

COMUNE DI CASALGRANDE

Provincia di Reggio Emilia

Preliminare di permuta di immobili

Repertorio n.

L'anno il giorno del mese di nella sede comunale sono presenti i signori:

Salvatore D'Amico, nato a Messina il 25/05/1968, Responsabile del Settore LL.PP. del Comune di Casalgrande in forza del decreto Sindacale n. 24 del 26/09/2024 domiciliato per la carica presso la sede del Comune in rappresentanza del quale interviene al presente atto - Codice Fiscale del Comune 00284720356;

Giorgio Medici nato il 10/10/1958 a Casalgrande (RE), c.f. MDCGRG58R10B893J, Amministratore Unico della società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L. con sede in Casalgrande, via Canale n. 24/26 - Codice Fiscale 02015890359;

Premesso

- che il Comune di Casalgrande è proprietario di un'area edificabile sita in Casalgrande Alto Via David Sassoli censita al catasto edilizio urbano al fg 23 mapp 1071 di mq 966 e mapp. 1081 di mq. 350;
- che la società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L. è proprietaria di un'area edificabile sita in Casalgrande Alto Via David Sassoli censita al catasto edilizio urbano al fg 23 mapp 923 di mq 1054;
- che il Comune di Casalgrande è proprietario dell'area limitrofa al mappale sopracitato, su cui è stata edificata la Casa Residenza per Anziani
- che il Comune di Casalgrande ha tra le proprie funzioni istituzionali la valorizzazione del patrimonio immobiliare e delle diverse strutture ed aree pubbliche in ambito urbano ed extraurbano;
- che è obiettivo del Comune il miglioramento delle aree pubbliche dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni mediante la previsione di nuove aree verdi debitamente arredate ed attrezzate al fine di incentivare i momenti ricreativi e la socialità dei cittadini;
- che in tale contesto l'Amministrazione Comunale ha accertato la carenza di area verde a servizio della Casa Residenza per Anziani, come previsto dalla normativa regionale DGR 564/2000 e s.s.m.i. in materia di "autorizzazioni al funzionamento delle strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie" nonché della normativa sull'accREDITAMENTO dei servizi socio-sanitari residenziali, DGR 514/2009 e 1638/2024;
- che il lotto di terreno di cui alla premessa precedente, adiacente alla Casa Residenza per Anziani, è di proprietà della società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L., catastalmente individuato più sopra;

- che è interesse e conseguente volontà dell'Amministrazione Comunale di Casalgrande acquisire la proprietà dell'immobile di che trattasi al fine di realizzare un'area verde necessaria a servizio della Casa Residenza per Anziani;
- che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso contatti con la proprietà società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L al fine di addivenire all'acquisto di tale immobile proponendo in permuta senza conguaglio l'area edificabile di sua proprietà sita nel capoluogo Via David Sassoli individuata catastalmente come sopra;
- che la proprietà società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L ha espresso il suo interesse alla permuta in argomento senza conguaglio tra i due immobili, a condizione che l'Amm.ne Comunale si faccia carico dell'onere di cui al successivo articolo 6 circa le spese derivanti dal presente Atto e per il successivo rogito notarile;
- che il "Rapporto di Valutazione" dell'immobile di proprietà Comunale di che trattasi redatto dal Geom. Emanuele Aravecchia, valuta il bene oggetto d'asta in € 246.450,00;
- che la società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L. ha acquistato il terreno mapp. 923 con atto di compravendita del 31/07/2023, registrato a Reggio E. rep. 53568, al prezzo di €. 246.000,00+IVA;
- che entrambi i soggetti, hanno concordato sul medesimo valore dei due immobili, individuato in € 245.000,00;

Tutto ciò premesso, e dato atto che le premesse formano parte integrante della presente promessa di permuta,

si conviene quanto segue

la società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L, si impegna a cedere a titolo di permuta al Comune di Casalgrande, il quale si impegna ad acquisire, l'area edificabile sita in Casalgrande Alto, Via David Sassoli, censita al catasto terreni del Comune di Casalgrande al fg 23 mapp 923, come meglio individuati nell'allegata planimetria catastale sotto la lettera "A".

Il Comune di Casalgrande si impegna:

- a cedere ad eguale titolo di permuta alla società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L., che a tale titolo si impegna ad acquistare l'area edificabile sita in Casalgrande Alto, Via David Sassoli, censita al catasto terreni del Comune di Casalgrande al fg 23 mapp 1071 e 1081, come meglio individuata nell'allegata planimetria catastale sotto la lettera "B";
- alla redazione di variante al piano di lottizzazione per il trasferimento della capacità edificatoria attuale da un lotto all'altro, la riduzione a mt. 7,00 del limite arretramento facciate rispetto alla viabilità di via Sassoli, la previsione di un nuovo accesso carraio su via Zacconi a servizio del lotto 7-7bis;
- a farsi carico della spesa dell'imposta di registro, bolli, atti e spese notarili derivanti dall'acquisto del lotto da parte della società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L.;

Contenuto del presente preliminare:

Art. 1 La promittente la permuta società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L., autorizza col presente atto, il Comune di Casalgrande all'utilizzo delle aree promesse in permuta fin dalla data di sottoscrizione, concedendone il possesso esclusivamente per finalità pubbliche relative ad attività provvisorie e saltuarie. In tali occasioni il comune solleva la società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L., dalle responsabilità ed oneri conseguenti all'utilizzo degli immobili. Tale disponibilità cesserà automaticamente in caso non si procedesse al perfezionamento della permuta.

Art. 2 La permuta è convenuta a corpo ed i beni vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni, pertinenze ed oneri; in riferimento al lotto ceduto dal Comune in permuta alla società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L..

Art. 3 Ai due beni permutati le parti attribuiscono un eguale valore, per cui esse riconoscono non farsi luogo ad alcun conguaglio e si rilasciano reciproca quietanza a discharge, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale. Agli effetti della registrazione, le parti dichiarano che ciascuno dei beni permutati ha un valore di €246.000,00.

Art. 4 L'una parte presta all'altra le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà del bene rispettivamente promesso in permuta e la libertà dello stesso da pesi, vincoli ed iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Art. 5 Le parti dichiarano e garantiscono reciprocamente di non aver eseguito negli immobili inerenti la presente permuta opere o interventi non autorizzati o comunque contrastanti con le leggi o gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti e si obbligano a fornire al notaio rogante ogni atto autorizzativo o dichiarazione relativa alla regolarità degli immobili in questione. La mancata osservanza del presente articolo comporta l'automatica risoluzione del presente preliminare di permuta e degli obblighi dallo stesso derivanti.

Art. 6 In considerazione ed a riconoscimento della disponibilità di cui all'art. 1 concessa dalla promittente la permuta, il Comune di Casalgrande si farà carico della spesa dell'imposta di registro, bolli, atti e spese notarili derivanti dall'acquisto del lotto da parte della società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L.. Eventuali ulteriori spese saranno suddivise in parti uguali tra le parti. Il presente preliminare sarà soggetto a registrazione.

Art. 7 In ottemperanza alle prescritte procedure tecnico/amministrative relative al trasferimento della proprietà degli enti pubblici, la presente promessa di permuta diviene vincolante dalla sua firma per la società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L., mentre per il Comune di Casalgrande solo a seguito della sua approvazione da parte dei competenti organi da concludersi entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, con particolare riferimento alla espressa pronuncia del Consiglio Comunale competente in materia di patrimonio ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267. La mancata approvazione di cui sopra comporta l'automatica risoluzione del presente preliminare di permuta e degli obblighi dallo stesso derivanti.

Art. 8 Eseguite le approvazioni di rito da parte del Comune di Casalgrande, entro 60 giorni dalla richiesta dello stesso, le parti dovranno rendersi disponibili alla sottoscrizione del rogito notarile di permuta.

Art. 9 La società MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L., si riserva espressamente la facoltà di nominare persone o società che debbano, in tutto o in parte, acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti da questo contratto, entro 30 giorni precedenti la data di stipula del rogito di permuta.

Art. 10 Per quanto non previsto nel presente atto, questo sarà disciplinata dalle norme del codice civile in tema di permuta e di compravendita, in quanto applicabili.

Allegati

“A” planimetria Catastale immobile di proprietà MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L.

“B” planimetria Catastale immobile di proprietà Comune di Casalgrande

“C” Visura Catastale immobile di proprietà MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L.

“D” Visura Catastale immobile di proprietà Comune di Casalgrande

“E” Estratto lottizzazione “S.Orsola” con individuati i lotti oggetto di permuta

per il Comune di Casalgrande

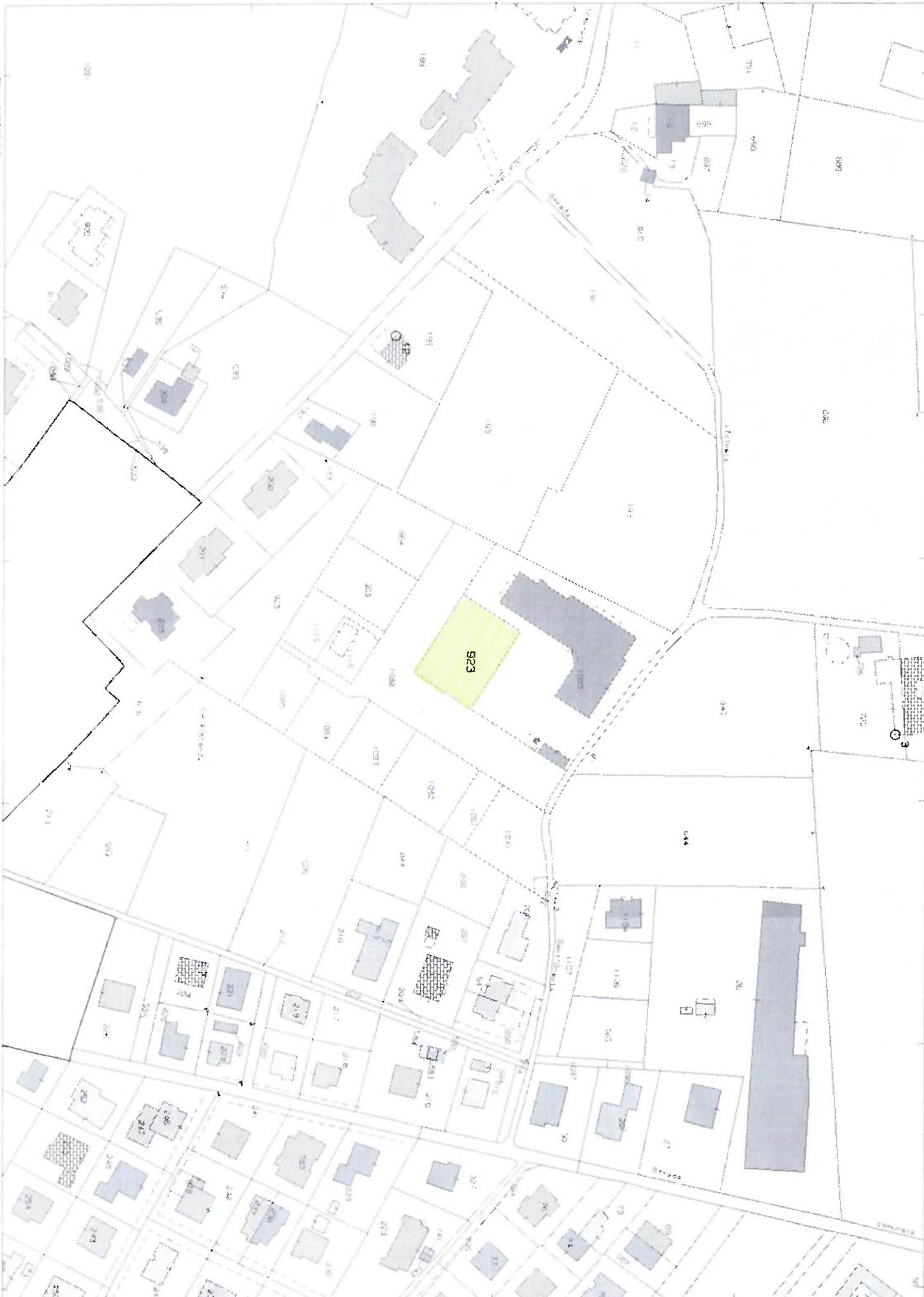
il Responsabile Settore LL.PP.

Salvatore D'Amico

MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L.

E=1637000

1 Particella 923



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2025

Dati identificativi: Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **23** Particella **923**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro **6,53**

agrario Euro **8,17**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: **1.054 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 20/10/2008 Pratica n. RE0192747 in atti dal 20/10/2008 (n. 192747.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**
Foglio **23** Particella **923**

FRAZIONAMENTO del 20/10/2008 Pratica n.
RE0192747 in atti dal 20/10/2008 (n. 192747.1/2008)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **6,53**
agrario Euro **8,17**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: **1.054 m²**

FRAZIONAMENTO del 20/10/2008 Pratica n.
RE0192747 in atti dal 20/10/2008 (n. 192747.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MED IMMOBILIARE REAL ESTATE S.R.L.**
(CF 02015890359)
sede in CASALGRANDE (RE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2023 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 53568 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13301.1/2023 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 03/08/2023



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/05/2025
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T57903/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2025

Dati identificativi: Comune di CASALGRANDE (B893) (RE)

Foglio 23 Particella 1071

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,99

agrario Euro 7,48

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 966 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. RE0095051 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 95051.1/2017)

> **Dati identificativi**

Comune di CASALGRANDE (B893) (RE)

Foglio 23 Particella 1071

FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. RE0095051 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 95051.1/2017)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 5,99

agrario Euro 7,48

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 966 m²

FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. RE0095051 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 95051.1/2017)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASALGRANDE**
(CF 00284720356)

sede in CASALGRANDE (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/04/2020 Pubblico ufficiale CAPRINO GIUSEPPE Sede CASALGRANDE (RE) Repertorio n. 1815 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 4998.1/2020 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 05/05/2020

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/05/2025
Ora: 08:56:55
Numero Pratica: T58220/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2025

Dati identificativi: Comune di CASALGRANDE (B893) (RE)

Foglio 23 Particella 1081

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,17

agrario Euro 2,71

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 350 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. RE0023155 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 23155.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di CASALGRANDE (B893) (RE)

Foglio 23 Particella 1081

FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. RE0023155 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 23155.1/2020)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,17

agrario Euro 2,71

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 350 m²

FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. RE0023155 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 23155.1/2020)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASALGRANDE**
(CF 00284720356)

sede in CASALGRANDE (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/04/2020 Pubblico ufficiale CAPRINO GIUSEPPE Sede CASALGRANDE (RE) Repertorio n. 1815 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 4998.1/2020 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 05/05/2020

ALLEGATO "E"

DOTTING FRANCESCO AZZONI
 VIA GONZAGA, 7
 42017 NOVELLARA (RE)
 TEL. 0522851184

**ARCHITETTURA
 COMPOSIZIONE
 PROGETTAZIONE**

Committente: **COMUNE DI CASALGRANDE**
 Piazza Martiri della Libertà n. 1
 42013 - Casalgrande (RE)

Progetto: **LOTTIZZAZIONE "S. ORSOLA" - CASALGRANDE ALTO (RE)**

TAV. N. **1**

Oggetto: **AGGIORNAMENTO PROGETTO
 ESECUTIVO
 PLANIMETRIA GENERALE**

Data: **MARZO 2021**

Scala: **1:500**

SUPERFICIE TERRITORIALE = 17.241 mq
 U.T. = 0,35 mq/mq
 S.C. = 4.560 mq

LOTTO	n. Massimo alloggi	S.C.	SI.P. FONDIARIA
lotto 1	10	900	1.264
lotto 2	4	280	905
lotto 3	4	280	870
lotto 4	4	280	870
lotto 5	6	480	678
lotto 5bis	5	480	620
lotto 5ter	5	480	640
lotto 6	8	565	522
lotto 7,7bis	10	795	1.207
incalcolati	n. 58		
TOTALE S.C.		4.560	
TOTALE SI.P. FONDIARIA, LOTTI RESIDENZIALI			7.766
LOTTO PER CASA PROTETTA		S.C.	
Affidamento del lotto:			
PARCHEGGIO P1 = n. 30 per mq. 375			4.100
PARCHEGGIO P1 = n. 10 per mq. 135			
VERDE ATTREZZATO = mq. 1.814			
CASA PROTETTA		3.000 mq	
TOTALE PARCHEGGIO n. 78 P1 (+n. 10 P1 all'interno dell'lotto casa protetta)			975
TOTALE VERDE ALBERATO + AIUOLE			2.104
TOTALE VERDE PRIVATO SENZA INDICE			255
TOTALE STRADA			1.431
TOTALE PEDONALE PUBBLICO			966
TOTALE CABINA ELETTRICA			43
TOTALE SUPERF. TERRITORIALE			17.241

AREA INTERESSATA ALLA REALIZZAZIONE DELLA CASA PROTETTA

