

Proponente: 38.B
Proposta: 2019/140
del 18/01/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 79
del 18/01/2019

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 "MASONE" 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 Domenico Spallanzani in data 21.03.1978, rep. n. 6197/2981, ha concesso a titolo oneroso alla società "Villa Umberto s.n.c." con sede a Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 30 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale individuato al catasto terreni al foglio 222, mappale 22, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza di costruzione del 24.02.1976, n. 3138 di P.G., successiva variante del 27.12.1977, n. 18175 di P.G. e sono stati dichiarati abitabili con autorizzazione del 3.11.1979, prot. n. 12542 e certificato in data 27.5.1980, n. 9138/80;
- su parte dell'area sopra indicata ed originariamente concessa in diritto di superficie sono state realizzate dall'impresa costruttrice anche opere di urbanizzazione primaria, in parte a servizio dell'intero comparto (in prevalenza parcheggi ed aree verdi),
- tali aree (e le relative opere realizzate) dovevano rientrare nella piena proprietà comunale ed a tal fine il Comune di R.E. ha dato corso ad apposito frazionamento delle aree interessate,
- in esecuzione di quanto previsto dalla delibera di G.M. n. 9219/128 del 13.05.2002, con atto del notaio Maura Manghi in data 30.05.2002, rep. 57484/6271, entrambe le convenzioni del comparto PEEP di Masone (ed ivi compresa quella sopraccitata) sono state opportunamente modificate;
- in particolare, in esito al suddetto atto, il nuovo assetto giuridico-patrimoniale delle aree riferibili alla suddetta convenzione peep è il seguente:
 - aree strettamente pertinenti al suddetto fabbricato peep: foglio 222, mappali 22, 91, 97 e 98, per totali mq 4388,
 - aree pertinenti, congiuntamente, ad entrambi gli interventi peep di Masone: foglio 222, mappali 90, 95 e 96, per totali mq 501,
- il sig. Magnani Mauro, a seguito del decesso dei genitori Magnani Sergio (in data 19.3.1999) e Ficarelli Carmen (in data 21.6.2009) e come risulta dalle denunce di successione presentate all'Agenzia Entrate-ufficio territoriale di R.E. rispettivamente in data 15.9.1999, n. 2192/713 e in data 18.9.2009, n. 2578/723, ha acquisito la proprietà superficaria di un alloggio con relativi accessori posto in v. Socini, 35 e così censito al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 222, mappale 22, sub. 59, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. 111 mq, rendita € 553,90,
 - autorimessa - foglio 222, mappale 22, sub. 25, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, sup. 15 mq, rendita € 45,65,oltre alla quota di 34,96 millesimi sulle parti ed enti condominiali comuni,
- il sig. Magnani Mauro ha presentato in data 18.12.2018 (con atto P.G. n. 161256/2018) la domanda di trasformazione della proprietà superficaria in diritto di piena proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha determinato in data 27.12.2018 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 10.130,00, secondo i parametri ed i criteri di calcolo indicati dall'amministrazione comunale con la delibera di G.C. n. 186 del 27.9.2016,
- 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.

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale del 22.12.2017 n. 193 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 " ed al cui punto 15 vi è la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)",
- con delibera di G.C. n. 211 del 14.12.2018 è stato approvato lo schema di "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021", Piano che verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale in sede di prossima approvazione del Bilancio di previsione 2019-2021; in particolare, si evidenzia che il suddetto schema di Piano prevede al punto 15 la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)",
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2019-2021 e dei relativi allegati, depositati in data 21/12/2018;
- è stato differito al 28/02/2019 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2019-2021 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,
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2019.

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, al sig. Magnani Mauro, nato a Reggio Emilia il 17.1.1951, C.F. MGNMRA51A17H223O, la proprietà delle aree situate in comune di Reggio Emilia e così distinte nel catasto terreni:
 - foglio 222, mappali 22, 91, 97 e 98, per la quota di 34,96 millesimi,
 - foglio 222, mappali 90, 95 e 96, per la quota di 17,48 millesimi;

2. di dare atto che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. Socini, 35 ed individuate al catasto fabbricati di R.E. al foglio 222, mappale 22, sub 59 e sub 25, nonché (per la corrispondente quota millesimale) rispetto agli enti condominiali comuni, con la cessione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo al sig. Magnani Mauro della proprietà superficaria 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 **€ 10.130,00** 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,

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 pluriennale 2018-2020 (annualità 2019), al capitolo che nel P.E.G. 2019 verrà iscritto in sede corrispondente 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