

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/506

del 07/03/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 412

del 08/03/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E COMPRESSE NEL COMPARTO PEEP
"MASSENZATICO" 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,
- 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 Carlo Veneri in data 30.05.1978, rep. n. 6212/3097, ha concesso a titolo oneroso alla Società "Cooperativa Edile Bassa Reggiana" il diritto di superficie per la realizzazione di n. 12 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale individuato al C.T. di R.E. al foglio 53, mappale 53, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati costruiti con licenza edilizia del 24.02.1976 n. 3803 P.G. e successive varianti in data 18.08.1977 n.13619/77 di P.G. ed in data 31.08.1979 n. 272/79 di P.G. e dichiarati abitabili in data 02.10.1979;
- sull'area inizialmente concessa in diritto di superficie sono state realizzate, oltre al fabbricato, anche opere di urbanizzazione e, pertanto, con atto del notaio Guido Corradi in data 04.12.2001, n. rep. 78724/13810, è stata disposta la retrocessione al Comune di Reggio Emilia dell'area individuata al catasto terreni al foglio 53, mappale 711 (in quanto area di sedime di opere di urbanizzazione); inoltre, con il medesimo atto il Comune di Reggio Emilia ha concesso in diritto di superficie ai condòmini del suddetto fabbricato anche le aree individuate al catasto terreni al foglio 53, mappali 710 e 671, in quanto, a tutti gli effetti, aree pertinenziali del fabbricato stesso,
- con atto del notaio Carlo Veneri in data 24.11.1979, rep. n. 7397/3720, i soggetti i cui dati personali sono specificati nell'allegato B hanno acquistato la proprietà superficiaria sulle unità immobiliari poste a R.E. (all'indirizzo specificato nell'allegato B) e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 53, mappale 53, sub 18, cat. A/2, classe 1, cons. 6 vani, sup. cat. 115 mq, rendita € 449,32,
 - autorimessa: foglio 53, mappale 53, sub 1, cat. C/6, classe 4, cons. 18 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 53,92,oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale, per quota pari a 87,894 millesimi;
- a seguito del decesso dei soggetti di cui sopra, la suddetta proprietà superficiaria è pervenuta in capo ai sigg.ri M.R. e M.F., come risulta dalle denunce di successione presentate all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Reggio Emilia rispettivamente in data 16.7.2018, vol. 88888, n. 54830 e in data 23.12.2011, vol. 9990, n. 4378,
- i sigg.ri M.R. e M.F. hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 2654 del 5.1.2024) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari;
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 19.1.2024 il corrispettivo in complessivi € 8.246,00, 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 M.R. e M.F. dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00, quale contributo per le spese istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare.

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 Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il P.E.G. 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/1/2024 è stato Approvato il “Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO)” 2024-2026 ed aggiornato il P.E.G. 2024 (già approvato con delibera di G.C. n. 3/2024),
- 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 45-50 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 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 M.R. e M.F. la quota pari a 87,894 millesimi della proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel C.T. al foglio 53, mappali 53, 710 e 671,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a R.E. (all'indirizzo specificato all'allegato B) ed individuate al C.F. di R.E. al foglio 53, mappale 53, subb 18 e 1, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo ai sigg.ri M.R. e M.F. della proprietà superficiaria e della proprietà (in quota) delle suddette aree,
 - 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 **€ 8.246,00** (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 completi delle soggetti citati nel presente atto e l'indirizzo degli immobili; 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 notariili graveranno interamente sugli acquirenti,
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) € 8.248,00 (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 9532 del P.E.G. 2024 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 2024-2026 (annualità 2024), al capitolo 8460 del P.E.G. 2024 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