

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/515
del 25/03/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 520
del 28/03/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "FOGLIANO"
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 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 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 Arrigo Manghi in data 12.09.1980, rep. n. 18424/7056, ha concesso a titolo oneroso alla società "Geom. Aulo Bigliardi e F.ilo Edmo s.n.c." con sede in Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 24 alloggi di tipo economico e popolare sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al Catasto Terreni al foglio 253, mappali 122 e 123, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 15.10.1980, n. 16074 di P.G. e dichiarati abitabili con atto n. 6526/82 del 17.05.1982;
- con atto del notaio E. Bigi in data 22.7.1998, rep. n. 63467/10747, i sigg.ri Bonvicini Paolo e Burani Romina hanno acquistato (in quote uguali tra loro) la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in v. Quasimodo 76 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 253, mappale 123, sub 10, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 104 mq, rendita € 553,90,
 - autorimessa: foglio 253, mappale 123, sub 20, cat. C/6, classe 5, cons. 14 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 49,17,
- la suddetta proprietà superficaria si estende a tutti gli enti e parti condominiali comuni così come sono individuati nell'atto iniziale di vendita da parte dell'impresa Bigliardi (atto del notaio A. Manghi del 16.6.1983, rep. n. 20566) e, in particolare, sull'area di sedime del fabbricato nella misura di 72,247 millesimi,
- i sigg.ri Bonvicini Paolo e Burani Romina hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 24215 del 31.1.2022) 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 15.2.2022 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),
- su parte dell'area sopra indicata ed originariamente concessa in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese all'individuazione e frazionamento di tali parti di area, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con i proprietari dell'alloggio

insistente su tale area, 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””,
- 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 delibera di G.M. n. 24 del 22.2.2022 è stato approvato lo schema del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022-2024”, Piano che (al punto 22) prevede la voce “ Vendita proprietà aree PEEP (ed in “analogia PEEP””,
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e relativi allegati (tra i quali anche il suddetto Piano),
- 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 signori:
 - Bonvicini Paolo, nato a Reggio Emilia il 17.12.1969, C.F. BNVPLA69T17H223P e
 - Burani Romina, nata a Reggio Emilia il 22.2.1976, C.F. BRNRMN76B62H223K,la quota pari a 72,247 millesimi di nuda proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e distinta nel Catasto Terreni al foglio 253, mappale 123
2. di dare atto che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. Quasimodo, 76 ed individuate al C. F. di R.E. al foglio 253, mappale 123, subb 10 e 20 (nonché rispetto a tutti gli enti e parti comuni ai quali, come previsto nel rogito di provenienza, si estendeva il diritto di superficie), con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Bonvicini Paolo e Burani Romina, della 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,

- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare al successivo atto con il quale le parti di area 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 € 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