

Settore: RT
Proponente: 38.A
Proposta: 2017/515

del 22/03/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 421

del 22/03/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MEGGIATO Arch. Alessandro

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "CANALINA MOTTI" 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 18.01.1977, rep. n. 16306/9360, ha concesso a titolo oneroso alla cooperativa edificatrice "Valeria s.c.r.l." con sede in Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 42 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale oggi individuato al catasto terreni al foglio 166, mappale 58, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 24.02.1976 n. P.G. 3802/76, successiva variante n. P.G. 9310/1976 e dichiarati abitabili con atto P.G. n. 19840/1977;
- con atto del notaio Luigi Alpi in data 25.11.1978, rep. n. 17375, i coniugi sigg.ri Guidetti Roberto e Ruozi Mirella hanno acquistato il diritto di superficie sulle unità immobiliari poste in V. Fenulli, 33 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 1. alloggio - foglio 166, mappale 58, sub. 33, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. cat. 101 mq, rendita € 511,29,
 2. autorimessa - foglio 166, mappale 58, sub. 57, cat. C/6, classe 5, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 42,14oltre alla quota di 25,256 millesimi sulle parti comuni;
- la sig.ra Ruozi Mirella è deceduta in data 7.2.2007 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di R.E. in data 16.1.2008, n. 145, vol. 722, gli sono succeduti il marito Guidetti Roberto ed figli Guidetti Andrea e Guidetti Federica,
- il signor Guidetti Roberto è deceduto in data 27.1.2010 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di R.E. in data 10.5.2010, n. 1435, vol. 9990, gli sono succeduti i figli Guidetti Andrea e Guidetti Federica, che sono ora i contitolari del diritto di superficie sulle suddette unità immobiliari,
- i signori Guidetti Andrea e Guidetti Federica hanno presentato in data 22.2.2017 (n. P.G. 19540 del 27.2.2017) 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 6.3.2017 il corrispettivo della trasformazione in € 13.401,97, 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 dell'area sopra indicata ed originariamente concessa in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria;
- l'amministrazione comunale procederà, a proprie spese, alla individuazione e frazionamento di tale parte di area, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tale area, 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),
- con delibera di G.C. n. 39 del 17.3.2017 è stato approvato lo schema di "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017-2019", Piano che verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale in sede di prossima approvazione del Bilancio 2017-2019; in particolare, si evidenzia che il suddetto Piano prevede al punto 13 la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)",
- 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:
 - Guidetti Andrea, nato a Reggio Emilia il 3.6.1971, residente a R.E. in v. Fenulli, 33, C.F. GDTNDR71H03H223C e
 - Guidetti Federica, nata a Reggio Emilia il 5.5.1968, residente a R.E. in v. E. Barchi, 10, C.F. GDTFRC68E45H223N,
 la quota pari a 25,256 millesimi della proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e distinta nel catasto terreni al foglio 166, mappale 58;
2. di dare atto che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. Fenulli, 33 ed individuate al C.F. al foglio 166, mappale 58, subb. 33 e 57, 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 i signori Guidetti Andrea e Guidetti Federica 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 stabilire che l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare per la propria quota di proprietà al successivo atto con il quale le parti di area 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,
4. 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.**,

5. di stabilire in € 13.401,97, il corrispettivo della trasformazione, corrispettivo che gli acquirenti hanno scelto di pagare in un'unica soluzione al momento del rogito,
6. di dare atto che le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sugli acquirenti,
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