

Proponente: 40.A
Proposta: 2025/22
del 09/01/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 99
del 21/01/2025

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
CON CONVENZIONE "IN ANALOGIA PEEP" RIGUARDANTE
FABBRICATI IN VIA MANTEGNA**

IL 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 (operazione patrimoniale di c.d. "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie),
- 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:

- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 3.7.1981, rep. n. 11347/3373, il Comune di Reggio Emilia ha concesso alla Cooperativa " LA BETULLA s.c.r.l." il diritto di superficie per la durata di 99 anni su aree di proprietà comunale oggi corrispondenti alle aree così censite al foglio 166 del catasto terreni di R.E.:
 - mappale 10, mq. 20.563 (area verde, parcheggio, viabilità)
 - mappale 120, mq. 2.635 (sedime di fabbricato)
 - mappale 121, mq. 312 (sedime di fabbricato)
 - mappale 122, mq. 573 (sedime di fabbricato)
 - mappale 123, mq. 481 (sedime di fabbricato)
 - mappale 124, mq. 2.315 (sedime di fabbricato)
 - mappale 125, mq. 4.840 (area autorimesse interrate e percorsi pedonali)
 - mappale 126, mq. 1.244 (area percorsi pedonali)
 - mappale 288, mq. 0 (parcheggi sotterranei),
- col medesimo atto veniva stipulata una convenzione urbanistica, finalizzata alla costruzione di n. 185 alloggi di tipo economico e popolare, mq. 671 circa di locali ad uso commerciale ed artigianale e n. 53 autorimesse seminterrate;
- in particolare, l'art. 2 della suddetta convenzione prevedeva che, pur non trattandosi di aree PEEP, la concessione del diritto di superficie sulle aree comunali fosse regolata secondo le previsioni dell'art. 35 della L. 865/71,
 - sulla suddetta area la Cooperativa ha realizzato un complesso edilizio denominato "BETULLA 21", composto da dieci fabbricati di varia altezza, suddivisi in cinque corpi ed in due corpi sotterranei autorimesse, come da concessione edilizia rilasciata in data 15.7.1981, n. 3096 di P.G., successive varianti in data 11.2.1982, n. 618 e 3.4.1984, n. 3902 ed abitabilità P.G. nn. 2092/85 e 1200/88 del 1.6.88,
- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 2.9.1997, rep. n. 81289/14338, il sig. (.omissis..) ha acquistato la proprietà superficaria di un'autorimessa interrata ubicata a R.E. in via (.omissis..) e così censita al catasto fabbricati di Reggio Emilia: foglio 166, mappale 288, sub 21, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 53,71, oltre alla quota di 0,416 millesimi sulle parti ed enti condominiali comuni dei fabbricati,
- il sig. (.omissis..) ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 268109 del 28.10.2024) la domanda di "riscatto" con riferimento alla suddetta autorimessa,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 14.11.24 il corrispettivo in € 682,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita stima, allegato A del presente atto),
- il sig. (.omissis..) dovrà pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese di istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare,
- su parte delle aree sopra indicate ed originariamente concesse in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese alla individuazione e frazionamento di tali parti di aree, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tali aree, 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. 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 G.C. n. 270 del 17.12.2024 è stato approvato lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027", Piano che prevede al punto 15) la voce: "riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP),
- con Decreto del Ministero dell'Interno del 24/12/2024 è stato disposto il differimento al 282.2025 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2025/2027 da parte degli EE.LL.,
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2025/2027 e dei relativi allegati e che, pertanto, fino ad allora verranno applicate le norme in materia di esercizio provvisorio (di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 e ss.mm.ii.),
- che con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2025;
- 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 al Dirigente firmatario 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 *ad interim* P.G. n. 330935 del 31.12.2024,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 302270 del 29.11.24,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, al sig. (...omissis...) la quota complessiva pari a 0,416 millesimi della proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel C.T. al foglio 166, mappali 10, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 288,
2. di disporre che, rispetto all'autorimessa interrata ubicata a R.E. in via (...omissis...) e censita al C.F. di Reggio Emilia al foglio 166, mappale 288, sub 21, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo al sig. (...omissis...) della proprietà superficiaria e della proprietà (in quota) delle suddette aree,
 - il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione urbanistica 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 € **682,00** e 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" immobiliare
 - nel documento allegato B sono riportati i dati personali che nel presente atto sono oscurati con la locuzione "(...omissis...)", 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, 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 notari graveranno interamente sull'acquirente,

- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare (per la propria quota di proprietà) al successivo atto con il quale le parti di aree 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,

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) € 684,00 (comprensivi 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 pluriennale 2024-2026 (annualità 2025), al capitolo che nel PEG 2025 verrà iscritto in sede corrispondente al cap. 9532 del P.E.G. 2024 denominato " Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,

b) € 302,00 (comprensivi 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 pluriennale 2024-2026 (annualità 2025), al capitolo che nel PEG 2025 verrà iscritto in sede corrispondente al cap. 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.

il dirigente *ad interim* del Servizio amministrativo
lavori pubblici e gestione del patrimonio
Avv. Donato Salvatore Marengo