

**Proponente: 40.A**  
**Proposta: 2021/726**  
**del 04/05/2021**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 715**  
**del 04/05/2021**

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

**Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONVENZIONE "IN ANALOGIA PEEP" RIGUARDANTE FABBRICATI DI VIA MANTEGNA NN. 1-20 A 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.,
- inoltre:
  - con delibera di G.M. n. 7498/105 del 4.5.2012, il Comune di R.E. ha ritenuto opportuno confermare (alla luce delle novità introdotte dalla legge 12.07.2011, n. 106, art. 5, comma 3-*bis* in merito alla rimozione dei vincoli di prezzo per vendita e locazione degli alloggi peep) la scelta che fu fatta fin dal 1999 (con la delibera di C.C. del 19.11.1999, n. 28913/71) di offrire ai proprietari superficiali degli alloggi PEEP una procedura di "riscatto" del proprio alloggio che desse, contestualmente alla trasformazione del proprio diritto di superficie in diritto di piena ed illimitata proprietà, anche la eliminazione di tutti i vincoli relativi alla commerciabilità dell'alloggio e derivanti dalla originaria convenzione PEEP (ivi compresi quelli relativo al prezzo "imposto" per la vendita/locazione), il tutto dietro pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 L. 448/98,
  - con delibera di G.M. 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:

- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 3.7.1981, rep. n. 11347/3373, il Comune di Reggio Emilia ha concesso in favore della "Cooperativa edilizia del comprensorio di Reggio Emilia LA BETULLA s.c.r.l." il diritto di superficie per la durata di 99 anni su aree di proprietà comunale (per complessivi mq. 33.685) oggi corrispondenti alle aree così censite al foglio 166 del catasto terreni di R.E.:
    - mappale 10, mq. 21.285 (area verde, parcheggio, viabilità)
    - mappale 120, mq. 2.635 (sedime di fabbricato)
    - mappale 121, mq. 312 (sedime di fabbricato)
    - mappale 122, mq. 573 (sedime di fabbricato)
    - mappale 123, mq. 481 (sedime di fabbricato)
    - mappale 124, mq. 2.315 (sedime di fabbricato)
    - mappale 125, mq. 4.840 (area autorimesse interrate e percorsi pedonali)
    - mappale 126, mq. 1.244 (area percorsi pedonali)
    - mappale 288, mq. 0 (parcheggi sotterranei),
  - col medesimo atto veniva stipulata una convenzione urbanistica, finalizzata alla costruzione di n. 185 alloggi di tipo economico e popolare, mq. 671 circa di locali ad uso commerciale ed artigianale e n. 53 autorimesse seminterrate;
  - in particolare, l'art. 2 della suddetta convenzione prevedeva che, pur non trattandosi di (vera) area PEEP, la concessione del diritto di superficie sull'area comunale fosse regolata secondo le previsioni dell'art. 35 della L. 865/71,
  - sulla suddetta area la Cooperativa ha realizzato un complesso edilizio denominato "BETULLA 21", composto da dieci fabbricati di varia altezza, suddivisi in cinque corpi ed in due corpi sotterranei autorimesse, come da concessione edilizia rilasciata in data 15.7.1981, n. 3096 di P.G. e successive varianti in data 11.2.1982, n. 618 e 3.4.1984, n. 3902;
  - con atto del notaio Benedetto Catalini in data 26.3.1984, rep. n. 1607574798, i coniugi sigg.ri Bertoldi Emore e Torreggiani Mirella hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficiale sulle unità immobiliari poste in Mantegna, 12 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
    - alloggio - foglio 166, mappale 120, sub. 31, cat. A/2, classe 3, cons. 6 vani, sup. cat. 95 mq, rendita € 588,76,
    - autorimessa - foglio 166, mappale 125, sub. 2 cat. C/6, classe 6, cons. 132 mq, sup. cat. 13 mq, rendita € 53,71,
- oltre alla quota di 5,527 millesimi sulle parti ed enti condominiali comuni (come risulta dalla

- tabella millesimale fornita dall'attuale Amministratore condominiale),
- i sigg.ri Bertoldi Emore e Torreggiani Mirella hanno presentato al Comune di R.E. in data 26.4.2021 (P.G. n. 96160/2021) 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 27.4.2021 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 9.456,00, 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. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 – 2023, la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) ed i relativi allegati, tra i quali anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021-2023” (il cui schema era 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””,
- in particolare, si evidenzia che già con il “Piano delle alienazioni immobiliari 2016-2018” fu introdotta (e poi sempre riproposta nei Piani alienazioni immobiliari degli anni successivi) la vendita delle aree comunali (non appartenenti alle “vere” aree PEEP) costituenti sedime e pertinenza di fabbricati realizzati in virtù di un diritto di superficie concesso dal Comune con una convenzione contenente il richiamo alla disciplina dell'art. 35 L. 865/1971; trattasi degli interventi edilizi c.d “in analogia PEEP”, tra i quali vi è appunto anche il complesso immobiliare di via Mantegna, civici nn. 1-20,
- 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 signori:
  - Bertoldi Emore, nato a Reggio Emilia il 7.8.1946, C.F. BRTMRE46M07H223W e
  - Torreggiani Mirella, nata a Reggio Emilia il 7.9.1951, C.F. TRRMLL51P47H223V
 la quota pari a 5,527 millesimi di proprietà delle aree situate in comune di Reggio Emilia e distinte nel catasto terreni di R.E. al foglio 166, mappali 10, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 288,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. Mantegna 12 e censite al C.F. di Reggio Emilia al foglio 166, mappale 120, sub 31 e mappale 125, sub 2, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:

- l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Bertoldi Emore e Torreggiani Mirella del 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 **€ 9.456,00** (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,
- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, 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 aree 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 € 9.458,00 (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 2021-2023 (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