

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/1931
del 17/11/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1964
del 18/11/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "PIEVE
MOLOLENA SUD" 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 Gian Domenico Serri in data 3.7.1985, rep. n. 52014/19398, ha concesso a titolo oneroso ad "ABITRE società cooperativa edilizia a responsabilità limitata" con sede a Reggio Emilia, il diritto di superficie per la realizzazione di (presunti) n. 39 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale oggi individuato al catasto terreni al foglio 121, mappale 107, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 18.04.1985, n. 5658/85 di P.G., successive varianti del 19.06.1986, n. 15704/86 di P.G., del 17.12.1987, n. 32843/87 di P.G. e sono stati dichiarati abitabili in data 10.9.1988 con atto n. 6192 di P.G.;
- con atto del notaio F. Grasselli in data 7.7.1989, rep. n. 15928/3393 i sigg.ri Barbieri Gianni e Ghinassi Graziella (allora coniugati, ma legalmente separati ed in regime di separazione dei beni) hanno acquistato (rispettivamente) l'usufrutto e la nuda proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in V. Folloni, 11 ed oggi censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 121, mappale 107, sub 93, cat. A/2, classe 5, cons. 3,5 vani, sup. cat. 66 mq, rendita € 460,94 (trattasi di sub derivante da atto di divisione del 22.4.2021 riguardante l'originario sub 26),
 - autorimessa: foglio 121, mappale 107, sub 66, cat. C/6, classe 5, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 42,14,
 - cantina: foglio 121, mappale 107, sub 94, cat. C/2, classe 5, cons. 6 mq, sup. cat. 7 mq, rendita € 17,97 (trattasi di sub derivante da atto di divisione del 22.4.2021 riguardante l'originario sub 26),
 - disimpegno: foglio 121, mappale 107, sub. 89, b.c.n.c; trattasi di una partita speciale, senta intestatari catastali, ma assegnata in comproprietà (superficaria) per metà ciascuno agli acquirenti degli alloggi (attigui tra loro) di cui ai subb 26 (ora sub 93) e 27, oltre alla quota di 20,3 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale;
- la sig.ra Ghinassi Graziella ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 226920 del 4.10.2022) la domanda di trasformazione della (nuda) proprietà superficaria in diritto di (nuda) proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari (e sulle quali permane l'usufrutto in favore del sig. Barbieri Gianni),
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 25.10.2022 il corrispettivo della trasformazione in complessivi € 9.836,00, 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 Ghinassi Graziella 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").

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 Ghinassi Graziella, nata ad Arezzo il 24.3.1945, C.F. GHNGZL45C64A390D, la quota pari a 20,3 millesimi della proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e distinta nel C.T. al foglio 121, mappale 107;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in via Folloni, 11 ed individuate al C.F. al foglio 121, mappale 107, subb 93, 66, 94 e 89 (per la quota del 50 %), con la alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della (nuda) proprietà superficaria, per la riunione in capo alla signora Ghinassi Graziella della (nuda) proprietà superficaria e della (nuda) proprietà dell'area oggetto di alienazione (nelle suddetta quota millesimale); resta, invece, immutato il diritto di usufrutto spettante al sig. Barbieri Gianni sulle medesime unità immobiliari,
 - 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 € **9.836,00** (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,
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) € 9.838,00 (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