

Proponente: 38.A
Proposta: 2017/2058

del 17/11/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1591

del 17/11/2017

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "VILLA FOGLIANO" 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.,
- 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 Arrigo Manghi in data 4.4.1978, rep. n. 16494/6396, ha concesso a titolo oneroso alla società "Geom. Aulo Bigliardi e f.llo Edmo s.n.c." con sede a Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 48 alloggi di tipo economico e popolare sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 253, mappali 124, 126, 225, 226, 227 e 228, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza edilizia del 28.10.1975 n. 19630 di P.G., successiva concessione edilizia P.G. n. 21734 del 14.02.1978 e variante P.G. n. 13786 del 21.03.1978 e sono stati dichiarati abitabili con autorizzazione n. 12096/80 del 15.10.1980;
- con atto del notaio Arrigo Manghi in data 4.11.1982, rep. n. 20057/7709, i coniugi sig.ri Lanfranco Fradici e Forghieri Mirta hanno acquistato la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in via S. Quasimodo, 18 così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 253, mappale 227, sub 4, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. 101 mq, rendita € 553,90,
 - autorimessa: foglio 253, mappale 227, sub. 18, cat. C/6, classe 5, cons. 14 mq, sup. 14 mq, rendita € 49,17,
- la proprietà superficaria delle suddette unità immobiliari si estende anche alle parti comuni così come dettagliatamente specificate nell'atto a ministero notaio Arrigo Manghi in 4.11.1982, rep. n. 20057/7709 nel quale è, in particolare, previsto che sull'area di sedime del fabbricato (ovvero sul mappale 227) spettano 86,271 millesimi di comproprietà;
- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 1.12.1997, rep. n. 82402/14583, la signora Forghieri Mirta ha acquistato dal marito la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in via S. Quasimodo, 18, divenendone così titolare del diritto di superficie per l'intero,
- la signora Forghieri Mirta ha presentato in data 26.10.2017 (n. P.G. 111952 del 26.10.2017) 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 3.11.2017 il corrispettivo della trasformazione in € 9.254,31, 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;
- 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.

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale del 11.4.2017 n. 54 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2017-2019, il DUP ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017-2019 " (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 39 del 17.3.2017),
- in particolare, si evidenzia che il suddetto Piano prevede al punto 13 la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)",
- con delibera di Giunta Municipale n. 87 del 8.6.2017 (dichiarata immediatamente eseguibile) è stato approvato il P.E.G. 2017 ed i relativi allegati.
- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

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 28.4.2017 (P.G. n. 42178 del 2.5.2017).

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla signora Forghieri Mirta, nata a Scandiano (R.E.) il 16.8.1950, residente a R.E. in v. S. Quasimodo, 18, C.F. FRGMRT50M56I496U, la quota pari a 86,271 millesimi della proprietà dell'area situata in comune di Reggio Emilia e distinta nel catasto terreni al foglio 253, mappale 227;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. S. Quasimodo, 18 ed individuate al catasto fabbricati al foglio 253, mappale 227, subb 4 e 18 (nonché a tutti gli enti ed impianti condominiali comuni per le corrispondenti quote millesimali specificate nell'atto del notaio Arrigo Manghi in data 4.11.1982, rep. n. 20057/7709), con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione del diritto di superficie, per la riunione in capo alla signora Forghieri Mirta 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:
 - il corrispettivo dell'alienazione ammonta ad € 9.254,31 e che l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,
 - in sede di stipula del contratto, al Notaio è data facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,
 - le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sull'acquirente,
 - l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, 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:

a) 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.**,

b) ad avvenuta stipula del contratto si procederà all'accertamento contabile della somma incassata, riferendola al codice del piano finanziario 4.04.01.10.001 del Bilancio 2017, al capitolo 9532 del P.E.G. 2017 denominato "Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD_3820, centro di costo 0120.

il dirigente del Servizio gestione
del patrimonio immobiliare
dott. Roberto Montagnani