

**Proponente: 40.A**  
**Proposta: 2021/222**  
**del 04/02/2021**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 212**  
**del 08/02/2021**

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

**Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "PIEVE MOLENA SUD" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

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 Benedetto Catalini in data 11.07.1986, rep. n. 24833/6068, ha concesso a titolo oneroso alla "Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia LA BETULLA" con sede in Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di (presunti) n. 40 alloggi a proprietà indivisa di tipo economico e popolare a tipologia orizzontale sul terreno di proprietà comunale oggi individuato al catasto terreni al foglio 104, mappale 215, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 18.04.1985, n. 6527/85 di P.G., successive varianti del 07.05.1986, n. 7107/86 di P.G. e del 24.12.1987, n. 34030/87 di P.G. e sono stati dichiarati abitabili in data 02.06.1988, n. 2053 di P.G.;
- con atto del notaio Gianluigi Martini in data 13.06.1989, n. 32252/3199, i coniugi signori Fornaciari Claudio e Cattini Flora, hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficaria di una cantina posta in V. Zambonini, 17 ed ora censita al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 104, mappale 215, sub. 90, cat. C/2, classe 1, cons. 4 mq, sup. cat. 5 mq, rendita € 6,20 (oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale),
- con il medesimo suddetto atto la sig.ra Giuseppina Aleotti (madre di Fornaciari Claudio) ha acquistato la proprietà superficaria di un alloggio (posto nel suddetto fabbricato di V. Zambonini, 17) ora censito al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 104, mappale 215, sub. 87, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, sup. cat. 56 mq, rendita € 383,47 (oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale),
- la sig.ra Aleotti Giuseppina è deceduta il 30.5.2016 e, come risulta dalla denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di R.E in data 2.9.2016, vol 9990, n.3066, il figlio Fornaciari Claudio le è succeduto nella titolarità della proprietà superficaria del suddetto alloggio di v. Zambonini 17,
- i signori Fornaciari Claudio e Cattini Flora hanno presentato al Comune di R.E. in data 12.1.2021 (P.G. n. 5439/2021) la domanda di trasformazione della proprietà superficaria in diritto di piena proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari (tenuto conto dei diversi rispettivi titolo di provenienza degli immobili stessi),
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 20.1.2021 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 7.545,00, secondo i parametri ed i criteri di calcolo indicati dall'amministrazione comunale con la delibera di G.C. n. 186 del 27.9.2016,
- in particolare, si è tenuto conto delle quote millesimali spettanti alle suddette due unità immobiliari (pari a complessivi 15,1215 millesimi), come risultanti dalla documentazione proveniente dall'amministratore condominiale e fatti i necessari ragguagli, ciò a causa della presenza di un'unica gestione condominiale (quindi di unica tabella millesimale) riferita però a diversi fabbricati che, pur essendo vicini tra loro, sono stati realizzati in virtù di diverse convenzioni peep e, pertanto, su differenti aree, concesse in diritto di superficie a diverse Cooperative costruttrici.

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 -2022, il D.U.P. ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022 " (il cui schema è stato approvato con delibera di G.C. n. 35 del 25.2.2020), che prevede al punto 14 la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in analogia PEEP)",
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione

- 2021-2023 entro il termine di legge,
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2021, nel quale saranno fissati i requisiti di cui all'art. 192 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 vigente Regolamento per la disciplina dei contratti-parte 2°;
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale *ad interim* P.G. n. 174342 del 29.10.2020,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 108045 del 1.7.2020,

## DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, ai sigg.ri:
  - Fornaciari Claudio, nato a Reggio Emilia il 22.4.1958, C.F.FRNCLD58D22H223L e
  - Cattini Flora, nata a Porto Tolle (RO) il 12.9.1962, C.F. CTTFLR62P52G923A,la quota pari a complessivi 15,1215 millesimi della proprietà dell'area censita nel catasto terreni di Reggio Emilia al foglio 104, mappale 215;
2. di disporre inoltre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate in v. Zambonini 17 ed individuate al catasto fabbricati di R.E. al foglio 104, mappale 215, subb 87 e 90 (e pur tenendo conto dei diversi titoli di provenienza di tali unità immobiliari), con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
  - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Fornaciari Claudio e Cattini Flora del 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 **€ 7.545,00** (oltre all'imposta di bollo di € 2,00) e che gli acquirenti hanno 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 sugli acquirenti,
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 accertare la somma di € 7.547,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento

al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del bilancio pluriennale 2020-2022 (annualità 2021), al capitolo che nel P.E.G. 2021 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 9532 del P.E.G. 2020 denominato “Trasformazione diritti superficie aree peep”, codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120, dando atto che (ad avvenuto incasso del corrispettivo) verrà emessa la relativa reversale d’incasso.

il dirigente del Servizio amministrativo lavori pubblici  
e gestione del patrimonio  
dott. Alberto Prampolini