

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2017/242

del 08/02/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 170

del 08/02/2017

**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 – BENEDETTO CROCE" 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 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 de 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.,
- infine, con delibera della Giunta Comunale n. 186 del 27.9.2016 è stato ridefinito il criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie.

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Luigi Alpi in data 9.11.1976, rep. n. 16145/9233, ha concesso a titolo oneroso alla "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. 48 alloggi di tipo economico e popolare (di cui 16 a tipologia orizzontale e i restanti 32 a tipologia verticale) sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 186, mappali 98, 105, 100, 101, 102, 88, 103, 104, 196, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza edilizia del 22.10.1975, n. 19704 di P.G., sostituita con la concessione del 17.03.1977, n. 24030/76 di P.G. e successiva variante del 6.7.1977, n. P.G. 12327/77, mentre sono stati dichiarati abitabili in data 12.6.1980 con atto P.G. n. 4479,
- con atto del notaio Cecilia Casasole in data 29.9.2003, n. 12466/2626 i coniugi signori Stabili Alessandra e Zaccheo Paolo hanno acquistato il diritto di superficie sulle unità immobiliari poste in V. Che Guevara, 7 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 186, mappale 105, sub. 32, cat. A/2, classe 3, 7 vani, sup. cat. mq 105, rendita € 686,89,
 - autorimessa - foglio 186, mappale 105, sub. 52, cat. C/6, classe 6, cons. 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita € 70,24,
- la proprietà superficaria di tali unità immobiliari si estende anche alle parti comuni del complesso edilizio, ovvero (come risulta dalle tabelle millesimali trasmesse dall'amministratore condominiale in data 4.6.2008):
 - sul mappale 105 del foglio 186 (area di sedime del fabbricato condominiale) nella misura di 31,59 millesimi,
 - sul mappale 98 del foglio 186 (area circostante ai fabbricati) nella misura di 11,09 millesimi;
- i signori Stabili Alessandra e Zaccheo Paolo hanno presentato in data 30.1.2017 (n. P.G. 10667 del 2.2.2017) la domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari e che il Servizio gestione del patrimonio immobiliare ha determinato in data 6.2.2017 il corrispettivo della trasformazione in € 16.242,28, secondo i parametri ed i criteri di calcolo indicati dall'amministrazione comunale con la delibera di G.C. n. 186 del 27.9.2016,
- 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 deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2017-2019 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2017;
- è stato differito al 31/3/2017 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2017-2019 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014.

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, ai sigg.ri:
 - Stabili Alessandra, nata a Roma il 22.5.1974, residente a Reggio Emilia in v. Che Guevara, 7, C.F. STBLN74E62H501Y e
 - Zaccheo Paolo, nato a Porretta Terme (BO) il 12.7.1964, residente a Reggio Emilia in v. De Ruggiero, 50, C.F. ZCCPLA64L12A558L,le seguenti aree di proprietà comunale e censite a catasto terreni del comune di Reggio Emilia:
 - foglio 186, mappale 98, per la quota di 11,09 millesimi,
 - foglio 186, mappale 105 per la quota di 31,59 millesimi;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in v. Che Guevara, 7 ed individuate al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 186, mappale 105, subb. 32 e 52, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione del diritto di superficie, per la riunione in capo ai sigg.ri Stabili Alessandra e Zaccheo Paolo 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 € 16.242,28, il corrispettivo della trasformazione, corrispettivo che gli acquirenti hanno scelto di pagare in un'unica soluzione al momento del rogito,

5. di dare atto che le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sugli acquirenti,

6. di stabilire che l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, 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 (necessario per la definizione della transazione elementare ex art. 5 e 6 del D.Lgs. 118/2011) 4.04.01.08.001 del Bilancio Pluriennale 2016-2018 – Esercizio 2017 -, al capitolo che nel P.E.G. 2017 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 9532 del P.E.G. 2016 denominato "Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD_3820, co.ge DD, centro di costo 0120,

8. 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