

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/1904
del 11/11/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1932
del 14/11/2022

**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-BENEDETTO CROCE" 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.,
- 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:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Luigi Alpi in data 9.11.1976, rep. n. 16145/9233, ha concesso a titolo oneroso alla "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. 48 alloggi di tipo economico e popolare (di cui 16 a tipologia orizzontale e i restanti 32 a tipologia verticale) sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 186, mappali 98, 105, 100, 101, 102, 88, 103, 104, 196, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza edilizia del 22.10.1975, n. 19704 di P.G., sostituita con la concessione del 17.03.1977, n. 24030/76 di P.G. e successiva variante del 6.7.1977, n. P.G. 12327/77, mentre sono stati dichiarati abitabili in data 12.6.1980 con atto P.G. n. 4479,
- con atto del notaio Luigi Alpi in data 16.12.1978, rep. n. 17412/9888, la signora Lusetti Diva ha acquistato la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste in V. Che Guevara, 3 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 186, mappale 105, sub 15, cat. A/2, classe 3, 6 vani, sup. cat. mq 94, rendita € 588,76,
 - autorimessa: foglio 186, mappale 105, sub 41, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 53,71,
- la proprietà superficaria di tali unità immobiliari si estende anche alle parti comuni del complesso edilizio, ovvero (come risulta dalle tabelle millesimali trasmesse dall'amministratore condominiale):
 - sul mappale 105 del foglio 186 (area di sedime del fabbricato condominiale), nella misura di 27,37 millesimi,
 - sul mappale 98 del foglio 186 (area circostante ai fabbricati), nella misura di 9,42 millesimi,
- la signora Lusetti Diva è deceduta in data 19.5.2016 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate-ufficio Territoriale di R.E. in data 16.12.2016, vol. 9990, n. 4568, la figlia sig.ra Prandi Nilla è succeduta alla defunta madre nella titolarità della proprietà superficaria sulle suddette unità immobiliari,
- la sig.ra Prandi Nilla ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 220696 del 23.9.2022) 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 11.10.2022 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 14.391,00, 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),
- la sig.ra Prandi Nilla dovrà 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, alla sig.ra Prandi Nilla, nata a Reggio Emilia il 3.5.1952, C.F. PRNNLL52E43H223U, la proprietà delle seguenti aree censite al catasto terreni del comune di Reggio Emilia:
 - al foglio 186, mappale 98, per la quota di 9,42 millesimi,
 - al foglio 186, mappale 105 per la quota di 27,37 millesimi,
2. di dare atto che, rispetto alle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in V. Che Guevara, 3 e censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia al foglio 186, mappale 105, subb 15 e 41, con la alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo alla signora Prandi Nilla della proprietà superficaria e della nuda proprietà (nelle suddette quote millesimali) delle aree oggetto di alienazione,
 - 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 **€ 14.391,00** (oltre a € 2,00 per imposta di bollo) e che 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 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 notariali graveranno interamente sull'acquirente,

- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, 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) € 14.393,00 (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