contenziosi e oneri manutentivi derivanti dalla difformità tra situazione reale e situazione catastale;
- la medesima deliberazione ha disposto la sdemanializzazione della porzione stradale non più destinata all'uso pubblico, con conseguente trasferimento della stessa dal demanio stradale comunale al patrimonio disponibile dell'Ente, presupposto necessario per la successiva alienazione;

- il procedimento di declassificazione e sdemanializzazione si è concluso con l'acquisizione dell'efficacia del provvedimento amministrativo nei modi e nei termini previsti dalla vigente normativa;

Dato atto:
- che le valutazioni economiche predisposte dagli uffici competenti hanno attribuito:
  - alle aree comunali oggetto di cessione un valore complessivo di 2.694,00 €;
  - all'area privata da acquisire un valore di 224,00 €;

  determinando un conguaglio economico a favore del Comune di Parma pari a 2.470,00 €;
- che il Consiglio comunale ha ritenuto conforme all'interesse pubblico procedere mediante contratto di permuta, nonostante la differenza di valore tra i beni scambiati, valorizzando la causa negoziale dello scambio immobiliare e la contestuale sistemazione definitiva degli assetti proprietari;
- che tale impostazione risulta coerente con l'orientamento giurisprudenziale consolidato secondo cui la presenza di un conguaglio economico non altera la natura giuridica del contratto di permuta quando permane la funzione principale di reciproco trasferimento di beni;
- che nel mese di novembre 2026 è stata fissata la data di stipula dell'atto pubblico di permuta, con il quale sarà data esecuzione alle disposizioni contenute nella deliberazione consiliare sopra richiamata;
- che la stipula:
  - comporterà il trasferimento al Comune di Parma dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Golese, foglio 20 particella 1024, avente superficie di mq. 2,98 ad un valore convenzionale di 224,00 €;
  - permetterà alla Società Adele Costruzioni S.r.l. in liquidazione di ottenere le aree catastalmente individuate al foglio 20 particelle 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019 e 1021, per complessivi mq. 35,91, del valore convenzionale di 2.694,00 €;
  - concretizzerà il credito del Comune relativo al pagamento del conguaglio pattuito di 2.470,00 €;

Considerato:
- che l'operazione perfezionata mediante rogito produce effetti sia sul patrimonio immobiliare dell'Ente sia sulla contabilità finanziaria ed economico-patrimoniale;
- che l'acquisizione dell'area occupata dal marciapiede pubblico determina l'incremento del patrimonio immobiliare comunale e la regolarizzazione del titolo di proprietà dell'infrastruttura destinata all'uso pubblico;
- che la cessione delle porzioni immobiliari oggetto della permuta comporta la corrispondente diminuzione del patrimonio disponibile dell'Ente;
- che, sotto il profilo contabile, la fattispecie presenta natura mista, essendo costituita:
  - da una componente monetaria corrispondente al conguaglio dovuto al Comune;
  - da una componente non monetaria costituita dalla permuta dei beni immobili;
- che l'Allegato 4/2 al D.Lgs. 118/2011 prevede che le operazioni di permuta e, più in generale, le transazioni non monetarie siano contabilizzate attraverso idonee registrazioni finanziarie e patrimoniali volte ad assicurare la corretta rappresentazione dei fatti di gestione e delle variazioni intervenute nella consistenza del patrimonio dell'Ente;
- che risulta pertanto necessario procedere sia all'accertamento dell'entrata derivante dal conguaglio economico sia alla registrazione contabile della componente non

monetaria dell'operazione mediante correlata movimentazione di entrata e di spesa di pari importo;

Ritenuto:
- che ricorrano tutti i presupposti giuridici, amministrativi e patrimoniali per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 30 giugno 2025;
- che compete al dirigente competente l'adozione degli atti gestionali finalizzati al perfezionamento del trasferimento immobiliare e delle conseguenti registrazioni contabili e patrimoniali;

Richiamati:
- gli articoli 822, 823, 824, 825, 826, 828 e 829 del Codice civile in materia di demanio e patrimonio degli enti pubblici;
- il decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285;
- il D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495;
- la legge regionale Emilia-Romagna 19 agosto 1994 n. 35;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118, come vigente;
- il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria di cui all'Allegato 4/2 al d.lgs. 118/2011;
- il principio contabile applicato concernente la contabilità economico-patrimoniale di cui all'Allegato 4/3 al d.lgs. 118/2011;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;

Palesato:
- che, con la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 15 settembre 2025, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028;
- che, con l'atto consiliare n. 127 del 19 dicembre 2025, si è approvato la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028 ed il Bilancio di previsione Finanziario relativo al triennio 2026-2028 per la competenza e l'esercizio 2026 per la cassa;
- che, con la deliberazione della Giunta comunale n. 445 del 24 dicembre 2025, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, per l'assegnazione in responsabilità degli obiettivi e delle risorse umane, strumentali e finanziarie ai Dirigenti responsabili;
- con la deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 4 marzo 2026, si è proceduto all'approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028, con relativa assegnazione in responsabilità ai dirigenti di obiettivi operativi ed esecutivi per il medesimo triennio;

Dato atto che, con la menzionata deliberazione di Giunta n. 445/2025, l'organo esecutivo ha affidato, ai responsabili individuati nel PEG, la realizzazione delle entrate e la disponibilità delle risorse sulla base degli stanziamenti indicati nei capitoli di entrata e di spesa, attribuendo ai responsabili medesimi sia la responsabilità di budget che di procedura, compreso l'accertamento delle entrate e l'assunzione degli impegni di spesa, attraverso l'adozione di determinazioni dirigenziali, per il triennio 2026-2028;

Atteso che l'atto menzionato ha subito, nel corso del corrente esercizio finanziario, alcune variazioni;

Fatto presente che il Responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al protocollo n. 255.427 del 1° settembre 2026;

Visti:
- il vigente decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni, in vigore dal 20 aprile 2013*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in particolare gli articoli 107, 179 e 183 concernenti rispettivamente le competenze dei dirigenti, l'accertamento delle entrate e l'assunzione degli impegni di spesa;
- il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, come vigente, e in particolare gli articoli 4 e 17, in merito alle competenze e funzioni dei dirigenti;
- lo Statuto Comunale ed in particolare il Titolo VII - *Personale*, Capo III - *Dirigenza*;
- il *Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi* e nello specifico il Capitolo III, Titolo I, articolo 9 – *Dirigenza*;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 191 del 26 giugno 2026, avente ad oggetto *Modifiche alla macrostruttura del Comune di Parma – I.E.*;
- la determinazione dirigenziale n. 1995 del 27 luglio 2026, rubricata *Modifiche alla microstruttura approvata con determinazione del Direttore generale n. 847 del 07/04/2025 e da ultimo modificata con determinazione n. 961 del 17/04/2026*, come integrata con determinazione dirigenziale n. 2026-2330 del 1° settembre 2026;
- il decreto sindacale Rep. DSINDACO 18/2026 del 7 luglio 2026, protocollo n. 211473, con cui è stato conferito, con decorrenza dal 1° settembre 2026, all'Arch. Costanza Barbieri, l'incarico di Dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata Settore Patrimonio, per la durata di anni tre;

Attestata la regolarità tecnica in ordine alla legittimità e correttezza dell'azione amministrativa del presente atto

DETERMINA

1) di richiamare integralmente la deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30 giugno 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, quale presupposto giuridico-amministrativo del presente provvedimento;

2) di dare esecuzione alla predetta deliberazione consiliare, mediante il perfezionamento degli atti necessari alla stipulazione del contratto di permuta tra il Comune di Parma e la Società Adele Costruzioni S.r.l. in liquidazione relativamente alle aree menzionate in premessa;

3) di prendere atto che il bene oggetto di cessione da parte del Comune, già appartenente al demanio stradale comunale, ha acquisito natura di bene patrimoniale disponibile in conseguenza del procedimento di declassificazione e sdemanializzazione approvato dal Consiglio comunale con la menzionata deliberazione;

4) di prendere, altresì, atto dei i valori attribuiti ai beni oggetto di permuta, come determinati nella relazione estimativa richiamata dalla deliberazione consiliare, e precisamente:
   a. 2.694,00 € per il bene di proprietà comunale;
   b. 224,00 € per il bene di proprietà della Società Adele Costruzioni S.r.l. in liquidazione;

5) di quantificare in 2.470,00 € il conguaglio attivo a favore del Comune di Parma derivante dalla differenza di valore tra i beni immobili oggetto della permuta;

6) che la Dirigente del Settore Patrimonio, o suo delegato, provvederà alla stipula del contratto di permuta secondo i contenuti sostanziali approvati dal Consiglio comunale, apportando, ove necessario, le modifiche non sostanziali, le precisazioni, le rettifiche materiali e gli adeguamenti tecnici, catastali e notarili che si rendessero opportuni o necessari in sede di stipulazione, purché non incidenti sugli elementi essenziali del negozio, sui valori di permuta e sull'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione;

7) di accertare, subordinatamente all'avvenuta stipulazione del contratto di permuta, l'entrata di 2.470,00 €, dovuta dalla Società Adele Costruzioni S.r.l. in liquidazione a titolo di conguaglio contrattuale, derivante dalla differenza di valore tra gli immobili oggetto di scambio, con imputazione al capitolo di cui alla tabella sottostante:

IMPORTO	CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	CODICE PIANO FINANZIARIO 5^ LIVELLO	DESCRIZIONE PIANO FINANZIARIO 5^ LIVELLO	ANNO BILANCIO / PEG
1.391,00	4401100	PATRIMONIO: CESSIONE DI FABBRICATI	E.4.04.01.08.012	Alienazione di Infrastrutture stradali	2026
1.079,00	4402100	PATRIMONIO: CESSIONE DI TERRENI	E.4.04.02.01.999	Cessione di terreni n.a.c.	2026

8) di dare atto che la quota di valore corrispondente al bene acquisito mediante permuta costituisce transazione non monetaria ai sensi dei principi contabili applicati di cui agli Allegati 4/2 al decreto legislativo 118/2011;

9) di assumere, per regolarizzare la transazione di cui al punto 8, gli impegni e accertamenti dettagliati nella tabella seguente;

IMPORTO	CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	CODICE PIANO FINANZIARIO 5^ LIVELLO	DESCRIZIONE PIANO FINANZIARIO 5^ LIVELLO	ANNO BILANCIO / PEG
179,00	21005300	REGOLARIZZO CONTABILE: ACQUISIZIONE BENI IMMOBILI	U.2.02.01.09.012	Infrastrutture stradali	2026
45,00	21005310	REGOLARIZZO CONTABILE: ACQUISIZIONE TERRENI	U.2.02.02.01.999	Altri terreni n.a.c.	2026
179,00	4401500	REGOLARIZZO CONTABILE PER MOVIMENTAZIONI RELATIVE A BENI IMMOBILI DELL' ENTE	E.4.04.01.08.012	Alienazione di Infrastrutture stradali	2026
45,00	4402150	REGOLARIZZO CONTABILE:PERMUTE IMMOBILIARI – CESSIONE TERRENI – DIRITTI REALI	E.4.04.02.01.999	Cessione di terreni n.a.c.	2026

10) di precisare che le registrazioni di cui al punto precedente non comportano movimentazioni effettive di cassa e sono finalizzate esclusivamente alla corretta rappresentazione contabile della variazione patrimoniale conseguente alla permuta

11) di attestare che gli effetti traslativi della proprietà e le conseguenti registrazioni inventariali decorreranno dalla data di stipulazione del rogito notarile;

12) di dare atto che il Settore Patrimonio provvederà all'aggiornamento dell'inventario comunale e delle banche dati patrimoniali;

13) di dare, infine, atto che:
    a. la predetta spesa rientra tra gli investimenti così come individuati dall'articolo 3, comma 18, della legge 350 del 24 dicembre 2003;
    b. il Responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al prot. n. 175618 del 23 giugno 2025;
    c. la presente determinazione è relativa a una misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 16 del 17 gennaio 2024 e aggiornate con deliberazione n. 445 del 24 dicembre 2025;
    d. si provvederà, per quanto di competenza, agli obblighi sanciti dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*.

Il/La Responsabile
BARBIERI COSTANZA

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

Elenco Allegati: