

ALLEGATO A

CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU APPARTAMENTO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "MIGLIOLUNGO" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA D. FENULLI 45.

CONVENZIONE SOSTITUTIVA DI CONVENZIONE PEEP

(Art. 31, comma 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448)

REPUBBLICA ITALIANA

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 come prorogato con atto PG.n.171204 del 21.06.2024, fino alla scadenza del mandato del Sindaco stesso; ed al presente atto espressamente autorizzato/a 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

- Y.M., nata a (.....) il residente in via CF:, comparente, in qualità di proprietari dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via D.Fenulli 45, censito al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 166, particella 131 sub 16 (alloggio e cantina).

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. Gian Domenico Serri, in data 02.6.1981 Rep. n. 34527/15578, registrato a Reggio Emilia in data 10.6.1981 al n. 4711 e ivi trascritto in data 19.6.1981 ai nn. 7414 di R.G. e 5647 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società "ABITRE" Società Cooperativa A Responsabilità Limitata", con sede in Reggio Emilia, Viale Timavo 43, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Reggio Emilia al n. 8239, C.F. 00520240359, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia facente parte del Piano di Zona PEEP MIGLIOLUNGO e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni al foglio 166, mappale 83 di are 34,92, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un complesso edilizio di tipo economico e popolare per complessive n. 44 unità abitative a tipologia verticale, oltre ai garages ed alle cantine al piano interrato;

- il Comune di Reggio nell'Emilia ha rilasciato la concessione edilizia in data 10/7/1981 n.7850 P.G. e successiva variante in data 17/1/1984 n.24742 P.G. e sull'area sopra descritta venne realizzato un complesso residenziale così strutturato:

- un corpo di fabbrica scala A sito in via D.Fenulli 41, attualmente censito al foglio 166 mappale 128 da sub 1 a sub 25,
- un corpo di fabbrica scale B e C sito in via D.Fenulli 43-45, attualmente censito al foglio 166 mappale 131 da sub 1 a sub 58 e sub 64;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria a ministero Notaio G.D. Serri in data 2/6/1981 rep.n.34527/15578, sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- in particolare, l'unità immobiliare costituita da alloggio con cantina, sita in Comune di Reggio nell'Emilia, Via D. Fenulli n.45, censita nel Catasto Fabbricati sul foglio 166, mappale 131 sub.16 (alloggio e cantina, cat.A/2, cl.3), in conformità alle risultanze catastali, è stata trasferita in piena proprietà dalla società cooperativa "ABITRE - S.C.A.R.L." ai signori A.M. e D.W., giusta atto autenticato dal notaio G.D. Serri in data 26/3/1985 rep.n.49237/19144, registrato a Reggio nell'Emilia il 15/4/1985 al n.3053, ivi trascritto il 24/4/1985 al n.3270 R.P.;

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 o la cessione in proprietà delle aree 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.

Considerato che:

- 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;
- in data 25 luglio 2024 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n.201875, la signora Y.M. ha presentato richiesta al Comune di Reggio nell'Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sull'unità immobiliare sopra identificata, derivanti dalla sopra citata convenzione PEEP in diritto di proprietà per Notaio G.Domenico Serri in data 2/6/1981 rep.n.34527/15578.

Verificato inoltre che:

- 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 in complessivi € 7.857,00 con referto P.G. n.213259 del 13.08.2024, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 201875/2024 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato alla richiedente con pec P.G. n. 218967 del 26.08.2024;
- in tale comunicazione si è inoltre precisato che:
 - a) qualora su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultino realizzate opere d'urbanizzazione, previa richiesta dell'Amministrazione comunale, il proprietario dell'immobile ed i suoi successori ed aventi causa dovranno impegnarsi a retrocedere gratuitamente al Comune le stesse, pro quota di millesimi di proprietà, così come identificate nello strumento urbanistico vigente;
 - b) saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, le spese riguardanti l'individuazione catastale di tali opere, così come previsto dalla Delibera di consiglio comunale n.28913/71 del 19.11.1999 e da delibera di giunta comunale I.D. 153 del 6.6.2000 di cui al P.G. n. 12601.

Dato atto inoltre che:

- risulta effettuato in data 09.10.2024 il pagamento da parte della sig.ra Y.M, a favore del Comune di Reggio Emilia, tramite bolletta CBILL 306682423200000330 per complessivi € 8.073,00 di cui € 7.857,00= quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 oltre ad € 216,00 di diritti di segreteria.

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, per quanto attiene all'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia, in via D.Fenulli 45, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 166, particella 131 sub 16 (alloggio e cantina) derivante dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Dr. Gian Domenico Serri, in data 02.6.1981, Rep. n. 34527/15578, registrato a Reggio Emilia in data 10.6.1981 al n. 4711 e ivi trascritto in data 19.6.1981 ai nn. 7414 di R.G. e 5647 di R.P., per la realizzazione di n. 44 alloggi di tipo economico e popolare, con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Migliolungo", posto in via Dardano Fenulli 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 € 7.857,00.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto dalla sig.ra Y.M, in data 09.10.20224 tramite bolletta CBILL 306682423200000330, il complessivo dovuto pari a € 8.073,00 di cui € 7.857,00, quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998, oltre ad € 216,00 di diritti di segreteria e rilasciandone quietanza liberatoria.

Art. 4 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione, la proprietaria delle suddette unità immobiliari, sig.ra Y.M., come sopra identificata, ed i suoi successori e/o 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 I.D. 153 del 6.6.2000 di cui al P.G. n. 12601.

Art. 5 – RIMOZIONE DEI VINCOLI

Le parti, danno innanzitutto atto che essendo già trascorsi venti anni tra la data di stipulazione della convenzione PEEP originaria e la data odierna, di fatto, i vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione non trovano applicazione, dovendosi considerare già cessati. Indi, le stesse parti convengono che vengano rimossi tutti i vincoli di qualsiasi natura, costituiti con la convenzione PEEP sopracitata all'art.2 del presente atto, relativamente all'alloggio e alla relativa pertinenza (cantina) site in Comune di Reggio Emilia, in via D.Fenulli 45, censite nel Catasto Fabbricati al foglio 166, particella 131 sub 16 categoria A/2, classe 3 oltre alla proprietà delle relative parti comuni, edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 7850/1981 rilasciata in data 10.7.1981 alla società "ABITRE" s.c.a r.l., con successiva variante P.G. n. 24742/1983 rilasciata in data 17.1.1984 e resa agibile in data 01/02/1985 con PG.1572/1984.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata Convenzione PEEP in proprietà (Rep. n. 34527) del 02.6.1981, a ministero notaio Dr. Gian Domenico Serri, registrata e trascritta nei termini di legge, 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. 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/scrittura privata autenticata, davanti al Notaio designato dall'attuale proprietaria sig.ra Y.M., 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 sottoscrittrici 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>.