

Proponente: 38.B
Proposta: 2018/262

del 12/06/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 934

del 12/06/2018

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto

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 E SPORT

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 Luigi Alpi in data 18.12.1978, rep. n. 17413/9889, i coniugi Zannoni Giorgio e Cavalletti Fabrizia hanno acquistato la proprietà superficiaria sulle unità immobiliari poste in V. Che Guevara, 37 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 186, mappale 101, cat. A/2, classe 3, vani 8,5, sup. cat. mq 184, rendita € 834,08,
 - autorimessa - foglio 186, mappale 87, sub. 53, cat. C/6, classe 6, cons. 16 mq, sup. cat. 19 mq, rendita € 66,11,
- la proprietà superficiaria 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 87 del foglio 186 (area di sedime del fabbricato condominiale in cui si trova la sopracitata autorimessa) nella misura di 4,5624 millesimi,
 - sul mappale 98 del foglio 186 (area circostante ai fabbricati) nella misura di 20,35 millesimi;
- con atto del notaio Enrico Bigi in data 23.10.1998, n. 64235/11057, il sig. Zannoni Giorgio ha venduto la propria quota di $\frac{1}{2}$ della suddetta la proprietà superficiaria alla sig.ra Cavalletti Fabrizia, la quale ne è quindi divenuta titolare per l'intero,
- la sig.ra Cavalletti Fabrizia è deceduta in data 8.10.2014 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata in data 2.10.2015, n. 3373, vol. 9990, la figlia Zannoni Erika le è succeduta nella titolarità della suddetta proprietà superficiaria,
- la sig.ra Zannoni Erika ha presentato in data 7.6.2018 (n. P.G. 73965/2018) la domanda di trasformazione della proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari e che il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha determinato in data 11.6.2018 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 36.731,00, 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 22.12.2017 n. 193, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di Previsione 2018-2020 ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2018-2020 " (di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 198 del 21.11.17),
- il suddetto Piano prevede al punto 15 la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)",
- con deliberazione di Giunta Comunale del 12/04/2018, n. 60, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- 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. 59 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 P.G. n. 55202 del 27.4.2018.

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla sig.ra Zannoni Erika, nata a Reggio Emilia il 13.7.1971, residente a Reggio Emilia in v. Che Guevara, 37, C.F. ZNNRKE71L53H223E, la nuda proprietà delle seguenti aree censite a catasto terreni del comune di Reggio Emilia:
 - foglio 186, mappale 101,
 - foglio 186, mappale 98, per la quota di 20,35 millesimi,
 - foglio 186, mappale 87, per la quota di 4,5624 millesimi;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in v. Che Guevara, 37 ed individuate al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 186, mappale 101 e mappale 87, sub. 53, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo alla signora Zannoni Erika della proprietà superficiaria e della nuda 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 **€ 36.731,00** 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 alla registrazione contabile della somma incassata, riferendola al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del bilancio 2018-2020 (annualità 2018), al capitolo 9532 del P.E.G. 2018 denominato “ “Trasformazione diritti superficie aree peep”, codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120.

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