

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU ALLOGGIO IN FABBRICATO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPENSORIO PEEP "PAPPAGNOCCA - COMPARTO MULINO" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA CASOLI.

**CONVENZIONE SOSTITUTIVA DI CONVENZIONE PEEP
(Art. 31, comma 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno..... del mese di,

in Reggio Emilia, in via,

davanti a me, Notaio in, iscritto/a nel Ruolo del Distretto Notarile di

sono presenti:

ELISA IORI, nata a _____ il _____, per la carica domiciliata presso la sede della residenza municipale del Comune di Reggio Emilia, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia, nel nome, per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI REGGIO EMILIA", con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1 (codice fiscale: 00145920351),

a norma di Statuto e del vigente "Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi" di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, tale nominata in forza di attribuzione di incarico dirigenziale del Sindaco del Comune di Reggio Emilia in data 10.12.2020, P.G. n. 205694, con decorrenza dal giorno 14.12.2020 fino alla scadenza del contratto ed al presente atto espressamente autorizzata in forza di:

- deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia ID. n. 94 del 13.5.2021, con la quale è stata approvata una nuova procedura per la rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà e lo schema-tipo di atto di stipulare con i soggetti richiedenti lo svincolo,
- deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia ID. n. 189 del 21.10.2021, con la quale è stato approvato un nuovo criterio di calcolo per la rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 22 bis della L. 108/2021,

- deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia ID. n. 168 del 25.8.2022, con la quale è stato definito il nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 10-quinquies della legge 20 maggio 2022, n. 51 per la rimozione dei vincoli di gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà,

- provvedimento dirigenziale RUAD n. ____ del _____, che al presente atto si allega sub ____

- SIMONA PERAZZI, nata a _____ il _____, residente a _____ in via _____
codice fiscale: _____;

MASSIMO BOCCHI nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____
codice fiscale: _____;

comparenti, in qualità di proprietari dell'immobile realizzato in area PEEP e ubicato in via F. Casoli 35, censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 188, particella 85 sub 3 (alloggio) e sub 2 (autorimessa).

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. Gian Domenico Serri in data 25.11.1980 Rep. 33030/15042, registrato a Reggio Emilia in data 12.12.1980 al n. 9797 e ivi trascritto in data 24.12.1980 ai nn. 15225 di R.G. e 11360 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla "Cooperativa Edificatrice DEI CASTELLI s.c. a r.l.", con sede in Quattro Castella (RE), in via Roma 24, iscritta nel Registro Società al n. 7699, C.F. 00509260352, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia, nel comparto di via Casoli, comprensorio Pappagnocca e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni, sezione Forese, al foglio 146, mappale 47519 (successivamente fg. 188 mapp. 70), stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 10 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia orizzontale nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Comprensorio PEEP Pappagnocca – Comparto Mulino";

- sull'area sopra descritta vennero realizzati, a seguito di richiesta di concessione edilizia P.G. n. 15198/1979, rilasciata in data 26.3.1980, con successiva variante in corso d'opera P.G. n. 13927/1982, due corpi di fabbrica, comprendente uno quattro e l'altro sei casette a schiera, con annesse aree in proprietà esclusiva e con accesso da via F. Casoli; l'abitabilità per i fabbricati venne rilasciata il 10.2.1984, a seguito dell'istanza P.G. n. 4621 dell'11.3.1983;

- con successivo atto di assegnazione a ministero notaio dr. Gian Domenico Serri in data 10.3.1983, rep. 38635/racc. 17146 registrato a Reggio Emilia in data 30.3.1983 al n. 2346, quivi

trascritto il 30.3.1983 ai nn. 3275 di R.G. e 2421 di R.P., si è provveduto all'assegnazione formale e definitiva delle unità immobiliari ai soci della Cooperativa Edificatrice DEI CASTELLI s.c. a r.l., con contestuale trasferimento ai singoli assegnatari e ai loro aventi causa dei vincoli e degli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria.

Dato atto che:

- in particolare, con il suddetto atto d'assegnazione l'unità immobiliare costituita da alloggio e da autorimessa, sita in Comune di Reggio Emilia, in via F. Casoli 35, e attualmente censite al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 188 particella 85 sub 3 (alloggio ZC 2 cat-A/2 cl. 3) e particella 85 sub 2 (autorimessa cat-C/6 cl. 4), in conformità alle risultanze catastali, è stata trasferita in piena proprietà dalla Cooperativa Edificatrice DEI CASTELLI s.c. a r.l. al sig. Canovi Giorgio e da questi successivamente venduta in data 18.10.2004, con atto a ministero notaio dr. Giovanni Varchetta, rep. 84830/racc. 20783, registrato a Reggio Emilia il 3.11.2004 al n. 13285 e ivi trascritto il 4.11.2004 ai nn. 28994 di R.G. e 16865 di R.P. ai sigg.ri Perazzi Simona e Bocchi Massimo;

- l'art. 31, comma 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevede la possibilità di sostituire le convenzioni già stipulate a norma dell'art. 35 legge 865/1971 con la convenzione di cui all'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia edilizia) (norma che con effetto dal 30 giugno 2003 ha sostituito l'art. 8 legge 10/1977, espressamente richiamato nel suddetto comma 46) e ciò alle seguenti condizioni:

- per una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione,
- per un corrispettivo per ogni alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo art. 31 legge 448/1998.

Considerato che:

- con delibera di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.05.2021 è stata approvata la procedura per la rimozione vincoli di commerciabilità mediante approvazione della determinazione del corrispettivo dovuto al comune per la rimozione dei vincoli sugli alloggi PEEP in proprietà;

- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 189 del 21.10.2021 è stato definito un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Reggio Emilia (ai sensi dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021);

- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 168 del 25.8.2022 è stato approvato il criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 10-quinquies della legge 20 maggio 2022, n. 51;

- in data 11.10.2022 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 232007 è stata presentata da parte degli attuali proprietari sigg.ri Perazzi Simona e Bocchi Massimo la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP sopracitata a ministero notaio dr. Gian Domenico Serri del 25.11.1980 Rep. 33030/15042.

Verificato inoltre che:

- sono trascorsi oltre cinque (5) anni dalla data del primo trasferimento decorrenti dalla data dell'atto notarile di trasferimento della piena proprietà dell'immobile in oggetto e pertanto sussistono i presupposti ai sensi della normativa sopra citata per la rimozione dei vincoli;

- relativamente alle unità immobiliari di cui trattasi, come sopra identificate, l'importo dovuto al Comune di Reggio Emilia ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 è stato calcolato dal competente Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio in complessivi € 35.027,00 (Euro trentacinquemilaventisette/00) con referto P.G. n. 247684 del 28.10.2022, allegato alla citata richiesta di svincolo P.G. n.232007/2022 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato ai richiedenti con pec P.G. n. 252895 del 7.11.2022;

- i sigg.ri Perazzi e Bocchi hanno provveduto al pagamento di € 35.027,00 (Euro trentacinquemilaventisette/00) come meglio sotto precisato con bonifico bancario tramite bollettini PagoPa, in data 14.11.2022.

Tutto ciò premesso e confermato, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse delle Deliberazioni della Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021, ID. n. 189 del 21.10.2021 e ID. n. 168 del 25.8.2022, nonché del provvedimento dirigenziale RUAD n. ___ del _____, allegato sub _ in sede di stipula, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO

Il presente atto ha per oggetto la trasformazione della convenzione, già citata in premessa e nel seguito richiamata, ex art. 31 comma 46 L. 448/1998, relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza sita in Comune di Reggio Emilia, in via F.Casoli 35, e censita al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 188, particella 85 sub 3 (alloggio ZC 2 cat-A/2 cl. 3) e particella 85 sub 2 (autorimessa cat-C/6 cl. 4), derivanti dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio dr. Gian Domenico Serri in data 25.11.1980 Rep. 33030/15042, registrato a Reggio Emilia in data a 12.12.1980 al n. 9797 e ivi trascritto in data 24.12.1980 ai nn. 15225 di R.G. e 11360 di R.P., per la realizzazione di n. 10 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia orizzontale, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà nel comparto Mulino del Comprensorio Pappagnocca.

A seguito di tale trasformazione, le parti danno atto che essendo già trascorsi venti anni fra la data di stipulazione della convenzione PEEP originaria e la data odierna, di fatto, i residui vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sopra riportati non trovano applicazione dovendosi considerare già cessati.

Art. 3 – PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE

Le parti, in proprio ed in rappresentanza come sopra, dichiarano e danno atto che il corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo art. 31 legge 448/1998 è pari a € 35.027,00 (Euro trentacinquemilaventisette/00) e soggetto ad imposta di bollo di € 2,00.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto in data 16.11.2022 l'intera somma dovuta (comprensiva di bollo), a seguito di bollettino emesso pagoPa n. 1157 del 2.11.2022 e rilascia per detta somma ampia e finale quietanza liberatoria.

Art. 4 – IMPEGNO ALLA CESSIONE

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione i sigg.ri Perazzi Simona e Bocchi Massimo, proprietari della suddetta unità immobiliare come sopra identificata ed i loro successori ed aventi causa si impegnano a retrocedere gratuitamente al Comune le stesse, pro quota di millesimi di proprietà, se previste nello strumento urbanistico vigente, previa richiesta dell'Amministrazione comunale.

Tale impegno andrà indicato espressamente nei successivi atti di compravendita.

Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, le spese riguardanti l'individuazione catastale di tali opere, così come previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19.11.1999 e da Deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 153 del 6.6.2000 di cui al P.G. n. 12601.

Art. 5 – RIMOZIONE DEI VINCOLI

Le parti, in proprio ed in rappresentanza come sopra, con il presente atto convengono che vengono rimossi tutti i vincoli gravanti sull'immobile di qualsiasi natura, costituiti con la convenzione PEEP sopra citata all'art. 2 del presente atto, relativamente all'unità immobiliare e relative pertinenze sita in Comune di Reggio Emilia, in via F. Casoli 35, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 188 come segue:

1. (alloggio) particella 85 sub 3 (ZC 2 cat-A/2 cl. 3)
2. (autorimessa) particella 85 sub 2 (cat-C/6 cl. 4).

oltre alla proprietà delle relative parti comuni (*si precisa che sono mappali in comproprietà a tutti i possessori degli immobili della Cooperativa Edificatrice DEI CASTELLI s.c. a r.l.: n. 324-325- 326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336 del foglio 188*)

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 15198/1979, rilasciata in data 26.3.1980, con successiva variante in corso d'opera P.G. n. 13927/19820; l'abitabilità per i fabbricati venne rilasciata il 10.2.1984, a seguito dell'istanza P.G. n. 4621 dell'11.3.1983.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione PEEP in proprietà a ministero Notaio Gian Domenico Serri del 25.11.1980 Rep. 33030/15042, registrata e trascritta nei termini di legge, ivi compreso l'eventuale diritto di prelazione in favore del Comune di Reggio Emilia.

La rimozione dei vincoli viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, miglioria, fisso e seminfisso e con tutti gli usi e diritti relativi, e comproprietà condominiali o di altra natura.

Senza limiti di importo del corrispettivo l'immobile potrà essere alienato a qualsiasi titolo e concesso in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse altre disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Gli effetti del presente atto decorrono dalla data odierna.

Art. 6 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

Art. 7 – ONERI E SPESE

La presente convenzione, stipulata in forma pubblica, davanti al Notaio designato dai proprietari richiedenti la rimozione dei vincoli, è soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 5, comma 3-bis, della legge 12 luglio 2011, n. 106 come modificata e integrata dalla Legge 17.12.2018 n. 136.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula e la trascrizione del presente atto sono a carico dei medesimi.

Art. 8 – SICUREZZA E RISERVATEZZA, PRIVACY E TUTELA DELLE INFORMAZIONI

Le parti sottoscriventi tratteranno (manualmente, informaticamente o elettronicamente), i reciproci dati e/o di terzi di cui verranno in possesso, nel rispetto della normativa vigente e per l'esecuzione degli obblighi, delle finalità e dei tempi assunti con la presente convenzione.

Entrambe le parti dichiarano di consentire al trattamento dei propri dati.

Per quanto concerne il Comune, si informa che, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 tel. 0522/456111, è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente convenzione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile della protezione dei dati personali del Comune di Reggio Emilia ha sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, cap 42121, Tel. 0522/456111, indirizzo mail: dpo@comune.re.it. La privacy policy del comune di Reggio Emilia è consultabile al seguente link: <http://www.municipio.re.it/privacy>.