

**Proponente: 40.A**  
**Proposta: 2022/725**  
**del 29/04/2022**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 767**  
**del 03/05/2022**

**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  
"MASSENZATICO" 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 (art. 31, commi 45 e ss.) 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 Carlo Veneri in data 30.05.1978, rep. n. 6212/3097, ha concesso a titolo oneroso alla Società Cooperativa Edile "Bassa Reggiana" il diritto di superficie per la realizzazione di n. 12 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale individuato al C.T. al foglio 53, mappale 53, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 24.02.1976 n. 3803 P.G. e successive varianti in data 18.08.1977 n.13619/77 di P.G ed in data 31.08.1979 n. 272/79 di P.G. e dichiarati abitabili in data 02.10.1979;
- sull'area inizialmente concessa in diritto di superficie sono state realizzate, oltre al fabbricato, anche opere di urbanizzazione e, pertanto, con atto del notaio Guido Corradi in data 04.12.2001, n. rep. 78724/13810, è stata disposta la retrocessione al Comune di Reggio Emilia dell'area individuata al catasto terreni al foglio 53, mappale 711 (in quanto area di sedime di opere di urbanizzazione); inoltre, con il medesimo atto il Comune di Reggio Emilia ha disposto di concedere in diritto di superficie ai condòmini del suddetto fabbricato anche le aree individuate al catasto terreni al foglio 53, mappali 710 e 671, in quanto, a tutti gli effetti, aree pertinenziali del fabbricato stesso
- il sig. Zavaroni Oscar è proprietario superficario delle unità immobiliari poste in V. Guardasoni, 4 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
  - alloggio: foglio 53, mappale 53, sub 19, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. cat. 95 mq, rendita € 411,87,
  - autorimessa: foglio 53, mappale 53, sub 8, cat. C/6, classe 4, cons. 14 mq, sup. cat. 16 mq, rendita € 41,94,oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale, per quota pari a 73,041 millesimi;
- la suddetta proprietà superficaria gli è pervenuta per successione ereditaria, a seguito del decesso in data 24.12.2014 del padre Zavaroni Amos ed in virtù dei seguenti atti:
  - rinuncia all'eredità, da parte della sig.ra lotti Giovanna (moglie del defunto e madre di Zavaroni Oscar), con atto del notaio G. Martini in data 23.1.2015, rep. n. 130553/24104,
  - dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di R.E. in data 5.3.2015, n. 747, vol. 9990 e successiva integrazione del 12.8.2015, n. 2834, vol. 9990,
- il sig. Zavaroni Oscar ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 69990 del 17.3.22) 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 1.4.2022 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),
- il sig. Zavaroni Oscar dovrà pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00, a titolo di contributo spese di istruttoria (come disposto dalla delibera di G.M. n. 23 del 22.2.2022 avente ad oggetto "Approvazione delle tariffe dei servizi comunali per l'esercizio 2022 e del relativo prontuario").

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 – 2024, la nota di aggiornamento al D.U.P. ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022-2024" (il cui schema era stato approvato con delibera di G.M. n. 24 del 22.2.2022) ,
- il suddetto Piano prevede al punto 22) la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in "analogia PEEP",
- con delibera di G.M. n. 65 del 19/04/2022 è stato approvato il Piano delle performance 2022-2024, il P.E.G. 2022 (ex art. 169 D.lgs 267/2000) e relativi allegati,
- 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. 31, commi 45-50 della L. n. 448/98 e s.m.i.,
- 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, al sig. Zavaroni Oscar, nato a Reggio Emilia il 2.4.1953, C.F. ZVRSCR53D02H223L, la quota pari a 73,041 millesimi della proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel C.T. al foglio 53, mappali 53, 710 e 671,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste in via Guardasoni, 4 ed individuate al C.F. di R.E. al foglio 53, mappale 53, subb. 19 e 8, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
  - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo al sig. Zavaroni Oscar 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 l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,
  - l'acquirente dovrà pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo spese di istruttoria (oltre all'imposta di bollo di € 2,00),
  - 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 sull'acquirente,

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 le seguenti somme:
  - a) € 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 2022-2024 (annualità 2022), al capitolo 9532 del P.E.G. 2022 denominato " Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120,
  - b) € 302,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 3, codice del piano dei conti integrato 3.05.02.03.000 del Bilancio 2022-2024 (annualità 2022), al capitolo 8460 del P.E.G. 2022 denominato "rimborsi spese istruttorie per pratiche immobiliari", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120,dando atto che (ad avvenuto incasso delle suddette somme) verranno emesse le relative reversali d'incasso.

il dirigente del Servizio amministrativo lavori pubblici  
e gestione del patrimonio  
dott. Alberto Prampolini