

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1133
del 27/05/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 925
del 27/05/2024

**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 "VILLA
FOGLIANO" 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 de 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-*quinquies* 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 Arrigo Manghi in data 4.4.1978, rep. n. 16494/6396, ha concesso a titolo oneroso alla società "Geom. Aulo Bigliardi e f.llo Edmo s.n.c." con sede a Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 48 alloggi di tipo economico e popolare sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 253, mappali 124, 126, 225, 226, 227 e 228, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza edilizia del 28.10.1975 n. 19630 di P.G., successiva concessione edilizia P.G. n. 21734 del 14.02.1978 e variante P.G. n. 13786 del 21.03.1978 e sono stati dichiarati abitabili con autorizzazione n. 12096/80 del 15.10.1980;
- con atto del notaio Arrigo Mangi in data 30.9.1982, rep. n. 19978/7671, i sigg.ri A.G. e B.O. hanno acquistato (in regime di comunione legale tra loro) la proprietà superficaria con riferimento alle unità immobiliari poste a R.E. (all'indirizzo specificato nell'allegato B), così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio - foglio 253, mappale 225, sub 12, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 102 mq, rendita € 553,90
 - autorimessa - foglio 253, mappale 225, sub 21, cat. C/6, classe 5, cons. 14 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 49,17,
- la proprietà superficaria delle suddette unità immobiliari si estende anche alle parti comuni del fabbricato condominiale, così come dettagliatamente specificate nel sopracitato atto di acquisto immobiliare, nel quale, in particolare, è previsto che sull'area di sedime del fabbricato interessato (ovvero sul mappale 225) spetta la quota di 72,898 millesimi;
- i sigg.ri A.G. e B.O. hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 159005 del 20.6.2023) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari, ma hanno successivamente richiesto la momentanea sospensione della loro pratica;
- dopo alcuni solleciti da parte dei competenti uffici comunali, i sigg.ri A.G. e B.O. hanno comunicato (con e-mail del 9.5.24) di essere intenzionati e pronti per la conclusione della suddetta pratica di "riscatto"; conseguentemente, il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 27.5.2024 il corrispettivo in complessivi € 10.731,00, 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 A.G. e B.O. dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00, quale contributo per le spese istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare,
- inoltre, i sigg.ri A.G. e B.O. hanno richiesto (con mail del 17.5.24) di poter pagare ciascuno solo la metà dei suddetti importi,
- su parte dell'area sopra indicata ed originariamente concessa in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese all'individuazione e frazionamento di tali parti di area, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con i proprietari dell'alloggio insistente 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 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 A.G. e B.O. la quota millesimale pari a 72,898 di proprietà dell’area censita al catasto terreni del comune di Reggio Emilia al foglio 253, mappale 225,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a R.E. (all’indirizzo specificato nell’allegato B) ed individuate al catasto fabbricati di R.E. al foglio 253, mappale 225, subb 12 e 21 (nonché a tutti gli enti ed impianti condominiali comuni per le corrispondenti quote millesimali specificate nell’atto del notaio Arrigo Mangi in data 30.9.1982, rep. n. 19978/7671), con l’alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l’estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri A.G. e B.O. della proprietà superficaria 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 **€ 10.731,00** 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”,
 - inoltre, su richiesta degli interessati i suddetti importi verranno fatturati per la metà a carico di ciascuno dei due soggetti (oltre a € 2,00 per imposta di bollo dovuta su ogni fattura emessa),
 - nel documento allegato B sono riportati i dati personali completi dei 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,

- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare 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

- le spese contrattuali e notariali 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) € 10.735,00 (comprensiva di 2 imposte di bollo di € 2,00 cad.) da suddividere in due accertamenti di pari importo a carico dei due soggetti identificati nell'all. B. 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) € 304,00 (comprensiva di 2 imposte di bollo di € 2,00 cad.) da suddividere in due accertamenti di pari importo a carico dei due soggetti identificati nell'all. B. 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