

CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "CANALINA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

CONVENZIONE SOSTITUTIVA DI CONVENZIONE PEEP

(Art. 31, comma 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno..... del mese di,

in Reggio Emilia, in via,

davanti a me, Notaio in, iscritto/a nel Ruolo del Distretto Notarile di

sono presenti:

ELISA IORI, nata a Reggio Emilia _____ il _____ per la carica domiciliata presso la sede della residenza municipale del Comune di Reggio Emilia, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, nel nome, per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI REGGIO EMILIA", con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1 (codice fiscale: 00145920351),

a norma di Statuto e del vigente "Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi" di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, tale nominata in forza di attribuzione di incarico dirigenziale del Sindaco del Comune di Reggio Emilia in data 10.12.2020, P.G. n. 205694, con decorrenza dal giorno 14.12.2020 fino alla scadenza del mandato del Sindaco stesso; ed al presente atto espressamente autorizzata in forza di:

- deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia ID n. 94 del 13.5.2021, con la quale è stata approvata una nuova procedura per la rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà e lo schema-tipo di atto di stipulare con i soggetti richiedenti lo svincolo,
- deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia ID n. 189 del 21.10.2021, con la quale è stato approvato un nuovo criterio di calcolo per la rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 22 bis della L. 108/2021,
- provvedimento dirigenziale RUAD n.del allegato sub _____ al presente atto in sede di stipula;

- FABIO GHIRELLI, nato a il, residente a..... in viacodice fiscale:

- CHIARA CICOTTI, nata a il, residente a..... in viacodice fiscale:.....;

comparenti, in qualità di proprietari dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via Dimitrov 2/1, censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 210, particella 103 sub 18 (abitazione) e 3 (autorimessa),

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. Spallanzani, in data 20.1.1978 Rep. n. 6102/2925, registrato a Reggio Emilia in data 8.2.1978 al n. 837 e ivi trascritto in data 13.3.1978 ai nn. 3206 di R.G. e 2624 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alle Società Cooperative COOP. EDIF. ACLI "IL TELEFONO", con sede in Reggio Emilia, Via Don Z.Iodi 12, iscritta nel Registro Società al n. 5120, per la quota del 43%, e COOP EDILIZIA ACLI "NUOVA FRONTIERA" con sede in Reggio Emilia, Via B.Buozzi 2, iscritta al R.S. presso il Tribunale di Reggio Emilia al n. 5083, C.F. 00145040358, per la quota del 57%, la proprietà dell'area di terreno posta in Reggio Emilia e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni ai fogli 144 e 160, mappali 45579 (ex 42097/b) e 45580 (ex 42097/c), stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 80 alloggi di tipo economico e popolare, con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Canalina" cod. 23998-01;

- la convenzione del 20.1.1978 Rep. n. 6102/2925 notaio Spallanzani è stata integrata con atto del Notaio Dr. L.Govoni, in data 23.1.1981 Rep. n. 19156/7403, registrato a Reggio Emilia il 10.2.1981 al n. 1329 e ivi trascritto in data 25.2.1981 ai nn. 2608 di R.G. e 2021 di R.P., sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Reggio Emilia P.G. n. 24286/802 dell'11.12.1980;

- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 7.4.1976 la Concessione Edilizia P.G. n. 19407/1975, con successiva variante P.G. n. 14183/1976 rilasciata in data del 30.9.1977 e sull'area sopra descritta venne realizzato un complesso residenziale così strutturato:

- di ragioni COOP IL TELEFONO
 - un corpo di 10 case a schiera, ubicate in via Portella delle Ginestre, attualmente censite al foglio 210 mappali dal 114 al 123;
 - un fabbricato condominiale di 27 alloggi, denominato TORRE A, attualmente censito al foglio 210 mappale 127;
- di ragioni COOP NUOVA FRONTIERA
 - a) un fabbricato condominiale a 9 alloggi su via Dimitrov, attualmente censito al foglio 210 mappale 103;
 - b) un fabbricato condominiale di 28 alloggi, denominato TORRE B su via Portella delle

Ginestre, attualmente censito al foglio 210 mappale 126;

c) un corpo di 6 case a schiera su via Portella delle Ginestre, attualmente censite al foglio 210 mappali dal 106 al 111;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria rep. 6102/2925 del 20.1.1978 sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- in particolare, le unità immobiliari costituite da appartamento e da autorimessa facente parte del fabbricato condominiale a 9 alloggi sito in Comune di Reggio Emilia, in via Dimitrov 2/1, con annesse pertinenze, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 210, particella 103 sub 18 (cat-A/2) e sub 3 (cat.C/6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà ai sigg.ri. GHIRELLI FABIO e CICOTTI CHIARA, per acquisto fattone dagli eredi dell'originario assegnatario, con rogito del Notaio Dr. Giovanni Aricò in data 2.5.2012 Rep. n. 52629/59422 registrato a Reggio Emilia al n. 5931 in data 4.5.2012 ed ivi trascritto l'8.5.2012 ai nn. 7661 di R.G. e 5388 di R.P.;

- 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 4.12.2018 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 153560 è stata presentata da parte dei suddetti sigg.ri Ghirelli e Cicotti, 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 pec P.G. n. 163324 del 21.12.2018, precisando che era in fase di istruttoria da parte dei competenti servizi comunali la determinazione dei criteri di calcolo per la rimozione dei vincoli convenzionali dei PEEP in diritto di proprietà oltre il ventesimo anno;

- In data 2.7.2019 con pec P.G. n. 128600, a seguito di ulteriori approfondimenti è stato comunicato agli istanti che occorreva 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;

- il decreto del Ministero Economia e Finanze n. 151 del 28.9.2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 10.11.2020;

- 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;
- successivamente l'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021 (in vigore dal 31/07/2021) ha modificato la L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- con deliberazione di Giunta comunale ID 189 del 21.10.2021, avente ad oggetto "Procedure di riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Reggio Emilia (ai sensi dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) è stato approvato pertanto il prospetto, redatto dal Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, nel quale viene esposto il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi in oggetto;
- in data 30.9.2021 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 210228 è stata nuovamente presentata da parte dei suddetti sigg.ri Ghirelli e Cicotti la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP sopracitata.

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 ex art. 31 comma 48 L. 448/1998, come modificato dall'art. 22 bis L.108/2021 è stato calcolato dal competente Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio in complessivi € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) con referto P.G. n. 233998 del 2.11.2021, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 201228/2021 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato agli istanti con pec P.G. n. 236053 del 4.11.2021;
- in tale comunicazione si è inoltre precisato che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione: pertanto, previa richiesta dell'Amministrazione comunale, il proprietario dell'immobile ed i suoi successori ed aventi causa dovranno impegnarsi a retrocedere gratuitamente al Comune le stesse, pro quota di millesimi di proprietà, così come identificate nello strumento urbanistico vigente.

- i sigg.ri Ghirelli Fabio e Cicotti Chiara hanno provveduto al pagamento di quanto dovuto come meglio sotto precisato tramite bonifico bancario, secondo le modalità previste, in data 6.11.2021.

Tutto ciò premesso e confermato, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse delle Deliberazioni della Giunta Comunale ID n. 94 del 13.5.2021 e ID n. 189 del 21.10.2021, nonché del provvedimento dirigenziale RUAD n. del..... allegato sub___ formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO

Il presente atto ha per oggetto la trasformazione ex art. 31 comma 46 L. 448/1998, dell'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia, in via Dimitrov 2/1, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 210, particella 103 sub 18 (cat-A/2) e sub 3 (cat.C/6), derivante dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Dr. Spallanzani, in data 20.1.1978 Rep. n. 6102/292, registrato a Reggio Emilia in data 8.2.1978 al n. 837 e ivi trascritto in data 13.3.1978 ai nn. 3206 di R.G. e 2624 di R.P., integrata con atto del Notaio Dr. L.Govoni, in data 23.1.1981 Rep. n. 19156/7403, registrato a Reggio Emilia il 10.2.1981 al n. 1329 e ivi trascritto in data 25.2.1981 ai nn. 2608 di R.G. e 2021 di R.P., per la realizzazione di n. 80 alloggi di tipo economico e popolare, con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "*Canalina*", cod. 23998-01, posto in via Dimitrov e che, a seguito di tale trasformazione, le parti danno atto che essendo già trascorsi venti anni fra la data di stipulazione della convenzione PEEP originaria e la data odierna, di fatto, i residui vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sopra riportati non trovano applicazione dovendosi considerare già cessati.

Art. 3 – PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE

Le parti, in proprio ed in rappresentanza come sopra, dichiarano e danno atto che il corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo art. 31 legge 448/1998 come modificato dall'art. 22 bis L.108/2021, è pari a € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) e soggetto ad imposta di bollo di € 2,00.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto in data 6.11.2021 l'intera somma dovuta (comprensiva di bollo), a seguito di bollettino emesso pagoPa n. 1077/2021 e rilascia per detta somma ampia e finale quietanza liberatoria.

Art. 4 – IMPEGNO ALLA CESSIONE

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione i proprietari delle suddette unità immobiliari sigg.ri GHIRELLI FABIO e CICOTTI CHIARA come sopra identificati ed i loro successori ed aventi causa si impegnano a retrocedere gratuitamente al Comune le stesse, pro quota di millesimi di proprietà, se previste nello strumento urbanistico vigente, previa richiesta dell'Amministrazione comunale.

Tale impegno andrà indicato espressamente nei successivi atti di compravendita.

Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, le spese riguardanti l'individuazione catastale di tali opere, così come previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.28913/71 del 19.11.1999 e da Deliberazione di Giunta Comunale I.D. 153 del 6.6.2000 di cui al P.G. n. 12601.

Art. 5 – RIMOZIONE DEI VINCOLI

Le parti, in proprio ed in rappresentanza come sopra, con il presente atto convengono che vengono rimossi tutti i vincoli gravanti sull'immobile di qualsiasi natura, costituiti con la convenzione PEEP sopra citata all'art. 2 del presente atto, relativamente alle unità immobiliari e relative pertinenze site in Comune di Reggio Emilia, in via Dimitrov 2/1, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) foglio 210, particella 103 sub 18, Z.C. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza n. vani 7, rendita € 689,89
 2. (autorimessa) foglio 210, particella 103, sub 3, Z.C. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 14, rendita € 57,84
- oltre alla proprietà delle relative parti comuni,

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 19407/1975 rilasciata in data 7.4.1976 e successiva variante P.G. n. 14183/1976 rilasciata in data del 30.9.1977, e con abitabilità autorizzata il 14.10.1978 al P.G. n. 2724/1978.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata Convenzione PEEP in proprietà Rep. n. 6102 del 20.1.1978, a ministero notaio Dr. Spallanzani, integrata con atto del Notaio Dr. L.Govoni, in data 23.1.1981 Rep. n. 19156/7403, registrato a Reggio Emilia il 10.2.1981 al n. 1329 e ivi trascritto in data 25.2.1981 ai nn. 2608 di R.G. e 2021 di R.P., sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Reggio Emilia P.G. n. 24286/802 dell'11.12.1980, ivi compreso l'eventuale diritto di prelazione in favore del Comune di Reggio Emilia.

La rimozione dei vincoli viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, miglioria, fisso e seminfisso e con tutti gli usi e diritti relativi, e comproprietà condominiali o di altra natura.

Senza limiti di importo del corrispettivo l'immobile potrà essere alienato a qualsiasi titolo e concesso in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse altre disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Gli effetti del presente atto decorrono dalla data odierna.

Art. 6 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

Art. 7 – ONERI E SPESE

La presente convenzione, stipulata in forma pubblica/scrittura privata autenticata, davanti al Notaio designato dai suddetti sigg.ri Ghirelli e Cicotti richiedenti la rimozione dei vincoli, è soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 5, comma 3-bis, della legge 12 luglio 2011, n. 106 come modificata e integrata dalla Legge 17/12/2018 n 136.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula e la trascrizione del presente atto sono a carico dei sigg.ri Ghirelli e Cicotti, proprietari richiedenti la rimozione dei suddetti vincoli.

Art. 8 – SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

Le parti sottoscriventi tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile della protezione dei dati personali del Comune di Reggio Emilia ha sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111, indirizzo mail: dpo@comune.re.it. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.