



## **COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO** **Provincia di Reggio Emilia**

### **DETERMINAZIONE SERVIZIO ASSETTO TERRITORIO**

Numero 420 Del 28 Dicembre 2020

**OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRARRE RELATIVA ALLA  
TRANSAZIONE TRA IL COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO E I SIGG.  
ERBANNI E RAZZINI E CONTESTUALE AFFIDAMENTO DELLE RELATIVE  
SPESE NOTARILI**

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Richiamata la deliberazione di Consiglio comunale n. 10 del 14 maggio 2020 ad oggetto "Esame ed approvazione del Bilancio di previsione 2020 - 2022, dei relativi allegati e del DUP (Documento Unico di Programmazione) 2020 - 2022", dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 55 del 26 maggio 2020 ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2020 - 2022 Parte finanziaria", dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale, tra l'altro, si affida la gestione dei capitoli sia di entrata che di uscita del Bilancio 2020 ai Responsabili di Servizio;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 30 luglio 2020 dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto: "Assestamento al bilancio di previsione 2020-2022";

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30 novembre 2020 dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto: "Ottava variazione al bilancio dell'esercizio finanziario del 2020-2022. Salvaguardia degli equilibri di bilancio di cui all'art. 193 del D. lgs. 267/2000";

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 136 del 01 dicembre 2020 dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto: "Variazione al Piano Esecutivo di Gestione a seguito dell'ottava variazione al bilancio di previsione 2020-2022";

Premesso che:

- i sigg. Franca Razzini ed Amerigo Erbanni hanno subito l'esproprio di un appezzamento di terreno (mappale 469 fg.10), da utilizzarsi per la realizzazione del sistema di mobilità allora denominato Circonvallazione Sud (oggi via M. D'Antona), precisando al riguardo che i relativi lavori hanno comportato un più ridotto utilizzo dei terreni all'uopo espropriati, tanto che in luogo di una necessità dimensionale prevista in mq 390 ne sono stati di fatto utilizzati mq 295 circa;

- ulteriori terreni di proprietà dei sigg. Razzini ed Erbanni, attualmente identificati coi mappali 351, 354, 355 fg.10, per complessivi mq 65 catastali, sono stati di fatto utilizzati per le opere di allargamento di altro nastro viabile denominato strada comunale via Malaguzzi;
- tanto per il procedimento di esproprio dei terreni interessati alla realizzazione di via D'Antona, quanto per la perdita degli ulteriori ambiti destinati all'allargamento di via Malaguzzi, non è ancora stata corrisposta indennità alcuna e che è sorta contestazione tra il Comune ed i signori Erbanni e Razzini, peraltro non sfociata in contenzioso legale;
- a definizione dei rapporti in essere tra le parti connessi alle vicende succitate è stato sottoscritto in data 03.03.2010 tra il Comune di San Martino in Rio ed i sigg. Franca Razzini ed Amerigo Erbanni un accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 (approvato con delibera di Giunta n.22 del 25 febbraio 2010) col quale, in via transattiva ed in luogo – ed a compensazione – delle indennità di espropriazione, di occupazione d'urgenza, danno da scorporo, interessi e quant'altro conseguente alla intervenuta espropriazione e/o occupazione delle aree anzidette, si conveniva la restituzione di una quota parte degli stessi immobili già oggetto di espropriazione (laddove non utilizzati nella esecuzione della prima opera stradale), nonché il trasferimento ai signori Erbanni e Razzini dell'appezzamento di terreno in Comune di San Martino in Rio, distinto al NCT di detto Comune al foglio 7 col mappale 747 di mq 796, sprovvisto di qualsiasi capacità edificatoria ma dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza;
- in data 8.12.2012 il signor Amerigo Erbanni è deceduto lasciando quali propri eredi legittimi i figli signori Alessandro e Daniele Erbanni, oltre alla moglie Franca Razzini;

Atteso che, per effetto di quanto convenuto a mezzo dell'accordo di cui sopra si è disposto:

- a carico della Pubblica Amministrazione, la retrocessione a favore dei sigg.ri Erbanni e Razzini dei terreni distinti al NCEU del Comune di San Martino in Rio, al foglio 10, particella 590 di mq 95, non utilizzati per la realizzazione del predetto tratto di Circonvallazione Sud,
- a carico dei sigg.ri Erbanni e Razzini, la cessione gratuita a favore del Comune di San Martino in Rio, dei terreni distinti al NCT dello stesso Comune, al foglio 10, particelle 351 (di mq 4), 354 (di mq 39) e 355 (di mq 22), per una superficie catastale complessiva di mq 65, ancora formalmente di proprietà dei sigg.ri Erbanni e Razzini, ma, di fatto, assunti al pubblico demanio comunale, a seguito delle opere di allargamento del citato tratto di nastro stradale denominato Via Malaguzzi,
- a carico della pubblica Amministrazione, la cessione gratuita a favore dei sigg.ri Erbanni e Razzini dell'appezzamento di terreno posto all'interno del comparto edificatorio che il vigente PRG classifica con la sigla CD3 (lotto n. 6), distinto al NCT del Comune di San Martino in Rio, al foglio 7, particella 747 di mq 796, sprovvisto di qualsiasi capacità edificatoria ma dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza che la stessa Amministrazione, o suo avente causa, dovrà eseguire a proprie cura e spese, senza onere alcuno a carico dei soggetti acquirenti,
- a carico dei sigg.ri Erbanni e Razzini, l'assenso alla delocalizzazione di una capacità edificatoria per usi e funzioni residenziali, definita in mq 350 di superficie utile Su, ovviamente ancora disponibile e non sfruttata, dalle loro proprietà su Via Malaguzzi, angolo Via M. D'Antona (distinte al NCEU di San Martino in Rio, al foglio 10, particella 436), al lotto di cui al precedente punto, in promissione dalla pubblica Amministrazione, il tutto attraverso la variante urbanistica di cui sopra e al fine di consentire agli stessi l'edificazione di detto lotto, sfruttando, comunque, la capacità già in loro possesso,
- che i citati trasferimenti di proprietà siano sottoscritti davanti a notaio da scegliersi da parte dei sigg.ri Erbanni e Razzini, con spese ed oneri da ripartirsi tra le parti nei termini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia;

Richiamata la deliberazione di giunta comunale n.134 del 18.12.2014 con la quale sono stati individuati:

- negli immobili di proprietà dei sigg.ri Franca Razzini, Alessandro Erbanni e Daniele Erbanni, distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di San Martino in Rio, al foglio n. 10, particelle 351 (di mq 4), 354 (di mq 39) e 355 (di mq 22), della superficie complessiva di mq 65, i terreni sede delle opere di ampliamento della strada comunale Via Malaguzzi, da cedere al Comune di San Martino in Rio, senza compenso economico alcuno in forza dell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 3 marzo 2010, con oneri di trasferimento a carico del soggetto acquirente;
- negli immobili di proprietà del Comune di San Martino in Rio, distinti:
  - al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Martino in Rio, al foglio 10, particella 590 (di mq 95), i terreni non utilizzati per la realizzazione dell'impianto stradale denominato Circonvallazione Sud (ora strada comunale Via M. D'Antona),
  - al Nuovo Catasto Terreni del Comune di San Martino in Rio, al foglio n. 7, particelle 747 (di mq 796), i terreni configurabili con il lotto n. 6 del comparto edificatorio di natura residenziale denominato C.D.3, da cedere ai sigg. Alessandro Erbanni, Daniele Erbanni e Franca Razzini, residenti in San Martino in Rio, senza compenso economico alcuno in forza dell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 03.03.2010, con oneri di trasferimento a carico del soggetto acquirente;

Dato atto:

- i) che la descritta operazione veniva convenuta senza conguagli, corrispettivi o compensazione economica di alcun genere considerato che, in base alla relazione tecnico-estimativa allegata al citato atto di accordo, venivano convenuti equipollenti:
  - l'importo di Euro 58.221,34 - arrotondati ad Euro 58.220,00 - da corrispondere ai sigg. Erbanni e Razzini a titolo di indennità per l'acquisizione forzata dei terreni di cui al fg.10 mappali 469 (per la sola porzione di mq 295), 351 (di mq 4), 354 (di mq 39) e 355 (di mq 22), per complessivi mq 360 circa, comprensiva di quanto dovuto per danni e interessi;
  - il valore di Euro 58.108,00 attribuito al terreno mappale 747 - da cedere ai sigg. Erbanni e Razzini in luogo dell'indennità economica di cui al punto precedente - sprovvisto di qualsiasi capacità edificatoria ma dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza;
- ii) con nota prot.780 del 20.01.2017, l'Agenzia del Demanio Direzione Generale Emilia Romagna Servizi Territoriali - Bologna 2 (in riscontro all'istanza presentata dal Comune di San Martino in Rio ex art.12, comma 1-ter del Decreto Legge 06.07.2011 n.98) ha stabilito che:
  - per l'area mappale 469 fg.10 non è necessario alcun nulla osta trattandosi di esproprio per pubblica utilità precedente all'entrata in vigore della normativa in oggetto;
  - per le aree mappali 351, 354 e 355 fg. 10 di complessivi mq 65 il valore concordato tra le parti di € 161,74/mq per complessivi € 10.513,00 è stato ridefinito in € 150/mq per complessivi € 9.750,00 (pertanto inferiore di complessivi € 763,00);

Ritenuto, pertanto, di procedere alla transazione sopra descritta prevedendo una compensazione economica da parte dei sigg. Alessandro Erbanni, Daniele Erbanni e Franca Razzini a favore del Comune di San Martino in Rio pari a € 763,00, quale derivante dalla rideterminazione del valore del terreno mappali 351, 354 e 355 fg.10 di cui alla nota prot.780 del 20.01.2017 dell'Agenzia del Demanio;

Preso atto:

- dell'assenza del servizio sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (ME.PA), ovvero su altri mercati elettronici istituiti ai sensi dell'articolo 328 del

- DPR 207/2010 t.v., ai sensi dell'articolo 7 del D.L.52/2012 convertito nella L. 94/2012 che ne sancisce l'obbligo di utilizzo;
- dell'inesistenza di convenzioni attive su Consip e Intercent-ER (L. 296/2006 art. 1 - c.450);

Visto il preventivo-offerta prot. 8174 del 22.10.2020 presentato dal Notaio Maria Rosaria Lenti, con studio in Corso Umberto I n.1 a San Martino in Rio (RE), P.IVA 14427951000 che per la transazione sopra descritta prevede una spesa pari a 5.500,00€ tutto compreso relativa alla quota parte di costi a carico del Comune di San Martino in Rio;

Ritenuto congruo e conveniente per l'Amministrazione, data la qualità e quantità del servizio da assegnare, nonché i prezzi correnti sul mercato, il preventivo-offerta presentato dal Notaio Maria Rosaria Lenti;

Dato atto che:

- la spesa complessiva di € 5.500,00 trova copertura finanziaria alla voce di bilancio cap. 662.00.04 " Incarichi professionali esterni, voce di spesa Spese legali e notarili" bilancio esercizio 2020: euro 1.089,50 impegno n. 2020-315-1-2, euro 4.410,50 impegno n. 2020-311-1;
- il CIG attribuito dall'ANAC, Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'affidamento in oggetto, è il seguente: Z702FE4132;
- il Responsabile Unico del procedimento per la fornitura in oggetto è la Responsabile del 2° Settore Dott.ssa Marialuisa Campani;
- ai sensi della L. 190/2012 e del D.Lgs. 33/2013, le informazioni relative alle procedure per l'affidamento di opere e lavori pubblici, sussidi, servizi e forniture sono soggetti alla pubblicità su rete internet;

Richiamato l'art. 192 del D.Lgs n. 267/2000 sulla determinazione a contrattare il quale dispone che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;
- d) il termine del lavoro affidato;
- e) i pagamenti avverranno entro 30 giorni dalla data della fattura previo visto apposto dalla Responsabile del 2° Settore Assetto del Territorio e previa verifica della regolarità contributiva;
- f) l'affidatario e gli eventuali subappaltatori/subcontraenti, sono soggetti agli obblighi di tracciabilità, previsti dall'art. 3 della legge n. 136 del 13/08/2010 e successive modifiche, dei movimenti finanziari relativi all'appalto. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 3 comma 9-bis della legge n. 136 del 13/08/2010 e ss.mm.ii;
- g) per quanto non disposto dal presente atto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia;

Accertato che il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione degli impegni di spesa del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 183 , comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000, così modificato dall'art.74 del D. Lgs. n. 118/2011, introdotto dal D. Lgs. n. 126/2014;

Vista la legge n. 136 del 13/08/2010, e successive modifiche, ad oggetto "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia";

Richiamato l'art.107 comma 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Visto il Decreto Sindacale n. 11193 del 18 dicembre 2019 che conferisce l'incarico di Responsabile del Settore Assetto del Territorio alla Dott.ssa Marialuisa Campani;

Ravvisata l'opportunità di affidare il servizio in oggetto, per le motivazioni sopra esposte;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità nonché quello per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento per la fornitura di beni e servizi in economia;
- il D.lgs. n.118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, modificato ed integrato dal D.lgs. n. 126/2014;
- il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

#### D E T E R M I N A

Per i motivi esposti in premessa e che qui si intendono integralmente riportati:

- 1) di procedere ad effettuare la transazione con i sigg. Alessandro Erbanni, Daniele Erbanni e Franca Razzini prevedendo:

- la cessione da parte del Comune ai sigg. Alessandro Erbanni, Daniele Erbanni e Franca Razzini dei terreni identificati catastalmente al foglio 10, particella 590 (di mq 95), e al foglio n. 7, particelle 747 (di mq 796);
- la cessione da parte dei sigg. Alessandro Erbanni, Daniele Erbanni e Franca Razzini al Comune dei terreni identificati catastalmente al foglio n. 10, particelle 351 (di mq 4), 354 (di mq 39) e 355 (di mq 22), della superficie complessiva di mq 65;

precisando che:

- i sigg. Erbanni-Razzini saranno tenuti a corrispondere al Comune di San Martino in Rio la somma di € 763,00, a titolo di compensazione economica quale derivante dalla rideterminazione del valore del terreno mappali 351, 354 e 355 fg.10 di cui alla nota prot. 780 del 20.01.2017 dell'Agenzia del Demanio;
- anche ai fini fiscali:
  - \*ai beni ceduti dai signori Erbanni e Razzini verrà attribuito il valore di € 9.750,00 (quale risultante dalla nota prot.780 del 20.01.2017 dell'Agenzia del Demanio);
  - \*ai beni ceduti dal Comune di San Martino in Rio verrà attribuito il valore di complessivi € 73.474,00 di cui:
    - Euro 15.366,00 relativi al terreno mappale 590 fg.10 (corrispondenti a mq 95 x 161,74/mq, in base alle risultanze della relazione tecnico - estimativa allegata all'atto di accordo del 03.03.2010 di cui in premessa);
    - Euro 58.108,00 relativi al terreno mappale 747 fg.7 (quale risultante dal pluricitato atto di accordo del 03.03.2010;

- 2) di dare atto che la sottoscrizione degli atti transattivi sarà effettuata per conto del Comune di San Martino in Rio, dalla Dott.ssa Marialuisa Campani in quanto Responsabile del Servizio Assetto del Territorio;
- 3) di affidare al Notaio Maria Rosaria Lenti, con studio in Corso Umberto I n.1 a San Martino in Rio (RE), P.IVA 14427951000 le attività connesse alla formalizzazione della transazione di cui al precedente punto 1) per un importo pari a € 5.500,00, tutto compreso;
- 4) di stabilire, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, quanto segue:
  - a) il fine che il Comune intende conseguire è dare compimento all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 3 marzo 2010 tra il Comune di San Martino in Rio ed i sigg. Franca Razzini ed Amerigo Erbanni;
  - b) l'oggetto del contratto è l'affidamento dei servizi notarili funzionali all'attuazione del citato accordo;
  - c) la modalità di scelta del contraente è l'affidamento diretto ai sensi dell'articolo 36 comma 6, del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii.;
  - d) il termine della fornitura affidata è il 31/01/2021;
  - e) i pagamenti avverranno entro 30 giorni dalla data delle fatture previa apposizione del visto di competenza e verifica della regolarità contributiva;
  - f) l'affidatario e gli eventuali subappaltatori/subcontraenti, sono soggetti agli obblighi di tracciabilità, previsti dall'art. 3 della legge n. 136 del 13/08/2010 e successive modifiche, dei movimenti finanziari relativi all'appalto. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 3 comma 9-bis della legge n. 136 del 13/08/2010 e ss.mm.ii.;
  - g) per quanto non disposto dal presente atto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia;
- 5) di dare atto che il CIG attribuito dall'ANAC, Autorità Nazionale Anticorruzione, per l'affidamento in oggetto, è il seguente: Z702FE4132;
- 6) di far fronte alle spese previste dal presente atto per una somma complessiva di € 5.500,00 con i fondi individuati alla voce di bilancio cap. 662.00.04 " Incarichi professionali esterni, voce di spesa- Spese legali e notarili" bilancio esercizio 2020: euro 1.089,50 impegno n. 2020-315-1-2, euro 4.410,50 impegno n. 2020-311-1;
- 7) di ottemperare agli adempimenti per dare adeguata pubblicità dell'avvenuta adozione del presente atto ai sensi, per gli effetti e nelle modalità previste dal Decreto Legislativo 14/03/2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", la pubblicazione dei dati contenuti nel presente atto nel sito istituzionale alla sezione "Albo Pretorio", nonché dalla Legge 6/11/2012, n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione", disponendo la pubblicazione sul sito web istituzionale;
- 8) di dare atto che:
  - a) con la sottoscrizione del presente atto si intende rilasciato il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;
  - b) ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, il responsabile unico del procedimento è la sottoscritta dirigente dell'area tecnica, Dott.ssa Marialuisa Campani;

- c) alla liquidazione delle competenze si provvederà dietro presentazione di regolare invio di fattura elettronica, senza ulteriore formalità e nei limiti previsti dal presente impegno di spesa.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Marialuisa Campani

Si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

San Martino in Rio, lì 28 dicembre 2020

Impegni vari

La Ragioniera comunale  
dr.ssa Nadia Viani