

Proponente: 66.A
Proposta: 2021/338

del 27/05/2021



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 956

del 14/06/2021

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "RIVALTA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- la Legge 22.10.1971, n. 865, all'art. 35, ha previsto la possibilità di realizzare fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) attraverso l'esproprio, da parte dei Comuni, delle aree appositamente individuate con successiva alienazione ad imprese costruttrici, cooperative di abitazione e persone fisiche, utilizzando due alternativi strumenti giuridici: la cessione della proprietà dell'area o la sola concessione dell'area in diritto di superficie per un periodo di tempo determinato (max. 99 anni);
- il Comune di Reggio Emilia ha dato seguito alla suddetta normativa, stipulando numerose convenzioni urbanistiche PEEP, sia per aree concesse in diritto di superficie (con durata di 99 anni) che per aree cedute in piena proprietà;
- la Legge 17.2.1992, n. 179 (c.d. "Ferrarini-Botta") ha disposto l'abrogazione dei commi 15-19 dell'art. 35 della L. 865/1971, ovvero dei commi che disciplinavano i vincoli di commerciabilità gravanti sui fabbricati realizzati su aree PEEP cedute in proprietà;
- le leggi finanziarie a partire dalla Legge 549/1995 fino al definitivo assetto normativo contenuto nella Legge 448/1998 art. 31, commi 45 e ss. hanno introdotto la possibilità per i Comuni che avevano stipulato convenzioni PEEP e per i soggetti divenuti proprietari degli alloggi costruiti sulle aree PEEP, di dar corso al c.d. "riscatto" dell'alloggio PEEP, inteso come trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di commerciabilità gravanti su tali tipologie di immobili;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19.11.1999 sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge 448/1998 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP;
- in particolare, con la suddetta deliberazione consiliare:
 1. fu demandata all'allora Servizio Patrimonio la gestione della procedura di trasformazione dei diritti di superficie sugli alloggi PEEP in piena proprietà, con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi;
 2. invece, la concreta attuazione della procedura di svincolo degli alloggi PEEP in proprietà (derivanti da convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della sopracitata Legge 179/1992) rimaneva di fatto indefinita, sia per quanto riguarda la tempistica di attivazione, che per quanto riguarda l'attribuzione delle competenze gestionali.

Rilevato che:

- il Legislatore, al fine dichiarato "di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari" con l'art. 5, comma 3bis della Legge 12 luglio 2011, n. 106 ha inserito all'art. 31 della legge 448/1998 i commi 49-bis e 49-ter, prevedendo la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni PEEP, di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, sia in diritto di superficie che in

proprietà (per queste ultime, limitatamente alle convenzioni antecedenti alla legge 179/1992);

- la rimozione dei predetti vincoli è possibile dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del sopra citato art. 31 L. 448/1998;
- il Legislatore è nuovamente intervenuto su tale materia con la Legge n. 136 del 17.12.2018 (di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 119 del 23.10.2018) che ha modificato (con l'art. 25-undecies) i commi dell'art. 31 della L. 448/1998 riguardanti la procedura di svincolo introdotta nel 2011, in particolare sostituendo il comma 49 bis in tema di vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione di unità immobiliari facenti parte di immobili soggetti alle norme in tema di edilizia economico popolare;
- l'art. 25-undecies della legge 136/2018 infatti ha previsto che le modalità per il calcolo del corrispettivo, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, sono di competenza del Ministro dell'Economia e delle Finanze con l'emanazione di specifico decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- ritenuto, in base alla nuova formulazione del comma 49bis, pur nell'ambito oggettivo da questa definito, che fosse opportuno attendere l'emanazione del decreto per valutare al meglio l'ambito di riferimento della norma e l'eventuale interpretazione che il decreto avrebbe dato, residuando la possibilità che fosse esteso ai PEEP in proprietà;
- il suddetto D.M. è stato emanato solo in data 28.9.2020, n.151, pubblicato in G.U. n. 280 del 10.11.2020 ed entrato in vigore in data 25.11.2020.

Considerato che:

- dal combinato disposto della L. 448/1998 e del DM n.151/2020 si conferma che per tutti i PEEP in proprietà per i quali persistano dall'origine vincoli ulteriori e/o diversi dal prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse ed in particolare per le convenzioni stipulate anteriormente al 15.03.1992, data di entrata in vigore della L.179/1992, non può trovare applicazione l'art. 49bis, in quanto per tali ulteriori e diversi vincoli la sostituzione dell'originaria convenzione PEEP in convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 10/1977 prevede il pagamento di un corrispettivo al Comune calcolato con le modalità di cui all'art. 31 comma 48 L. 448/1998;
- può applicarsi in analogia il medesimo metodo di calcolo del prezzo di riscatto già definito con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 186 del 27.9.2016 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con specifico riferimento alla percentuale di abbattimento facoltativa ex art. 31 comma 48 L. 448/1998;
- con delibera di Giunta Comunale ID n. 94 del 13.05.2021 è stata approvata la procedura per la rimozione vincoli di commerciabilità mediante approvazione della determinazione del corrispettivo dovuto al comune per la rimozione dei vincoli sugli alloggi PEEP in proprietà' dovuto al comune ex art.31 comma 48 l. 448/98 di cui

all'allegato A) e e relativo schema di convenzione per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili nonché quale allegato B) lo schema tipo di atto per la rimozione dei vincoli gravanti su immobile realizzato in area ceduta in proprietà dal comune di Reggio Emilia e compresa nel comparto PEEP.

Atteso che:

- con atti del Notaio Pier Giorgio Corbelli rispettivamente in data 11.10.1977 Rep. n. 11885/4310 registrato a Reggio Emilia il 13.10.1977 al n. 5335 e ivi trascritto in data 8.11.1977 ai nn. 10548 di R.G. e 8373 di R.P. e in data 23.2.1979 Rep. n. 14539/5227 trascritto a Reggio Emilia in data 18.4.1979 ai nn. 4914 di R.G. e 3834 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società Cooperativa COOP. EDIF. ACLI "PRIMAVERA", con sede in Reggio Emilia, Piazzale S.Francesco 1/3, iscritta nel Registro Società del Tribunale di Reggio Emilia al n. 5131, nonché iscritta nel Registro Prefettizio delle Società Cooperative della Provincia di Reggio Emilia al n. 90 della Sezione Cooperazione Edilizia-Abitazione, la proprietà dell'area di terreno posta in Reggio Emilia ed oggi distinta nel relativo Catasto Terreni al foglio 209 mappali dal 311 al 335, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 25 alloggi di tipo economico e popolare, con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Rivalta";
- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 3.3.1976 la Concessione Edilizia P.G. n. 3989 alla società COOP. EDIF. ACLI "PRIMAVERA" S.c.r.l., come sopra identificata, per la realizzazione di 12 villette a schiera in loc. Rivalta-San Rigo, cod. intervento PEEP 30999-02, ubicate in via Rosmini, da edificarsi sull'area del mappale di provenienza 46021, attualmente censite al foglio 209 mappali dal 324 al 335, ed aventi annesse le autorimesse esterne in via Pascal, censite al foglio 209 mappale 309, sub da 1 a 56 (di cui alle Concessioni edilizie P.G. nn. 3603/1976 e 5452/1977 rilasciate alla Cooperativa Edilizia L'EDERA per la costruzione di autorimesse private);
- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;
- in particolare, le unità immobiliari costituite da villetta a schiera e da autorimessa facente parte del fabbricato sito in Comune di Reggio Emilia, in via Rosmini 61, con annesse pertinenze, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, mappali 324 (cat-A/2, Cl.3) e 309 sub 13 (cat.C/6, Cl.6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà ai sigg.ri. BERTANI PELLEGRINO e GHIRONDI MARIA CRISTINA per acquisto fattone con rogito del Notaio Dr.Nello Bigi in data 21.5.1981 Rep. n. 35060/5109 registrato a Reggio Emilia al n. 4259/1981 ed ivi trascritto il 27.5.1981 ai nn. 6384 di R.G. e 4886 di R.P.;

Dato atto che:

- l'art. 31, comma 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevede la possibilità di sostituire le convenzioni già stipulate a norma dell'art. 35 legge 865/1971 con la convenzione di cui all'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia edilizia) (norma che con effetto dal 30 giugno 2003 ha sostituito l'art. 8 legge 10/1977, espressamente richiamato nel suddetto comma 46) e ciò alle seguenti condizioni:

- per una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione;

- per un corrispettivo per ogni alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo art. 31 legge 448/1998.

- in data 26.3.2019 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 56902 è stata presentata da parte dei suddetti sig.ri Bertani e Ghironi, la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP sopracitata: a tale istanza è stato dato riscontro con P.G. n. 141771/2019, precisando che occorre attendere l'emanazione del D.M. Economia e Finanze di cui al comma 49 bis dell'art. 31 L. 448/1998, come modificata ed integrato dalla L. 136/2018;
- l'istanza è stata rinnovata con pec assunta in atti al P.G. n. 186740 del 16.11.2020, a seguito dell'avvenuta pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del 10.11.2020 del D.M. Economia e Finanze n. 151 del 28.9.2020 e con pec assunta in atti al P.G. n. 204829 del 10.12.2020;
- in sede di presentazione dell'istanza di rimozione anticipata dei vincoli i sigg.ri BERTANI PELLEGRINO e GHIRONDI MARIA CRISTINA hanno dichiarato di essere soggetti a ciò legittimati (in quanto "persone che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile"), avendo venduto le unità immobiliari di cui trattasi in data 19.5.2009 con atto Notaio dott.sa Cecilia Casasole (rep.n.270389 racc.8740);

Verificato inoltre che:

- sono trascorsi oltre cinque (5) anni dalla data del primo trasferimento decorrenti dalla data dell'atto notarile di trasferimento della piena proprietà dell'immobile in oggetto e pertanto sussistono i presupposti ai sensi della normativa sopra citata per la rimozione dei vincoli;
- relativamente alle unità immobiliari di cui trattasi, come sopra identificate, l'importo dovuto al Comune di Reggio Emilia è stato calcolato dal servizio Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e dei criteri di cui all'allegato A) alla delibera di Giunta Comunale ID n. 94/2021, in complessivi € 21.255,00 (Euro ventunmiladuecentocinquantacinque/00) – di cui € 20.205,00 per il riscatto dell'alloggio e € 1.050,00 per il riscatto dell'autorimessa - dal Servizio comunale competente con referto P.G. n. 115571 del 18.5.2021, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 186740 del 16.11.2020 e tale importo è stato comunicato agli istanti con pec P.G. n. 117830 del 20.5.2021;

Richiamata dunque la citata determinazione del corrispettivo, P.G. n. 115571/2021 con la quale il competente Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio ha quantificato l'importo dovuto per la rimozione dei vincoli specificando che: *“il calcolo risulta sdoppiato in quanto la villetta a schiera è stata costruita dalla Coop Primavera, mentre l'autorimessa è stata realizzata su altro fabbricato, a servizio degli immobili costruiti sull'area Peep, in quanto pochi immobili hanno l'autorimessa sotto il proprio fabbricato. Il riscatto per l'alloggio identificato sul Foglio 209 mappale 324 della superficie catastale di 164 mq. è stato calcolato in € 20.205,00 (Euro ventimiladuecentocinque/00); mentre per l'autorimessa foglio*

209 mappale 309 sub 13 della superficie di 13 mq. è stato conteggiato in € 1.050,00 (Euro millezerocinquanta/00)".

Dato atto che:

- con pec P.G. n.117830 del 20.5.2021 tale importo è stato comunicato agli istanti, i quali hanno provveduto al pagamento con bonifico bancario tramite bollettini PagoPa, secondo le modalità previste, in data 24.5.2021;
- che tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 8464 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Rigenerazione Urbana;

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali di applicazione dei prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia, in via Rosmini 61 censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, mappali 324 (alloggio) e 309 sub.13 (autorimessa), come sopra descritto, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e gli ex proprietari, come sopra identificati, danti causa dell'attuale proprietario, in considerazione del fatto che la vigente normativa, all'art. 49 bis della L. 449/1998, qualifica come soggetti legittimati anche "persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile".

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 dell'8.4.2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 72 del 16.4.2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/2023 per macro obiettivi e allegati;
- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Visti:

- la Legge 22.10.1971 n. 865;
- la Legge 17.2.1992 n. 179;
- l'art. 31, comma 49-bis e ss. della L. 448/1998 e s.m.i (in particolare, come modificato dalla L.136/2018);
- l'art. 25-undecies della Legge 17.12.2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28.9.2020 n. 151;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale ID n. 186 del 27.9.2016;
- la deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia ID n. 94 del 13.5.2021;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

Richiamato l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione

Urbana;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione, quale parte integrante dell'atto, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i sigg.ri BERTANI PELLEGRINO e GHIRONDI MARIA CRISTINA, soggetti legittimati in quanto ex proprietari/danti causa dell'attuale proprietario, ex art. 49 bis della L. 449/1998, per la rimozione dei vincoli convenzionali di applicazione dei prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia, in via Rosmini 61 censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, mappali 324 (alloggio) e 309 sub.13 (autorimessa);
2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;
3. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.
4. dato atto che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990;