

Proponente: 40.A
Proposta: 2021/445
del 17/03/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 450
del 18/03/2021

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

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 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 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;
- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Luigi Alpi in data 09/11/1976, rep. n. 16144/9232, ha concesso a titolo oneroso alla società " 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. 32 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 186, mappali 87 e 98, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- i suddetti 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 Pierluigi Corbelli in data 21.4.1988, rep. n. 40383/9487, il signor Davoli Marco Domenico ha ricevuto in donazione dai propri genitori la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in V. Che Guevara, 33 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 186, mappale 88, cat. A/2, classe 3, vani 8,5, sup. cat. mq 185, rendita € 834,08,
 - autorimessa - foglio 186, mappale 87, sub. 68, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 53,71,
- la proprietà superficaria di tali unità immobiliari si estende anche alle parti comuni del complesso edilizio, come risulta dalle tabelle millesimali trasmesse dall'amministratore condominiale e da sua specifica da comunicazione del 23.2.21, con la precisazione che su tali valori millesimali si è reso necessario fare operazioni di riconteggio/raggiungimento, stante la presenza di un'unica gestione condominiale riguardante due distinte convenzioni urbanistiche e, quindi, diverse aree da alienare; pertanto, le quote millesimali da considerare ai fini del presente atto sono le seguenti:
 - sul mappale 87 del foglio 186 (area di sedime del fabbricato condominiale in cui si trova la sopracitata autorimessa) nella misura di 1,8349 millesimi,
 - sul mappale 98 del foglio 186 (area circostante ai fabbricati) nella misura di 20,00 millesimi;
- il sig. Davoli Marco Domenico ha presentato al Comune di R.E. in data 24.2.2021 (P.G. n. 50195/2021) la domanda di trasformazione della proprietà superficaria in diritto di piena proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 10.3.2021 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 27.244,00, 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 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 ",
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2021-2023, il D.U.P ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021-2023 ", il cui schema è stato approvato con delibera di G.C. n. 37 del 6.3.2021,
- il suddetto Piano prevede al punto 20 la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in "analogia PEEP")",
- 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, al sig. Davoli Marco Domenico, nato a El Recreo (Venezuela) il 18.3.57, C.F. DVLMCD57C18Z614R, la nuda proprietà delle seguenti aree censite a catasto terreni del comune di Reggio Emilia:
 - foglio 186, mappale 88,
 - foglio 186, mappale 98, per la quota di 20,00 millesimi
 - foglio 186, mappale 87, per la quota di 1,8349 millesimi,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in v. Che Guevara, 33 ed individuate al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 186, mappale 88 e mappale 87, sub 68, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo al sig Davoli Marco Domenico del proprietà superficaria e della nuda proprietà,
 - il venir meno di tutti i vincoli di commerciabilità dei suddetti immobili e derivanti dalla convenzione PEEP citata in premessa,
3. di stabilire che:
 - il corrispettivo dell'alienazione ammonta ad **€ 27.244,00** (oltre all'imposta di bollo di € 2,00) 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 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 € 27.246,00 (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