

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/692

del 14/11/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1932

del 14/11/2023

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "MOTTI CANALINA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA E. BARCHI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- la legge 22.10.1971, n. 865, all'art. 35, ha previsto la possibilità di realizzare fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) attraverso l'esproprio, da parte dei Comuni, delle aree appositamente individuate con successiva alienazione ad imprese costruttrici, cooperative di abitazione e persone fisiche, utilizzando due alternativi strumenti giuridici: la cessione della proprietà dell'area o la sola concessione dell'area in diritto di superficie per un periodo di tempo determinato (max. 99 anni);
- il Comune di Reggio Emilia ha dato seguito alla suddetta normativa, stipulando numerose convenzioni urbanistiche PEEP, sia per aree concesse in diritto di superficie (con durata di 99 anni) che per aree cedute in piena proprietà;
- la Legge 17.2.1992, n. 179 (c.d. "Ferrarini-Botta") ha disposto l'abrogazione dei commi 15-19 dell'art. 35 della L. 865/1971, ovvero dei commi che disciplinavano i vincoli di commerciabilità gravanti sui fabbricati realizzati su aree PEEP cedute in proprietà;
- le leggi finanziarie a partire dalla Legge n.549/1995 fino al definitivo assetto normativo contenuto nella Legge 448/1998 art. 31, commi 45 e ss. hanno introdotto la possibilità per i Comuni che avevano stipulato convenzioni PEEP e per i soggetti divenuti proprietari degli alloggi costruiti sulle aree PEEP, di dar corso al c.d. "*riscatto*" dell'alloggio PEEP, inteso come trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di commerciabilità gravanti su tali tipologie di immobili;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19.11.1999 sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge 448/1998 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP;
- in particolare, con la suddetta deliberazione consiliare:
 1. fu demandata all'allora Servizio Patrimonio la gestione della procedura di trasformazione dei diritti di superficie sugli alloggi PEEP in piena proprietà, con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi;
 2. invece, la concreta attuazione della procedura di svincolo degli alloggi PEEP in proprietà (derivanti da convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della sopracitata Legge 179/1992) rimaneva di fatto indefinita, sia per quanto riguarda la tempistica di attivazione, che per quanto riguarda l'attribuzione delle competenze gestionali.

Rilevato che:

- il Legislatore, al fine dichiarato "*di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari*" con l'art. 5, comma 3bis della Legge 12 luglio 2011, n. 106 ha inserito all'art. 31 della legge 448/1998 i commi 49-bis e 49-ter, prevedendo la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni PEEP, di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, sia in diritto di superficie che in proprietà (per queste ultime, limitatamente alle convenzioni antecedenti alla legge 179/1992);
- la rimozione dei predetti vincoli è possibile dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del sopra citato art. 31 L. 448/1998;

- il Legislatore è nuovamente intervenuto su tale materia con la Legge n. 136 del 17.12.2018 (di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 119 del 23.10.2018) che ha modificato (con l'art. 25-undecies) i commi dell'art. 31 della L. n. 448/1998 riguardanti la procedura di rimozione vincoli introdotta nel 2011, in particolare sostituendo il comma 49-bis con una disposizione normativa che (però) condizionava la concreta determinazione del corrispettivo da pagare (ai Comuni e per la rimozione dei vincoli) alla emanazione di un apposito Decreto del M.E.F.;
- il Comune di Reggio Emilia, che era intenzionato ad introdurre una nuova procedura di "riscatto" che consentisse la rimozione vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà, ha ritenuto opportuno attendere l'emanazione del suddetto D.M., ciò che è avvenuto in data 28.09.2020, con il D.M. n.151 (pubblicato in G.U. n. 280 del 10.11.2020);
- a seguito di quanto sopra, il Comune di Reggio Emilia ha approvato la deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021 avente ad oggetto "*Procedura per la rimozione vincoli di commerciabilità dei fabbricati realizzati su aree PEEP in diritto di proprietà. Approvazione del criterio per individuare il corrispettivo dovuto al comune ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 e relativo schema di convenzione per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili*";
- con la suddetta delibera si è sostanzialmente disposto che nelle procedure di "riscatto" (inteso come eliminazione dei vincoli di commerciabilità) degli alloggi PEEP in proprietà (e tenuto conto che nel Comune di Reggio Emilia le relative convenzioni sono tutte antecedenti alla entrata in vigore della L.179/1992) non si applica il metodo di calcolo del corrispettivo di cui al sopracitato comma 49-bis, applicandosi (invece) quello di cui al comma 48 del medesimo art. 31, L. n. 448/1998.

Rilevato inoltre che:

1. l'art. 22 bis della legge n.108 del 29.7.2021 (in vigore dal 31.7.2021) ha modificato la L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
2. in particolare, la suddetta Novella interviene su vari aspetti delle procedure di "riscatto", ma tra questi il più rilevante è quello riguardante il metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare ai Comuni, in quanto:
 - a) viene riproposta nel c. 48 (in quanto vi era già nell'originario testo normativo del 1998) una norma in materia di espropri (ovvero, l'art. 5 bis, c. 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992, norma peraltro abrogata per dichiarata incostituzionalità nell'anno 2007) che, nella sua concreta applicazione di calcolo, porta al dimezzamento del valore venale dell'area (dimezzamento che va poi a sommarsi all'abbattimento del 40% del valore venale dell'area già previsto ad inizio del c. 48),
 - b) a conclusione delle indicazioni sul metodo di calcolo, vengono introdotti dei limiti massimi di importo, pari ad € 5.000,00 e € 10.000,00, applicabili a seconda della "superficie residenziale catastale delle unità immobiliari", il cui discrimine è la superficie di mq. 125;
3. tuttavia, trattandosi di dettato normativo di non facile ed immediata lettura, per la cui applicazione pratica diviene necessario un approfondimento interpretativo da parte dei competenti uffici comunali, si è ritenuto opportuno sospendere le procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà), sino all'approvazione di specifico atto della Giunta Comunale che chiarisca l'interpretazione della Novella e (in attuazione della stessa) definisca il nuovo criterio

- di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune;
4. i competenti Servizio comunali hanno svolto e condiviso l'analisi interpretativa della Novella, addivenendo alle seguenti conclusioni:
 1. il richiamo all'art. 5 bis, comma 1 del D.L. n. 333/1992 (trattandosi di norma non più vigente, in quanto abrogata per incostituzionalità nel 2007) va inteso come scelta del Legislatore di ricorrere ad un criterio di calcolo uguale a quello contenuto nella suddetta norma abrogata, criterio che si sostanzia nel dimezzamento del valore venale dell'area;
 2. aggiungendo poi l'ulteriore abbattimento del 40% (previsto all'inizio del comma 48), si arriva ad un abbattimento complessivo del valore venale dell'area del 70%;
 5. con deliberazione di Giunta comunale ID. n. 189 del 21.10.2021, avente ad oggetto "Procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione 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) è stato approvato pertanto il prospetto, redatto dal Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, nel quale viene esposto il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi in oggetto ed in relazione al quale è opportuno precisare che, qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di Reggio Emilia non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00.

Considerato che:

- a distanza di pochi mesi dalla sopracitata novella, il Legislatore ha apportato ulteriori modifiche alla L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà);
- in particolare, si tratta dell'art. 10-quinquies della Legge n. 51 del 20.5.2022 (che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 21 del 21.3.2022), Legge che è entrata in vigore immediatamente il 21.5.2022;
- tra le modifiche normative introdotte, quelle sostanziali più rilevanti riguardano (ancora una volta) il comma 48, art. 31, L. n. 448/1998, nella parte che indica come calcolare i corrispettivi da pagare per il "riscatto" degli alloggi PEEP, ovvero:
 - a) la normativa precedentemente citata (art. 5 bis, comma 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992) è stata sostituita con quella ora vigente in materia di espropri (ovvero, art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001), normativa che prende in considerazione il valore venale dell'immobile; di tale valore viene poi considerato solo il 60% (misura questa rimasta invariata), applicandosi così una riduzione del valore venale pari al 40%; si precisa, inoltre, che al caso di specie non si ritiene applicabile (per consolidata giurisprudenza in materia) la riduzione del 25% del valore venale che l'art. 37, comma 1 del D.P.R. 327/2001 prevede nei casi in cui "...l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale...",
 - b) sono stati eliminati i limiti massimi che erano stati imposti ai corrispettivi di "riscatto" determinati dai Comuni, limiti previsti in € 5.000,00 e € 10.000,00, a seconda che la superficie catastale complessiva delle unità immobiliari oggetto di "riscatto" fosse pari /inferiore a 125 mq o superiore a 125 mq;
- con deliberazione di Giunta comunale ID. n. 168 del 25.8.2022, avente ad oggetto "Procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione 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", recependo l'ulteriore novella

legislativa di cui all'art. 10-quinquies della L. 51/2022, è stato approvato il metodo di calcolo dei corrispettivi di "riscatto" degli alloggi PEEP (in sostituzione di quello approvato con delibera di G.C. ID. n. 189/2021), così come è stato formulato dall'ufficio tecnico del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (vedasi allegato A parte integrante di tale ultima deliberazione di Giunta Comunale), specificandosi altresì nell'allegato A la modalità di determinazione del corrispettivo nel caso di sola rimozione dei vincoli massimi di prezzo di vendita e di canone di locazione.

Premesso inoltre che:

- con atto del Notaio D.ssa Giuliana Mori, in data 28.10.1977 Rep. n. 57042, registrato a Reggio Emilia in data 10.11.1977 al n. 5890 e ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 11959 di R.G. e 9433 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società "IL MURO COOPERATIVA EDILIZIA" s.c.a.r.l., con sede in Reggio Emilia, Via S.Giuseppe 4, iscritta presso il registro Società del Tribunale di Reggio Emilia al n.5921, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia facente parte del Piano di Zona Comprensorio 2° Nebbiara, comparto Motti-Canalina e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni al foglio 130-144, mappale 45587 di are 11,56, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un complesso edilizio di tipo economico e popolare per complessivi n. 16 alloggi a tipologia verticale oltre a garages ed alle cantine al piano interrato;
- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 28.10.1977 la Concessione Edilizia P.G. n. 12186/1977, presentata il 28.6.1977, e sull'area sopra descritta venne realizzato un complesso residenziale sito in via Ettore Barchi 2, attualmente censito al foglio 166 mappale 65 da sub 1 a sub 32;
- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta convenzione originaria rep. 57042 del 28.10.1977 sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze.

Considerato altresì che:

- in particolare, le unità immobiliari costituite da alloggio e da autorimessa facente parte del suddetto fabbricato, con annesse pertinenze, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 166, particella 65 sub 32 (cat-A/2 cl. 3) e sub 4 (cat.C/6 cl. 6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà dalla cooperativa edilizia "IL MURO" con atto d'assegnazione ai sigg.ri ARDUINI Cleonice e NASI Idro, autenticato dal medesimo notaio D.ssa Giuliana Mori, rep. 58326 del 7.12.1979, registrato a Reggio Emilia in data 22.12.1979 al n.8753 e ivi trascritto il 5.1.1980 ai nn. 257 di R.G. e 222 di R.P.;
- successivamente all'apertura della successione del sig. Nasi tali unità immobiliari sono state cedute dagli eredi Arduini Cleonice e Nasi Mariangela alla sig.ra Orlandi Paola con atto di compravendita a ministero notaio dr G.Varchetta in data 15.11.2004 (rep. 85035/racc. 20918) registrato a Reggio Emilia il 2.12.2004 e ivi trascritto in data 3.12.2004 al n. 18942 di R.P.;
- in ultimo tali unità immobiliari sono state cedute da quest'ultima proprietaria ai sigg.ri ROSSI Eugenio e FINA Maria con atto di compravendita sempre a ministero notaio dr. G.Varchetta in data 31.7.2008 rep. 93582/racc. 26155 registrato a Reggio Emilia il 6.8.2008 al n. 16524 e ivi trascritto in data 07.08.2008 al n16831 di R.P..

Dato atto che:

- 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 o la cessione in proprietà delle aree 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;

- in data 26.9.2023 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 226359 è stata presentata da parte degli attuali proprietari sigg.ri Rossi Maurizio, Rossi Tiziana e Rossi Silvia, a seguito di successione di Rossi Eugenio apertasi il 2.6.2023, la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP in diritto di proprietà sopracitata;

- 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.

Atteso che:

- 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 € 13.780 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00) con referto P.G. n. 248011 del 20.10.2023, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 226359/2023 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato agli istanti con lettera P.G. n. 251279 del 25.10.2023, consegnata a mani in pari data;

Dato atto inoltre che:

- risulta versata alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia la somma di € 13.780,00 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00), oltre al bollo per € 2 (Euro due/00), in data 03.11.2023;

- tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 8464 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Rigenerazione Urbana.

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali di applicazione dei prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza sita in Comune di Reggio Emilia in via E.Barchi 2, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 166, particella 65 sub 32 (alloggio) e sub 4 (autorimessa), come sopra descritto, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e i proprietari, come sopra identificati, sigg.ri Rossi Maurizio, Rossi Tiziana e Rossi Silvia.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 20.12.2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 12.1.2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 commi 1 e 2 del D.Lgs. 267/2000) ed i relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31.1.2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC ID. n. 2/2023 del 12.1.2023;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 17.4.2023 è stata approvata la variazione al bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 25.7.2023, immediatamente esecutiva, è stata approvata la verifica degli equilibri di bilancio e la conseguente variazione;
- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Visti:

- la Legge 22.10.1971 n. 865;
- la Legge 17.2.1992 n. 179;
- l'art. 31, comma 49-bis e ss. della L. 448/1998 e s.m.i (in particolare, come modificato dalla L.136/2018);
- l'art. 25-undecies della Legge 17.12.2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28.9.2020 n. 151;
- l'art. 22-bis della Legge 29.7.2021, n. 108;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale ID n. 186 del 27.9.2016;
- le deliberazioni di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021, ID. n. 189 del 21.10.2021 e ID. n. 168 del 25.8.2022;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

Richiamato l'atto P.G. n. 166856 del 28.6.2023, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento degli incarichi dirigenziali, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana fino alla scadenza del mandato.

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione, quale parte integrante dell'atto, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i sigg.ri Rossi Maurizio, Rossi Tiziana e Rossi Silvia, come in premessa identificati, per la rimozione dei vincoli convenzionali di applicazione dei prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, derivanti dalla predetta convenzione a ministero Notaio D.ssa Giuliana Mori, stipulata in data 28.10.1977 Rep. n. 57042, registrato a Reggio Emilia in data 10.11.1977 al n. 5890 e ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 11959 di R.G. e 9433 di R.P., relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza sita in Comune di Reggio Emilia in via E.Barchi 2, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 166, particella 65 sub 32 (alloggio) e sub 4 (autorimessa);
2. di dare atto che risulta versata alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia la somma di € 13.780,00 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00) in data 03.11.2023 e che tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 8464 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Rigenerazione Urbana;
3. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere

inserirle nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

4. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

Si attesta che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Elisa Iori**

ALLEGATO A

CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "MOTTI CANALINA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA E. BARCHI.

**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 , P.G. n. 166856 del 28.6.2023, con decorrenza dal giorno 1.7.2023 fino alla scadenza del mandato del Sindaco stesso; ed al presente atto espressamente autorizzato/a 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, allegato sub __ in sede di stipula

- MAURIZIO ROSSI, nato a il, residente a..... in viacodice fiscale:

- TIZIANA ROSSI, nata a il, residente a..... in viacodice fiscale:

- SILVIA ROSSI nata a il, residente a..... in via codice fiscale:

comparenti, in qualità di proprietari dell'alloggio realizzato in area PEEP Motti – Canalina e ubicato in via E.Barchi 2, censita nel Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 166, particella 65 sub 32 (alloggio cat-A/2 cl. 3) e sub 4 (autorimessa cat.C/6 cl. 6),

Premesso che:

- con atto del Notaio D.ssa Giuliana Mori, in data 28.10.1977 Rep. n. 57042, registrato a Reggio Emilia in data 10.11.1977 al n. 5890 e ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 11959 di R.G. e 9433 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società "IL MURO COOPERATIVA EDILIZIA" s.c.a.r.l., con sede in Reggio Emilia, Via S.Giuseppe 4, iscritta presso il registro Società del Tribunale di Reggio Emilia al n.5921, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia facente parte del Piano di Zona Comprensorio 2° Nebbiara, comparto Motti-Canalina e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni al foglio 130-144, mappale 45587 di are 11,56, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un complesso edilizio di tipo economico e popolare per complessivi n. 16 alloggi a tipologia verticale oltre a garages ed alle cantine al piano interrato;

- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 28.10.1977 la Concessione Edilizia P.G. n. 12186/1977, presentata il 28.6.1977, e sull'area sopra descritta venne realizzato un complesso residenziale sito in via Ettore Barchi 2, attualmente censito al foglio 166 mappale 65 da sub 1 a sub 32;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria rep. 57042 del 28.10.1977 sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- le unità immobiliari costituite da alloggio e da autorimessa facente parte del suddetto fabbricato, con annesse pertinenze, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 166, particella 65 sub 32 (cat-A/2 cl. 3) e sub 4 (cat.C/6 cl. 6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà dalla cooperativa edilizia "IL MURO" con atto d'assegnazione ai sigg.ri ARDUINI Cleonice e NASI Idro, autenticato dal medesimo notaio D.ssa Giuliana Mori, rep. 58326 del 7.12.1979, registrato a Reggio Emilia in data 22.12.1979 al n.8753 e ivi trascritto il 5.1.1980 ai nn. 257 di R.G. e 222 di R.P.;

- successivamente all'apertura della successione del sig. Nasi tali unità immobiliari sono state cedute dagli eredi Arduini Cleonice e Nasi Mariangela alla sig.ra ORLANDI Paola con atto di compravendita a ministero notaio dr G.Varchetta in data 15.11.2004 rep. 85035/racc. 20918 registrato a Reggio Emilia il 2.12.2004 e ivi trascritto in data 3.12.2004 al n. 18942 di R.P.;

- in ultimo tali unità immobiliari sono state cedute da quest'ultima proprietaria ai sigg.ri ROSSI Eugenio e FINA Maria con atto di compravendita sempre a ministero notaio dr. G.Varchetta in data 31.7.2008 rep. 93582/racc. 26155 registrato a Reggio Emilia il 6.8.2008 al n. 16524 e ivi trascritto in data 07.08.2008 al n 16831 di R.P..

Dato atto che:

- 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 o la cessione in proprietà delle aree 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 29.7.2021);
- 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 26.9.2023 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 226359/2023 è stata presentata da parte degli attuali proprietari sigg.ri Rossi Maurizio, Rossi Tiziana e Rossi Silvia, a seguito di successione di Rossi Eugenio apertasi il 2.6.2023, la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP in diritto di proprietà sopracitata.

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 € 13.780,00 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00) con referto P.G. n. 248011 del 20.10.2023, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 226359/2023 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato agli istanti con lettera P.G. n. 251279 del 25.10.2023, consegnata a mani in pari data;
- in tale comunicazione si è inoltre precisato che:
qualora su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultino realizzate opere d'urbanizzazione, previa richiesta dell'Amministrazione comunale, il proprietario dell'immobile ed i suoi successori ed aventi causa dovranno impegnarsi a retrocedere gratuitamente al Comune le stesse, pro quota di millesimi di proprietà, così come identificate nello strumento urbanistico vigente;
saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, le spese riguardanti l'individuazione catastale di tali opere, così come previsto dalla Delibera di consiglio comunale n.28913/71 del 19.11.1999 e da delibera di Giunta comunale I.D. 153 del 6.6.2000 di cui al P.G. n. 12601.

Dato atto inoltre che:

- risulta versata alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia la somma di € 13.780,00 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00), oltre al bollo per € 2 (Euro due/00), in data 3.11.2023;

- tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 8464 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Rigenerazione Urbana.

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, per quanto attiene all'unità immobiliare e relativa pertinenza sita in Comune di Reggio Emilia, in via E.Barchi 2, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 166, particella 65 sub 32 (alloggio) e sub 4 (autorimessa), derivante dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio D.ssa Giuliana Mori, in data 28.10.1977 Rep. n. 57042, registrato a Reggio Emilia in data 10.11.1977 al n. 5890 e ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 11959 di R.G. e 9433 di R.P., per la realizzazione di n. 16 alloggi a tipologia verticale con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà nel comparto Motti-Canalina, posto nell'attuale via Ettore Barchi 2 e che, 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 L.n. 448/1998 è pari a € 13.780,00 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00) e soggetto ad imposta di bollo di € 2,00.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto in data 03.11.2023 il dovuto complessivo di € 13.780,00 (Euro Tredicimilasettecentottanta/00) a seguito di bollettino emesso pagoPa n. 843 del 25.10.2023 e rilascia per detta somma ampia e finale quietanza liberatoria.

Art. 4 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione, i proprietari delle suddette unità immobiliari sigg.ri Rossi Maurizio, Rossi Tiziana e Rossi Silvia, come sopra identificati, 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 I.D. 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 alle unità immobiliari e relative pertinenze site in Comune di Reggio Emilia, in via E.Barchi 2, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) foglio 166, particella 65 sub 32 categoria A/2, classe 3
2. (autorimessa) foglio 166, particella 65 sub 4 categoria C/6, classe 6
oltre alla proprietà delle relative parti comuni,

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 12186/1977 rilasciata in data 28.10.1977 alla società "IL MURO COOPERATIVA EDILIZIA" s.c.a r.l..

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata Convenzione PEEP in proprietà Rep. Rep. n. 57042 del 28.10.1977, a ministero notaio D.ssa Giuliana Mori, 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 l'immobile attualmente si trova, 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/scrittura privata autenticata, davanti al Notaio designato dai proprietari sigg.ri Rossi Maurizio, Rossi Tiziana e Rossi Silvia, 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 proprietari richiedenti la rimozione dei suddetti vincoli.

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

Le parti sottoscrittenti 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>.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.