

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/1864
del 07/11/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1902
del 09/11/2022

**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, NUMERI CIVICI 1-20**

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.,
- in applicazione dell'art. 10-*quinquies* della Legge n. 51 del 20.5.2022 (entrata in vigore il 21/05/2022), con delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di R.E. per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie (ai sensi della Legge n. 448/98, art. 31, comma 48).

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 interrato 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 per 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 atto del notaio Benedetto Catalini in data 5.6.1984, rep. n. 16489/4920, coniugi sigg.ri Sala Romano e Drusiani Giuliana hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in via Mantegna, 18 e così censite al catasto fabbricati del comune di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 166, mappale 120, sub 84, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, sup. cat. 117 mq, rendita € 686,89,
 - autorimessa: foglio 166, mappale 125, sub 77, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 16 mq, rendita € 53,71,oltre alla quota di 6,022 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale (anche se, nella tabella fornita dall'Amministratore condominiale, la quota spettante risulta di 60,220, in quanto parametrata ad un totale di 10.000, invece che di 1.000),
- i sigg.ri Sala Romano e Drusiani Giuliana sono entrambi deceduti (rispettivamente in data 25.8.2010 e 29.8.2021) e, conseguentemente, i loro due figli, sigg.ri Sala Marco e Sala Gloria, sono divenuti (in quota di ½ cad) proprietari superficiali delle suddette unità immobiliari, come risulta dalle dichiarazioni di successione presentate all'Agenzia delle Entrate-ufficio del Territorio di R.E., rispettivamente in data 26.10.2010, vol. 9990, n. 3296 e in data 12.10.2021, vol. 88888, n. 448280,

- i sigg.ri Sala Marco e Sala Gloria hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 213931 del 15.9.2022) 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 7.10.2022 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 11.808,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita stima, allegato A del presente atto),
- i sigg.ri Sala Marco e Sala Gloria dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00, quale contributo per le spese istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare (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:
 - Sala Marco, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 26.3.1963, C.F. SLAMRC63C26C107B e
 - Sala Gloria, nata a Castelfranco Emilia (MO) 14.12.1968, C.F. SLAGLR68T54C107R,
 la quota pari a 6,022 millesimi della 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 18 e censite al C.F. di Reggio Emilia al foglio 166, mappale 120, sub 84 e mappale 125, sub 77, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Sala Marco e Sala Gloria della proprietà superficaria e della proprietà (in quota) delle suddette aree,
 - 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 € **11.808,00** (oltre a € 2,00 per imposta di bollo) e che 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, all'esatto inquadramento giuridico della fattispecie contrattuale, 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) € 11.810,00 (comprensivi 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 (comprensivi 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