

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1788
del 06/09/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1554
del 11/09/2024

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PENSERINI Dott.ssa MONICA

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETA' DI AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE POSTE A SERVIZIO DEL FABBRICATO "IN ANALOGIA PEEP" DI VIA FENULLI, NUMERI 41, 43, 45

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 Gian Domenico Serri del 02/06/1981, n. 34527/15578 di rep./racc., ha alienato alla cooperativa Abitrè di R.E. la proprietà di un'area compresa nel PPI "Migliolungo" ed allora censita al C.T. al foglio 166, mappale 83, ciò al fine di realizzarvi 44 alloggi e con richiamo delle disposizioni normative riguardanti gli alloggi PEEP (art. 35 L. 865/71),
- successivamente la medesima Cooperativa richiese al Comune di R.E. di poter disporre anche di una limitrofa area comunale (censita al C.T. al foglio 166, mappale 87) al fine di realizzare alcune autorimesse interrate a servizio dei suddetti alloggi,
- il Comune di R.E., appurato che l'area richiesta era stata a suo tempo acquisita dal Comune quale standard urbanistico di "verde pubblico" e che, pertanto, non poteva alienarne la proprietà, decise di concederne alla coop. Abitre (ed a titolo oneroso) il diritto di superficie sotterraneo per 99 anni,
- pertanto, ne seguì la stipula contrattuale, con atto del notaio Gian Domenico Serri in data 11/10/1991, n. 115733/26260 di rep./racc., atto che conteneva la precisazione che sul sedime dell'area doveva permanere "l'uso pubblico, cioè a titolo di servitù",
- con riferimento alla suddetta area furono rilasciate la concessione edilizia del 10.7.1981, n. 7850/81 di P.G. e la successiva variante in data 17.1.1984, n. di P.G. 24742/83;
- con atto del notaio M. C. Costabile in data 28.7.2000, rep. n. 31510/7478, la sig.ra M.Y. ha acquistato la proprietà superficaria con riferimento all'autorimessa interrata ubicata a R.E. (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) e così censita al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia: foglio 166, mappale 87, sub 13, cat. C/6, classe 6, cons. 14 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 57,84, oltre alla quota pari a 71,43 millesimi sulle parti comuni (nel caso specifico, sull'area sovrastante le autorimesse interrate - mp. 87 del fg. 166),
- la sig.ra M.Y. ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 202291 del 26.7.2024) la domanda di "riscatto" con riferimento alla suddetta unità immobiliare,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 6.8.2024 il corrispettivo in complessivi € 724,00, 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),
- la sig.ra M.Y. dovrà 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 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. 53/2024 del 25/03/2024 è stata approvata la "Variazione al bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati". Con tale delibera è stato anche integrato il prospetto riassuntivo "Piano alienazioni immobiliari", alla voce "Riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP), aggiungendovi la seguente

- previsione: "(nel PPE Migliolungo) area censita al foglio 166, mappale 87, che fu concessa in diritto di superficie al fine di realizzarvi autorimesse interrato poste a servizio del limitrofo fabbricato PEEP (in proprietà) di v. Fenulli, 43. Potrà essere necessaria la costituzione di servitù uso pubblico, contestualmente al rogito di "riscatto" delle sottostanti autorimesse.",
- 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, alla sig.ra M.Y. la quota pari a 71,43 millesimi di proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e distinta nel catasto terreni al foglio 166, mappale 87,
2. di disporre che, rispetto all'unità immobiliare posta a R.E. (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) ed individuata al catasto fabbricati al foglio 166, mappale 87, sub 13, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo alla sig.ra M.Y. 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 dagli atti notarili citati in premessa,
4. di stabilire che:
 - con stima (allegato A del presente atto) il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi **€ 724,00** 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",
 - nel documento allegato B sono riportati i dati personali completi del soggetto citato nel presente atto e l'indirizzo dell'immobile, 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,
 - si precisa che l'area in oggetto, quando fu concessa in diritto di superficie (sotterraneo), aveva come destinazione urbanistica "verde pubblico", mentre l'attuale destinazione urbanistica (nella Tav. 23 del PUG) è "residenziale"; da ciò ne consegue l'inattualità della originaria previsione di mantenimento dell'uso pubblico sull'area stessa,

- le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sull'acquirente,
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 accertare le seguenti somme:
- a) € 726,00 (comprensiva 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 (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 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