

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/14
del 08/01/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 104
del 23/01/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP
"PAPPAGNOCCA-BENEDETTO CROCE" DEL COMUNE DI REGGIO
EMILIA

LA 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 (operazione patrimoniale di c.d. "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie),
- con successive deliberazioni della Giunta Comunale (n. 6836/70 del 20.03.2000, n. 12601/153 del 06.06.2000, n. 24112/281 del 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-*quiquies* 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 Gianluigi Martini in data 5.1.1983, rep. n. 6139/868 (e successiva modifica con atto del medesimo Notaio, in data 19.10.1983, rep. n. 8460/1063), ha concesso a titolo oneroso allo I.A.C.P. di Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 24 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale oggi individuato al Catasto Terreni di R.E. al foglio 186, mappale 59, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71,
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 8.10.1982 n. 18723 di P.G., successive varianti n. 24119 del 3.2.1984, n. 11799 del 22.6.1984 e sono stati dichiarati abitabili in data 23.4.1987;
- con atto del notaio Giuseppe Beccari in data 29.12.1987, rep. n. 48687/8739, i coniugi sigg.ri (*..omissis..*) hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficiaria sulle unità immobiliari poste a R.E. in V. (*..omissis..*) e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 186, mappale 59, sub 10, cat A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 109, rendita € 553,90,
 - autorimessa - foglio 186, mappale 59, sub 33, cat C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 49,58,oltre alla quota di 47,809 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- i sigg.ri (*..omissis..*) sono entrambi deceduti, rispettivamente in data 31.10.1996 e 30.3.2022 ed i loro due figli, (*..omissis..*), hanno ereditato (in quota di ½ ciascuno) la proprietà superficiaria dei suddetti immobili, come risulta dalle denunce di successione presentate all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Reggio Emilia rispettivamente in data 30.6.97, vol. 711, n. 1113 (poi rettificata il 21.7.2022) e in data 23.6.2022, vol. 88888, n. 276886,
- i sigg.ri (*..omissis..*) hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 278890 del 23.11.2023) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari;
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 1.12.2023 il corrispettivo in complessivi € 17.609,00, 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 (*..omissis..*) dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00, quale contributo per le spese istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare,
- su parte dell'area sopra indicata ed originariamente concessa in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria;
- l'amministrazione comunale procederà, a proprie spese, alla individuazione e frazionamento di tale parte di area, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tale area, così come disposto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19/11/99.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 188 del 19/12/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) e allegati

parte integrante;

- con delibera di C.C. n. 189 del 19/12/2023, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati, tra i quali anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026” (il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 270 del 15.11.2023),
- il suddetto Piano prevede al punto 17) la voce: “riscatto” alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed “in analogia” PEEP),
- con delibera di G.C. si procederà all'approvazione del P.E.G. 2024-2026, ai sensi del T.U.E.L., art. 169, c. 1 e 2.;
- 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 alla Dirigente firmataria 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 e ss. 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 P.G. n. 208434 del 29.8.2023,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 134618 del 23.5.2023,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, ai sigg.ri (*..omissis..*), la quota pari a 47,809 millesimi di proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e censita nel catasto terreni al foglio 186, mappale 59;
2. di dare atto che, rispetto alle unità immobiliari poste a R.E. in V. (*..omissis..*) ed individuate al catasto fabbricati al foglio 186, mappale 59, subb 10 e 33, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo ai sigg.ri (*..omissis..*), della proprietà superficiaria e della proprietà (in quota) della suddetta area,
 - il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione PEEP citata in premessa,
3. di stabilire che:
 - con stima (allegato A del presente atto) il corrispettivo del suddetto “riscatto” immobiliare è stato quantificato in complessivi **€ 17.609,00** (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),
 - nel documento allegato B sono riportati i dati personali che nel presente atto sono stati oscurati con la locuzione “(*..omissis..*)”, ciò ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 in materia di *privacy*,
 - 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,
 - di stabilire che 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 area 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) € 17.611,00 (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 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo che verrà iscritto nel PEG 2024-2026 in corrispondenza del capitolo 9532 del P.E.G. 2023 denominato " Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,
 - b) € 302,00 (comprensiva 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 2023-2025 (annualità 2023), al capitolo che verrà iscritto nel PEG 2024-2026 in corrispondenza del capitolo 8460 del P.E.G. 2023 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.

la Dirigente del Servizio amministrativo
lavori pubblici e gestione del patrimonio
dott.ssa Monica Penserini