

Proponente: 40.A
Proposta: 2024/1875
del 19/09/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1619
del 20/09/2024

**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-BENEDETTO CROCE" 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 Luigi Alpi in data 18.01.1977, rep. n. 16305/9299, ha concesso a titolo oneroso alla "Cooperativa edificatrice Gardenia s.c.r.l." di Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 20 alloggi (a proprietà indivisa) di tipo economico e popolare ed a tipologia orizzontale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al Catasto Terreni al foglio 213, mappali 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 526 e 528, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 21.10.1975 n. 19478 di P.G. (e relative successive varianti) e sono stati dichiarati abitabili con atto del 26.5.1980, P.G. n. 6069;
- con atto a ministero notaio Luigi Govoni in data 10.05.1996, rep. n. 124706/25955 la sopracitata convenzione è stata modificata ai sensi della legge n. 179/92, al fine di consentire la cessione degli alloggi ai singoli soci della cooperativa, cessione che avrebbe dovuto seguire l'atto di retrocessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione da parte della Cooperativa Gardenia all'amministrazione comunale di R.E.;
- con successiva modifica all'art. 7 bis della convenzione, è stata autorizzata l'assegnazione degli alloggi ai soci prima della formalizzazione dell'atto di retrocessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione;
- con atto del notaio Antonino Vacirca in data 01.07.1999, rep. n. 4892/1015 la "Cooperativa edificatrice Gardenia s.c.r.l." ha proceduto all'assegnazione degli alloggi e relative parti comuni ai soci, tra i quali la sig.ra M.C., che ha così acquistato la proprietà superficaria di un alloggio con relativi accessori posti a R.E. (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) e così censiti al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 213, mappale 158, sub 1, cat. A/2, classe 3, cons. 8,5 vani, sup. 198 mq, rendita € 834,08,
 - autorimessa: foglio 213, mappale, 159, sub 10, cat. C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. 14 mq, rendita € 49,58,oltre alla pertinente quota millesimale sulle parti comuni (tra le quali sono oggi comprese anche le aree censite al catasto terreni al foglio 213, mappali 526 e 528),
- con atto notaio Antonino Vacirca in data 29.12.1999, rep. n. 6373/1500 è stata, tra l'altro, disposta la retrocessione da parte della "Cooperativa edificatrice Gardenia s.c.r.l." al Comune di Reggio Emilia delle aree inizialmente concesse in diritto di superficie ma destinate ad opere di urbanizzazione, aree censite al catasto terreni al foglio 186, mappale 99 e foglio 213, mappali 34, 521, 522, 523 e 527, con contestuale disciplina delle competenze che venivano così trasferite all'amministrazione comunale e di quelle che, invece, rimanevano in capo ai titolari della proprietà superficaria,
- nel suddetto atto di retrocessione è previsto quanto segue:
 - che rimanga in capo alla cooperativa ed ai suoi aventi causa l'onere di provvedere alla "manutenzione ordinaria e straordinaria delle aiuole, delle piante di piccolo fusto dei fiori e delle siepi presenti lungo i percorsi pedonali posizionate a croce tra le schiere, così come la manutenzione straordinaria ed ordinaria del manto erboso presente lungo tali percorsi.";

- che venga consentito "il transito sull'area individuata al foglio 213 mappale 526 e 528 al fine di non lasciare interclusi i mappali 532 e 482.",
- i suddetti obblighi devono permanere anche in capo a coloro che decidono di trasformare il proprio diritto di superficie in diritto di proprietà;
- la sig.ra M.C. è deceduta in data 27.7.2021 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di R.E. in data 29.9.2021, vol. 88888, n. 425529, la proprietà superficaria delle suddette unità immobiliari si è trasferita (mortis causa) in capo al sig. P.S. (quanto all'usufrutto) ed alla sig.ra G.G. quanto alla nuda proprietà superficaria,
- con atto del notaio Luigi Zanichelli in data 12.7.2024, rep. n. 128379/42986, il sig. P.S. ha venduto alla sig.ra G.G. il diritto di usufrutto, cosicché quest'ultima è divenuta piena proprietaria superficaria delle suddette unità immobiliari,
- la sig.ra G.G. ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 202351 del 26.7.2024) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 9.8.2024 il corrispettivo in complessivi € 34.571,00, 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 G.G. 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. 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 G.G. la proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e così distinte nel catasto terreni di Reggio Emilia:
 - foglio 213, mappale 158,
 - foglio 213, mappale 159, per quota di 83,333 millesimi (essendoci 12 subalterni, di cui 1 di Enel),
 - foglio 213, mappali 526 e 528, per quota di 50 millesimi,
2. 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 213, mappale 158, sub 1 e mappale

159, sub 10, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:

- l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo alla sig.ra G.G. della proprietà superficaria e della proprietà delle suddette aree (per le quote di cui sopra) ,
- il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione PEEP citata in premessa,
- rimangono, invece, immutati in capo all'acquirente sia gli oneri di manutenzione delle zone verdi/pedonali che l'obbligo di consentire il transito sulle aree identificate al catasto terreni al foglio 213, mappali 526 e 528, come previsto nell'atto di retrocessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione (e citato in premessa);

3. di stabilire che:

- con stima (allegato A del presente atto) il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi **€ 34.571,00** 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 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,

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) € 34.573,00 (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