

**Proponente: 40.A**  
**Proposta: 2022/144**  
**del 27/01/2022**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 155**  
**del 01/02/2022**

**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 – MULINO" 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 del 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 della L. 448/98,
  - con delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie (ai sensi della Legge n. 448/98, art. 31, comma 48, come modificato l'art. 22 *bis* della legge n.108 del 29.07.2021).

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Luigi Govoni in data 17.08.1979, rep. n. 14837/5860 (e successiva integrazione in data 20.12.1982, rep. n. 24449/9348), ha concesso a titolo oneroso alla Cooperativa edilizia "Il Sentiero s.c.r.l." con sede a Reggio Emilia, il diritto di superficie per la realizzazione di n. 132 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale individuati al catasto terreni al foglio 187, mappali 211, 212, 129, 130, 180, 461, 462, 463, 464 e 465, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessioni edilizie del 5.6.1979, nn. 1978/15423, 1978/15424 e del 7.6.1979, nn. 1978/15421, 1978/15422 di P.G. e sono stati dichiarati abitabili in data 14.07.1982, con atti nn. di P.G 123, 126, 141 e 146/82;
- sulle aree inizialmente concesse in diritto di superficie sono state realizzate, oltre ai fabbricati, anche opere di urbanizzazione, le cui aree di sedime (individuate al catasto terreni al foglio 187, mappali 461, 462, 463, 464 e 465) sono rientrate nella piena proprietà del Comune di Reggio Emilia mediante procedura di accorpamento al demanio stradale disposta con delibera di G.C. del 03/11/2003 n. 21598/295, delibera registrata il 5.12.03 al n. 14630 e trascritta il 16.12.03, ai nn. R.P.18684/R.G.31377 (per i mappali 464 e 465) e nn. R.P.18683/R.G.31376 (per i mappali 461, 462 e 463),
- con atto del notaio Vito Abbate in data 4.7.1986, rep. n. 51183/16559, i coniugi sigg.ri Chiriatti Stefano e Colla Cinzia hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in V. De Gasperi, 3 e così censite al C.F. di Reggio Emilia:
  - alloggio - foglio 187, mappale 129, sub 57, cat. A/2, classe 3, cons. 5,5 vani, sup. cat. 94 mq, rendita € 539,70,
  - autorimessa - foglio 187, mappale 211, sub 42, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 53,71,oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale, per quota pari a 13,524 millesimi;
- i sigg.ri Chiriatti Stefano e Colla Cinzia hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 236876 del 5.11.2021) 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 26.11.2021 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 5.000,00, secondo il criterio di

calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 (vedasi apposita stima, allegato A del presente atto).

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””,
- con Decreto del Ministero dell'Interno del 24/12/2021 è stato disposto il differimento al 31 marzo 2022 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli EE.LL.,
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e relativi allegati,
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2022;
- 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,
- l'art. 65, c. 13, lett. a) del 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:
  - Chiriatti Stefano, nato a Bologna il 6.3.1957, C.F.CHRSFN57C06A944I e
  - Colla Cinzia, nata a Milano il 16.7.1960, C.F. CLLCNZ60L56F205Zla quota pari a 13,524 millesimi della proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte al catasto terreni al foglio 187, mappali 129 e 211,
2. di disporre inoltre che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. De Gasperi, 3 ed individuate catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 187, mappale 129, sub 57 e mappale 211, sub 42, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
  - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Chiriatti Stefano e Colla Cinzia 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:
  - con stima (allegato A del presente atto) il corrispettivo dell'alienazione è stato quantificato in complessivi **€ 5.000,00** (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 € 5.002,00 (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 2022), al capitolo che nel P.E.G. 2022 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 9532 del P.E.G. 2021 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