

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/951

del 06/06/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1047

del 07/06/2022

**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 (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 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) e tale criterio di calcolo si applica alle pratiche di "riscatto" la cui domanda sia stata presentata al competente ufficio comunale nel periodo di vigenza delle suddetta normativa (ovvero dal 31.7.2021 al 20.5.2022).

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Guido Corradi in data 29.12.1978, rep. n. 7522/1244 e con atto del notaio Benedetto Catalini in data 04.09.1981, rep. n. 11527/3446, ha concesso a titolo oneroso alla società " Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia - LA BETULLA- s.c.r.l." con sede in Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 252 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 173, mappali 134, 138, 149, 150 e 151, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71,
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessioni edilizie n. di P.G. 4018 del 26.02.1979, n. 7576 del 17.04.1979 e n. 15788/78 del 3.12.1981 e sono stati dichiarati abitabili con provvedimenti n. di P.G. 688 del 05.02.1982, n. 24665/81 del 15.4.1982 e n. 21846 del 11.10.1984,
- con atto del notaio Guido Corradi del 7.10.1981, rep. n. 14889/2361, i coniugi sigg.ri Orlandini Fernando e Torrieri Maria hanno acquistato la proprietà superficaria delle unità immobiliari poste a R.E. in V. Togliatti n. 64 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 173, mappale 149, sub 57, cat. A/2, classe 3, cons. 4 vani, sup. cat. 65 mq, rendita € 392,51,
 - autorimessa: foglio 173, mappale 138, sub 39, cat. C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. cat. 13 mq, rendita € 49,58,oltre alla quota di 2,53 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- il sig. Orlandini Fernando è deceduto in data 23.1.2020 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate in data 3.6.2021, vol. 88888, num. 264475, la moglie, la figlia Orlandini Anna ed i nipoti Orlandini Edoardo e Orlandini Riccardo gli sono succeduti nella titolarità della proprietà superficaria delle suddette unità immobiliari (e nelle rispettive quote spettanti per legge),
- i sigg.ri Orlandini Anna, Torrieri Maria, Orlandini Edoardo e Orlandini Riccardo hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 47704 del 22.2.2022) la domanda di trasformazione della proprietà superficaria in diritto di piena proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari; in particolare, si evidenzia che la sig.ra Orlandini è anche amministratrice di sostegno della madre (a

ciò nominata con atto n. 2652/2917 R.G.V. dell'ufficio del Giudice tutelare del Tribunale di R.E.) e che anche a tale titolo ha sottoscritto la suddetta domanda,

- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 8.3.2022 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 Giudice tutelare del Tribunale di Reggio Emilia, con decreto n. 3631 del 13.5.2022, ha accolto l'istanza di autorizzazione al "riscatto" delle suddette unità immobiliari, presentata da Orlandini Anna (tramite il proprio Avvocato) in qualità di ADS di Torrieri Maria,
- 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:
 - Orlandini Anna, nata a Reggio Emilia il 1.8.1957, C.F. RLNNNA57M41H223F,
 - Torrieri Maria, nata a Roseto degli Abruzzi (TE) il 15.5.1930, C.F. TRRMRA30E55F585C,
 - Orlandini Edoardo, nato a Reggio Emilia il 1.4.1997, C.F. RLNDRD97D01H223F e
 - Orlandini Riccardo, nato a Reggio Emilia il 14.5.1999, C.F. RLNR99E14H223S,la quota pari a 2,53 millesimi di proprietà delle aree situate in comune di Reggio Emilia e distinte nel catasto terreni al foglio 173, mappali 134, 138, 149,150 e 151,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste in v. V. Togliatti n. 64 e censite al C.F. di Reggio Emilia al foglio 173, mappale 149, sub 57 e mappale 138, sub 39, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Orlandini Anna, Torrieri Maria, Orlandini Edoardo e Orlandini Riccardo 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 e che gli acquirenti hanno scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,

- inoltre, la sig.ra Anna Orlandini (in qualità di A.D.S. della madre Torrieri Maria) ha chiesto al Comune l'emissione di una ricevuta intestata a Torrieri Maria per la parte di corrispettivo riferibile alla sua quota sull'immobile ($\frac{3}{4}$) ovvero per € 3.334,00, mentre per la restante parte di corrispettivo (€ 1.666,00) verrà emessa altra ricevuta intestata alla medesima Anna Orlandini,

- entrambe le suddette ricevute saranno maggiorate di € 2,00 per imposta di bollo,

- 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 due distinte somme di € 3.336,00 a carico di Torrieri Maria e € 1.668,00 a carico di Orlandini Anna (e così per complessivi € 5.004,00, comprensivi di € 4,00 per di imposte di bollo sulle due ricevute emesse) 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, dando atto che, ad avvenuto incasso del corrispettivo, verranno emesse le relative reversali d'incasso.

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