

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO RESIDENZIALE A TORRE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "NEBBIARA-CANTÙ" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA MARTIRI DELLA BETTOLA.

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 _____ 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 contratto 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 ____

- ELENA VERONI, nata a _____ il _____, residente a _____ in via _____ codice fiscale: _____;

comparente, in qualità di proprietaria dell'immobile realizzato in area PEEP e ubicato in via Martiri della Bettola 51/7, censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 211, particella 240 sub 30 e 31 (alloggio e cantina) e particella 225 sub 59 (autorimessa).

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. Luigi Alpi in data 24.6.1975 Rep. 15515/8951, registrato a Reggio Emilia in data 2.7.1975 al n 3088 e ivi trascritto in data 5.8.1975 ai nn. 5876 di R.G. e 4845 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Cooperativa Edilizia LA BETULLA s.c. a r.l., con sede in Reggio Emilia, Via San Pietro Martire 16, iscritta nel Registro Società al n. 5234, C.F. 0014510354, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia, nel comparto Cantù del Comprensorio di Nebbiara, e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni, sezione Forese, al foglio 160, mappale 1939, avente una superficie di mq 9.000, calcolata al netto degli spazi di uso pubblico, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 60 alloggi di tipo economico e popolare, di cui n. 27 a tipologia verticale e n. 33 a tipologia orizzontale;

- sull'area sopra descritta venne realizzato, a seguito di richiesta di concessione edilizia P.G. n. 27665/1974, rilasciata in data 18.3.1975, con successiva variante in corso d'opera P.G. n. 25822/1976, all'interno del complesso "Betulla 4", anche il complesso residenziale costituito da immobile a torre con 27 alloggi, con accesso dall'attuale via Martiri della Bettola al civico 51/7;

- con successivo atto di assegnazione a ministero medesimo notaio dr. Luigi Alpi in data 19.11.1977, registrato a Reggio Emilia in data 28.11.1977 al n. 6263 e ivi trascritto il 30.11.1977 ai nn. 11348 di R.G. e 8967 di R.P., si è provveduto all'assegnazione formale e definitiva delle unità immobiliari ai soci della Cooperativa Edilizia LA BETULLA s.c. a r.l.;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria, a ministero notaio Alpi Rep. 15515/8951 del 24.6.1975, sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze.

- in particolare, le unità immobiliari costituite da alloggio e autorimessa, site in Comune di Reggio Emilia, in via Martiri della Bettola 51/7, e censite al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 211, particella 240 sub 26 (alloggio ZC 2 cat-A/2 cl. 3) e particella 225 sub 59 (autorimessa cat-C/6 cl. 6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà dalla Cooperativa Edilizia LA BETULLA s.c. a r.l. con il suddetto atto d'assegnazione a ministero notaio dr. Luigi Alpi in data 19.11.1977 al sig. SILVANINI Gianni;

- successivamente tali unità immobiliari sono state vendute, inizialmente in data 17.2.1990 dal sig. Silvanini alla sig.ra SERAFINI Rita con atto autentificato a ministero notaio dr. Enrico Bigi rep. 14400 registrato e trascritto ai sensi di legge, da quest'ultima ai sigg.ri VIOLI Gianfranco e DE ROSSI Sara (con atto autentificato dal notaio dr. Roberto Serino in data 2.11.2000 rep. 40670/1705, registrato a Guastalla il 22.11.2000 al n. 135 e trascritto a Reggio Emilia il 15.11.2000 al n. 16236 R.P.) e da questi ultimi infine alla sig.ra VERONI Elena, con atto autentificato dal notaio d.ssa Maria Carmen Costabile in data 27.3.2020 rep. 68001/28452, registrato a Reggio Emilia il 3.4.2020 al n. 4792 serie 1t e ivi trascritto nei termini di legge;
- 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.
- con delibera di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021 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 all'entrata in vigore dell'art. 22 bis della L. 108/2021 e dell'adozione della deliberazione di Giunta comunale ID. n. 189 del 21.10.2021, in data 26.1.2022 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 21165 e successivamente reiterata con pec P.G. n. 21690 del 27.1.2022, è stata presentata da parte dell'attuale proprietaria sig.ra Veroni Elena la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari ora identificate al foglio 211, particella 240 sub 30 e 31 e particella 225 sub 59, derivanti dalla convenzione PEEP sopracitata a ministero Notaio Dr. Luigi Alpi in data 24.6.1975 Rep. 15515/8951.

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 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. 38406 dell'11.2.2022, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 21690/2022 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato all'istante con pec P.G. n. 40235 del 14.2.2022;

- la sig.ra Veroni Elena ha provveduto al pagamento di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) come meglio sotto precisato con bonifico bancario tramite bollettini PagoPa, in data 18.2.2022.

Tutto ciò premesso e confermato, da considerare 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 _ in sede di stipula, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO

Il presente atto ha per oggetto la trasformazione della convenzione, già citata in premessa e nel seguito richiamata, ex art. 31 comma 46 L. 448/1998, relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia, in via Martiri della Bettola 51/7, attualmente censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 211, particella 240 sub 30 e 31 (alloggio e cantina) e particella 225 sub 59 (autorimessa), derivanti dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Dr. Luigi Alpi in data 24.6.1975 Rep. 15515/8951, registrato a Reggio Emilia in data 2.7.1975 al n 3088 e ivi trascritto in data 5.8.1975 ai nn. 5876 di R.G. e 4845 di R.P., per la realizzazione di n. 60 alloggi di tipo economico e popolare, di cui n. 27 a tipologia verticale e n. 33 a tipologia orizzontale, nel comparto Cantù del Comprensorio di Nebbiara.

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 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 18.2.2022 l'intera somma dovuta (comprensiva di bollo), a seguito di bollettino emesso pagoPa n. 127 dell'11.2.2022 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 la sig. Veroni Elena, proprietaria delle suddette unità immobiliari come sopra identificato ed i suoi 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 ID. n. 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 Martiri della Bettola 51/7, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 211 come segue:

1. (alloggio) particella 240 sub 30 (ZC 2 cat-A/2 cl. 3, vani 5,5)
2. (cantina) particella 240 sub 31 (ZC 2 cat-C/2 cl. 3, mq 8)
3. (autorimessa) particella 225 sub 59 (cat-C/6 cl. 6, mq 12)

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 27665/1974, rilasciata in data 18.3.1975, con successiva variante in corso d'opera P.G. n. 25822/1976.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione PEEP in proprietà a ministero Notaio Dr. Luigi Alpi in data 24.6.1975 Rep. 15515/8951, registrata e trascritta nei termini di legge, 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 gli immobili attualmente si trovano, 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 dalla proprietaria sig.ra Veroni Elena richiedente 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 del proprietario richiedente tale rimozione.

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

Le parti sottoscrittenti 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>.