

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2016/1012

del 07/09/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1250

del 08/09/2016

**RISORSE DEL TERRITORIO
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E COMPRESSE NEL COMPARTO PEEP "PAPPAGNOCCA - MULINO" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 legalmente esecutiva sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/98 per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep e la rimozione dei vincoli di convenzione che ne regolano la cessione e locazione,
- con successive deliberazioni della Giunta Comunale (n. 6836/70 del 20.03.2000, n. 12601/153 del 06.06.2000, n. 24112/281 del 06.11.2000 e n. 14063/165 del 20.06.2001) sono stati stabiliti i procedimenti da seguire, proroghe nella presentazione delle domande, ulteriori modalità di pagamento, gli schemi - tipo dei contratti da utilizzare per la cessione delle aree, ecc.,
- a seguito di intervenute modifiche alle normative di riferimento, con delibera della Giunta Comunale n. 7498/105 del 4.5.2012 è stato ridefinito il criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune per il "riscatto" degli alloggi PEEP (sostanzialmente riconfermando quello precedentemente applicato),
- con delibera della Giunta Comunale n. 91 del 28.4.2016, immediatamente esecutiva, sono stati approvati i valori delle aree peep da utilizzare per il calcolo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà nel periodo 1/4/2016- 31/3/2017.

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Guido Corradi in data 29.12.1978, rep. n. 7522/1244 e con atto del notaio Benedetto Catalini in data 04.09.1981, rep. n. 11527/3446, ha concesso a titolo oneroso alla società " Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia - LA BETULLA- s.c.r.l." con sede in Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 252 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 173, mappali 134, 138, 149, 150 e 151, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71,
 - tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessioni edilizie n. di P.G. 4018 del 26.02.1979, n. 7576 del 17.04.1979 e n. 15788/78 del 3.12.1981 e sono stati dichiarati abitabili con provvedimenti n. di P.G. 688 del 05.02.1982, n. 24665/81 del 15.4.1982 e n. 21846 del 11.10.1984,
 - con atto del notaio Giuseppe Beccari in data 19.3.1993, rep. n. 121426/15403, i coniugi sigg.ri Rossi William e Micagni Norma e la sig.ra Rossi Barbara hanno acquistato la proprietà superficiaria, rispettivamente per:
 - o quanto ai sigg.ri Rossi William e Micagni Norma, l'usufrutto generale vitalizio (ed in comunione legale tra loro),
 - o quanto alla sig.ra Rossi Barbara, la nuda proprietà,con riferimento alle unità immobiliari poste a R.E. in via in V. Togliatti, 76 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - o alloggio: foglio 173, mappale 150, sub. 2, cat. A/2, classe 3, cons. 5 vani, sup. cat. 62 mq, rendita € 490,63,
 - o autorimessa: foglio 173, mappale 138, sub. 17, cat. C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. cat. 13 mq, rendita € 49,58,oltre alla quota di 2,35 millesimi sulle parti comuni,
- i coniugi Rossi William e Micagni Norma sono deceduti rispettivamente in data 27.12.1999 e 3.7.2011 e, quindi, il loro diritto di usufrutto è andato a consolidarsi alla nuda proprietà superficiaria della sig.ra Rossi Barbara, che è così divenuta piena ed esclusiva titolare della proprietà superficiaria delle suddette unità immobiliari di v. Togliatti, 76,
- la signora Rossi Barbara ha presentato in data 18.7.2016 (n. P.G. 52815 del 22.7.2016) la domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari,

- ☐ il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha determinato in data 16.8.2016 il corrispettivo della trasformazione in € 7.338,00, secondo i parametri ed i criteri di calcolo definiti dall'amministrazione comunale con le delibere citate in premessa al presente atto,
- ☐ su parte delle aree sopra indicate ed originariamente concesse in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese alla individuazione e frazionamento di tali parti di aree, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tali aree, così come disposto dalla delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/99.

Considerato inoltre che:

- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale del 26/04/2016, n. 69, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2016-2018, il DUP ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016-2018" (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 67 del 24.3.2016),
- ☐ il suddetto Piano prevede al punto 17 la voce " Alloggi PEEP (ed in analogia ai PEEP): trasformazione del diritto di superficie in proprietà",
- ☐ con delibera di Giunta Municipale n. 121 del 14.6.2016, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano esecutivo di Gestione 2016" e relativi allegati.

Visti:

- ☐ il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 107 e 178-181;
- ☐ l'art. 56 dello statuto comunale;
- ☐ l'art. 24 del vigente regolamento di contabilità del Comune;
- ☐ l'art. 14 del vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- ☐ il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale in data 19.5.2015 (P.G. n. 21333 del 23.5.2015).

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla signora Rossi Barbara, nata a Reggio Emilia il 29.7.1968, residente a Reggio Emilia in v. Gattalupa, 54, C.F. RSSBBR68L69H223B, la quota pari a 2,35 millesimi della proprietà delle aree situate in comune di Reggio Emilia e distinte nel catasto terreni al foglio 173, mappali 134, 138, 149, 150 e 151,
2. di dare atto che, rispetto alle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in v. Togliatti, 76 ed individuate al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 173, mappale 150, sub 2 e mappale 138, sub 17, con la cessione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - ☐ l'estinzione del diritto di superficie, per la riunione in capo alla signora Rossi Barbara del diritto di superficie e di quello di proprietà,
 - ☐ il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione urbanistica citata in premessa,
3. di dare atto che sono applicabili alle vendite degli immobili comunali previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente alcune norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili pubblici; in particolare si tratta del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che richiama i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01). In sostanza è previsto:
 - l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14,15 del D.L.78/2010,
 - l'esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del C.D.U.,

4. di stabilire in € 7.338,00, il corrispettivo della trasformazione, corrispettivo che l'acquirente ha scelto di pagare in un'unica soluzione al momento del rogito,
5. di dare atto che le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sull'acquirente,
6. di stabilire che l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare (per la rispettiva quota di proprietà) al successivo atto con il quale le parti di aree destinate ad opere di urbanizzazione diverranno di piena proprietà comunale, senza pretendere alcuna forma di reintegrazione economica per la loro cessione al comune di Reggio Emilia,
7. di dare atto, infine, che, ad avvenuta stipula del contratto si procederà all'accertamento contabile della somma incassata, riferendola al Titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.08.001 del Bilancio 2016, capitolo del P.E.G. 2016 9532 "Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto 2016_PD_3820, co.ge DD, centro di costo 0120.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

il dirigente del Servizio gestione
del patrimonio immobiliare
arch. Alessandro Meggiato