

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1615
del 29/07/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1351
del 01/08/2024

**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 "PAPPAGNOCCA-MULINO" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA. ANNULLAMENTO E SOSTITUZIONE DEL PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE NUMERO 1259 DEL 18.7.2024.

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 Luigi Govoni in data 19.9.1980, rep. n. 17871/6988, ha concesso a titolo oneroso alla società "Italcasa Costruzioni edili s.r.l." con sede in Casalgrande (R.E.) il diritto di superficie per la realizzazione di n. 23 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 187, mappali 128 e 214, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 22.06.1979, n. 23516/78 di P.G. e successiva variante in data 27.06.1981 n. 10854/81 di P.G. e regolarmente dichiarati abitabili con atto del 11.12.1981 n. 14753/81 di P.G.;
- il sig. I.F. è proprietario superficiario delle unità immobiliari poste a R.E. (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 187, mappale 128, sub 47, cat. A/2, classe 3, cons. 3 vani, sup. 56 mq, rendita € 294,38,
 - autorimessa: foglio 187, mappale 214, sub 12, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. 15 mq, rendita € 53,71,
 - cantina: foglio 187, mappale 128, sub 48, cat. C/2, classe 3, cons. 4 mq, sup. 5 mq, rendita € 8,68,oltre alla quota di 17,93 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- la suddetta proprietà superficiaria è pervenuta al sig. I.F. *mortis causa*, come risulta dai seguenti atti:
 - (a seguito del decesso in data 14.4.2009 del sig. I.E.) dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di R.E., in data 16.6.2009, vol. 1766, n. 723,
 - (a seguito del decesso in data 31.1.2013 della sig.ra B.W.) dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di R.E., in data 5.6.2013, vol. 9990, n. 2101,
- il sig. I.F. ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 179507 del 28.6.2024) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 24.7.2024 il corrispettivo in complessivi € 9.751,00, 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), con la precisazione che tale corrispettivo è stato determinato in sostituzione di quello errato che era stato stimato in data 2.7.24,
- il sig. I.F. dovrà 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 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 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) coi relativi allegati parti integranti, tra i quali vi è 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 C.C. n. 189 del 19/12/2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2024 – 2026 e i relativi allegati,
- 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. 171204 del 21.6.2024,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 31891 del 2.2.2024,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, al sig. I.F. la quota pari a 17,93 millesimi di proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel catasto terreni al foglio 187, mappali 128 e 214,
2. di dare atto che il presente atto ANNULLA e SOSTITUISCE il provvedimento dirigenziale n. 1259 de 18.7.2024, a causa dell'errato corrispettivo che vi era indicato,
3. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a R.E. (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) ed individuate al catasto fabbricati al foglio 187, mappale 128, subb 47 e 48 e mappale 214, sub 12, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo al sig. I.F. della proprietà superficaria 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,
4. di stabilire che:
 - con stima (allegato A del presente atto) il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi **€ 9.751,00** e che l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,
 - l'acquirente dovrà 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 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,

- le spese contrattuali e notariali graveranno interamente sull'acquirente,
- di stabilire che l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, 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,

5. 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.**,
6. di effettuare le seguenti operazioni contabili:
 - a) ridurre l'accertamento di entrata n. 848/2024 portandolo da € 13.875,00 (somma indicata erroneamente nel provvedimento dirigenziale che si annulla con il presente atto) ad € 9.753,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00); a ciò seguirà l'annullamento della fattura n. 408 del 19.7.2024 e l'emissione di nuova fattura per il corrispettivo esatto (di cui all'All. A),
 - b) si confermano l'accertamento di entrata n. 849/2024 di complessivi € 302,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) e la relativa fattura n. 409 del 19.7.2024, 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