

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/873
del 20/05/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 939
del 20/05/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
CON CONVENZIONE "IN ANALOGIA PEEP" RIGUARDANTE
FABBRICATI DI VIA MANTEGNA**

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:

- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 3.7.1981, rep. n. 11347/3373, il Comune di Reggio Emilia ha concesso alla Cooperativa " LA BETULLA s.c.r.l." il diritto di superficie per la durata di 99 anni su aree di proprietà comunale oggi corrispondenti alle aree così censite al foglio 166 del catasto terreni di R.E.:
 - mappale 10, mq. 20.563 (area verde, parcheggio, viabilità)
 - mappale 120, mq. 2.635 (sedime di fabbricato)
 - mappale 121, mq. 312 (sedime di fabbricato)
 - mappale 122, mq. 573 (sedime di fabbricato)
 - mappale 123, mq. 481 (sedime di fabbricato)
 - mappale 124, mq. 2.315 (sedime di fabbricato)
 - mappale 125, mq. 4.840 (area autorimesse interrata e percorsi pedonali)
 - mappale 126, mq. 1.244 (area percorsi pedonali)
 - mappale 288, mq. 0 (parcheggi sotterranei),
- col medesimo atto veniva stipulata una convenzione urbanistica, finalizzata alla costruzione di n. 185 alloggi di tipo economico e popolare, mq. 671 circa di locali ad uso commerciale ed artigianale e n. 53 autorimesse seminterrate;
- in particolare, l'art. 2 della suddetta convenzione prevedeva che, pur non trattandosi di aree PEEP, la concessione del diritto di superficie sulle aree comunali fosse regolata secondo le previsioni dell'art. 35 della L. 865/71,
- sulla suddetta area la Cooperativa ha realizzato un complesso edilizio denominato "BETULLA 21", composto da dieci fabbricati di varia altezza, suddivisi in cinque corpi ed in due corpi sotterranei autorimesse, come da concessione edilizia rilasciata in data 15.7.1981, n. 3096 di P.G., successive varianti in data 11.2.1982, n. 618 e 3.4.1984, n. 3902 ed abitabilità P.G. n. 2092/85 e 1200/88,
- con Decreto di trasferimento di beni immobili del Tribunale di Reggio Emilia in data 28.5.2014, rep. n. 499/1224, i coniugi sigg.ri Piredda Antonio e Lisi Genoveffa hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in v. Mantegna, 3 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 166, mappale 124, sub 20, cat. A/2, classe 3, cons. 5 vani, sup. cat. 82 mq, rendita € 490,63,
 - autorimessa - foglio 166, mappale 125, sub 125, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat.15 mq, rendita € 53,71,

- oltre alla quota di 4,107 millesimi sulle parti ed enti condominiali comuni,
- i sigg.ri Piredda Antonio e Lisi Genoveffa hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 76593 del 28.3.22) 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 14.4.2022 il corrispettivo del "riscatto" in € 4.465,00, 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),
 - i sigg.ri Piredda Antonio e Lisi Genoveffa dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese 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"),
 - su parte delle aree sopra indicate ed originariamente concesse in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese alla individuazione e frazionamento di tali parti di aree, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tali aree, così come disposto dalla delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/99.

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, ai sigg.ri:
 - Piredda Antonio, nato a Sassari il 21.7.1945, C.F. PRDNTN45L21I452K e
 - Lisi Genoveffa, nata a Marigliano (NA) il 29.4.1946, C.F. LSIGVF46D69E955Y,
 la quota complessiva pari a 4,107 millesimi della nuda proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel C.T. al foglio 166, mappali 10, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 288,

2. di disporre inoltre che, rispetto alle unità immobiliari poste in V. Mantegna 3 e censite al C.F. di Reggio Emilia al foglio 166, mappale 124, sub 20 e mappale 125, sub 125, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Piredda Antonio e Lisi Genoveffa 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 € **4.465,00** (oltre all'imposta di bollo di € 2,00) e gli acquirenti hanno scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,
- gli acquirenti dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo spese di istruttoria della pratica di "riscatto" (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 sugli acquirenti,
- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare (per la propria quota di proprietà) al successivo atto con il quale le parti di aree 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 le seguenti somme:

- a) € 4.467,00 (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

