

Proponente: 66.A
Proposta: 2024/185
del 18/03/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 461
del 19/03/2024

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON LA SIG.RA C.S. 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 "VILLA CELLA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA BASSETTA.

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 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 21.3.22), 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 Dr. Luigi Govoni, in data 8.8.1991 Rep. n. 86099/19314, registrato a Reggio Emilia in data 28.8.1991 al n. 4544 e ivi trascritto in data 11.11.1991 ai nn. 14368 di R.G. e 10200 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società Consorzio Provinciale Cooperative A.C.L.I. di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Via Codro 14/2, iscritta nel Registro Società presso il Tribunale di Reggio Emilia al n. 5935, P.IVA 00255030355, la proprietà dell'appezzamento di terreno inedificato posto in Reggio Emilia, destinato alla realizzazione di un programma costruttivo straordinario di edilizia residenziale agevolata convenzionata di 12 alloggi assistiti da mutuo agevolato, censiti nel catasto Terreni di detto comune al foglio 61, mappale 318 (ex 167/b), stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 12 alloggi di tipologia economico e popolare, a tipologia verticale;
- sull'area sopra descritta venne realizzato, a seguito di richiesta di concessione edilizia P.G. n. 30323/1990, presentata in data 7.11.1990 e rilasciata in data 5.6.1991, una palazzina residenziale in via Bassetta, a Villa Cella, con successiva variante P.G. n. 24258 del 16.9.1992 per un totale di 17 alloggi;
- con istanza P.G. n. 18454 del 22.7.1991 il suddetto Consorzio Provinciale Cooperative A.C.L.I. presentò richiesta di convenzionamento ai sensi degli art. 7 e 8 della L. 10/1977 Bucalossi e con deliberazione di Giunta Municipale ID n. 2430/P.G. n. 19448 del 5.8.1991 è stata approvata la determinazione del costo di costruzione e del prezzo di cessione degli alloggi da realizzarsi in via Bassetta;
- con successivo atto-a ministero medesimo notaio dr. Govoni in data 18.6.1994 rep. 113364/racc. 23228 registrato a Reggio Emilia in data 7.7.1994 al n. 3935 e ivi trascritto in data 18.7.1994 ai nn. 9197 di R.G. e 6504 di R.P. si è provveduto all'assegnazione formale e definitiva delle unità immobiliari ai soci della Consorzio Provinciale Cooperative A.C.L.I., trasferendo pertanto ai successivi aventi causa, acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze, i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria rep. 86099/19314 dell' 8.8.1991: le unità immobiliari censite al NCEU di Reggio Emilia al fg. 61 mapp. 344 sub 33 (alloggio) e sub 35 (autorimessa) sono state assegnate al sig. Brugnano Rosario.

Considerato altresì che:

- successivamente tali unità immobiliari sono state cedute dal sig. Brugnano con atto di compravendita a ministero notaio d.ssa A.M. Tosi in data 29.10.2003 rep. 33272/racc. 2606 registrato a Guastalla il 27.11.2003 al nr. 1916 e trascritto a Reggio Emilia in data 28.11.2003 ai nn. 29585 di R.G. e 17628 di R.P. alla sig.-ra Gargiulo Libera;
- in ultimo tali unità immobiliari sono state cedute da quest'ultima proprietaria con atto di compravendita a ministero notaio dr. A.Vacirca in data 14.10.2005 rep. 27308/racc. 12701 registrato a Reggio Emilia il 20.10.2005 al nr. 14457 all'attuale proprietaria sig.ra S.C..

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 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.

Atteso che:

- con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 249654 del 24.10.2023 è stata presentata da parte dell'attuale proprietaria sig.ra C.S. la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli relativi ai prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP 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;

- 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 pari ad € 0,00 (Euro zero/00)/con referto P.G. n. 259775 dell'8.11.2023, in allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 249854/2023 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale determinazione è stata comunicata alla richiedente con raccomandata A/R P.G. n. 274707 del 20.11.2023, ricevuta il 2.12.2023.

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 site in Comune di Reggio Emilia in via Bassetta 17, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 344 sub 33 (alloggio) e sub 35 (autorimessa), come sopra descritto, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e la proprietaria, come sopra identificata, sig.ra S.C.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati;

- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.

Atteso che 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 e che lo stesso, per il suo contenuto, non rientra fra le tipologie oggetto di invio al Servizio Finanziario per le procedure di cui all'art. 183 – 7° comma, del D. Lgs. 267/00, non comportando né diminuzione di entrata, né maggiore

spesa.

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. 10-quinquies della Legge 20.5.2022, n. 51;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 281 del 6.11.2000;
- 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, dall'1.7.2023 fino al termine del mandato del Sindaco.

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, il seguente schema di convenzione, quale parte integrante dell'atto, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la sig.ra.C.S., 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 Dr. Luigi Govoni, in data 8.8.1991 Rep. n. 86099/19314, registrato a Reggio Emilia in data 28.8.1991 al n. 4544, relativamente all'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia in via Bassetta 17, censite al NCEU di Reggio Emilia al Foglio 61, particella 344 sub 33 (alloggio) e sub 35 (autorimessa);
2. 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 inserite 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;
3. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

4. 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 "VILLA CELLA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA BASSETTA.

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

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, allegato sub _ in sede di stipula 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, allegato sub _ in sede di stipula

e

- la sig. ra C.S., nata a _____ il _____, residente a _____ in via _____ codice fiscale:

comparente, in qualità di proprietaria dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via Bassetta 17, censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 61, particella 344 sub 33 (alloggio) e sub 35 (autorimessa).

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. Luigi Govoni, in data 8.8.1991 Rep. n. 86099/19314, registrato a Reggio Emilia in data 28.8.1991 al n. 4544 e ivi trascritto in data 11.11.1991 ai nn. 14368 di R.G. e 10200 il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società Consorzio Provinciale Cooperative A.C.L.I. di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia, Via Codro 14/2, iscritta nel Registro Società presso il Tribunale di Reggio Emilia al n. 5935, P.IVA 00255030355, la proprietà dell'appezzamento di terreno inedificato posto in Reggio Emilia, destinato alla realizzazione di un programma costruttivo straordinario di edilizia residenziale agevolata convenzionata di 12 alloggi assistiti da mutuo agevolato, censiti nel catasto Terreni di detto comune al foglio 61, mappale 318 (ex 167/b), stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 12 alloggi di tipologia economico e popolare, a tipologia verticale;
- sull'area sopra descritta venne realizzato, a seguito di richiesta di concessione edilizia P.G. n. 30323/1990, presentata in data 7.11.1990 e rilasciata in data 5.6.1991, una palazzina residenziale in via Bassetta, a Villa Cella, con successiva variante P.G. n. 24258 del 16.9.1992 per un totale di 17 alloggi;
- con istanza P.G. n. 18454 del 22.7.1991 il suddetto Consorzio Provinciale Cooperative A.C.L.I. presentò richiesta di convenzionamento ai sensi degli art. 7 e 8 della L. 10/1977 Bucalossi e con deliberazione di Giunta Municipale ID n. 2430/P.G. n. 19448 del 5.8.1991 è stata approvata la determinazione del costo di costruzione e del prezzo di cessione degli alloggi da realizzarsi in via Bassetta;
- con successivo atto a ministero medesimo notaio dr. Govoni in data 18.6.1994 rep. 113364/racc. 23228 registrato a Reggio Emilia in data 7.7.1994 al n. 3935 e ivi trascritto in data 18.7.1994 ai nn. 9197 di R.G. e 6504 di R.P. si è provveduto all'assegnazione formale e definitiva delle unità immobiliari ai soci della Consorzio Provinciale Cooperative A.C.L.I., trasferendo pertanto ai successivi aventi causa, acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze, i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria rep. 86099/19314 dell' 8.8.1991: le unità immobiliari censite al NCEU di Reggio Emilia al fg. 61 mapp. 344 sub 33 (alloggio) e sub 35 (autorimessa) sono state assegnate al sig. Brugani Rosario.

Considerato altresì che:

- successivamente tali unità immobiliari sono state cedute dal sig. Brugnano con atto di compravendita a ministero notaio Dott.ssa A.M. Tosi in data 29.10.2003 rep. 33272/racc. 2606 registrato a Guastalla il 27.11.2003 al nr. 1916 e trascritto a Reggio Emilia in data 28.11.2003 ai nn. 29585 di R.G. e 17628 di R.P. alla sig.ra Gargiulo Libera;
- in ultimo tali unità immobiliari sono state cedute da quest'ultima proprietaria con atto di compravendita a ministero notaio dr. A.Vacirca in data 14.10.2005 rep. 27308/racc. 12701 registrato a Reggio Emilia il 20.10.2005 al nr. 14457 all'attuale proprietaria sig.ra S.C.

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 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;
- 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.

Atteso che:

- con istanza assunta in atti al P.G. n. 249854 del 24.10.2023 è stata presentata da parte dell'attuale proprietaria, sig.ra S.C. la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli relativi ai prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate di cui al foglio 61 mapp.344 sub 33-35, derivanti dalla convenzione PEEP sopraccitata;
- 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 pari ad € 0,00 (Euro zero/00)/con referto P.G. n. 259775 dell'8.11.2023, in allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 249854/2023 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale determinazione è stata comunicata alla richiedente con raccomandata A/R P.G. n. 274707 del 20.11.2023, ricevuta il 2.12.2023.

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 site in Comune di Reggio Emilia, in via Bassetta 17, censite nel Catasto

Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 344 sub 32 (alloggio) e sub 34 (autorimessa), derivante dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Dr. Luigi Govoni, sottoscritta in data 8.8.1991 Rep. n. 86099/19314, registrato a Reggio Emilia in data 28.8.1991 al n. 4544 e ivi trascritto in data 11.11.1991 ai nn. 14368 di R.G. e 10200 di R.P. per la realizzazione di n. 12 alloggi di tipologia economico e popolare, a tipologia verticale, posto in via Bassetta 17 a Villa Cella 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 legge 448/1998 è pari a € 0,00 (Euro zero/00), come da determinazione del competente Servizio Amministrativo Lavori pubblici e Gestione del Patrimonio in atti municipali al P.G. 259775 dell'8.11.2023.

Art. 4 – 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 Bassetta 17, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) foglio 61, particella 344 sub 33 (Z2 categoria A/2 classe 2)
2. (autorimessa) foglio 61, particella 344 sub 35, categoria C/6, classe 2

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 30323/1990, rilasciata in data 5.6.1991, con successiva variante P.G. n. 24258/1992 e con abitabilità autorizzata il 6.3.1997 al P.G. n. 29960/1994.

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 Dr. Luigi Govoni, sottoscritta in data 8.8.1991 Rep. n. 86099/19314, registrato a Reggio Emilia in data 28.8.1991 al n. 4544 e ivi trascritto in data 11.11.1991 ai nn. 14368 di R.G. e 10200 di R.P., 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. 5 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione, la proprietaria delle suddette unità immobiliari sigg.ra S. C., come sopra identificata, ed i suoi successori ed aventi causa si impegna 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. 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 dalla proprietaria sig.ra S.C. richiedente 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 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>.