

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/52
del 12/02/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 266
del 18/02/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE POSTE A SERVIZIO DI UN FABBRICATO "IN ANALOGIA" PEEP IN PROPRIETA' UBICATO A REGGIO EMILIA, IN VIA FENULLI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E LOGISTICA

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:

- 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, ciò a titolo di servitù",
- con riferimento alla suddetta area furono rilasciate la concessione edilizia del 10.7.1981, n. 7850/81 di P.G., successiva variante in data 17.1.1984, n. di P.G. 24742/83 ed abitabilità in data 1.2.85,
- i signori indicati nell'all. A del presente atto sono proprietari superficiali delle seguenti 11 autorimesse interrate realizzate in v. Fenulli e censite al C.F. di R.E. al foglio 166, mappale 87:
 - 1) sub 1, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 15, rendita € 57,84,
 - 2) sub 3, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 3) sub 4, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 4) sub 5, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 5) sub 6, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 15, rendita € 57,84,
 - 6) sub 7, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 7) sub 8, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 8) sub 9, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 9) sub 10, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 10) sub 11, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,
 - 11) sub 12, cat. C/6, classe 6, consist. 14 mq, superficie mq 14, rendita € 57,84,oltre alle corrispondenti quote millesimali sulle parti comuni; in particolare, nell'all. A sono indicate le quote spettanti a ciascuno sull'area sovrastante le autorimesse interrate (ovvero, sull'area di cui al mappale 87 del foglio 166),
- la proprietà superficaria è pervenuta in capo ai suddetti soggetti in virtù degli atti citati nel medesimo all. A,
- i soggetti di cui sopra hanno presentato al Comune di R.E. le proprie domande di "riscatto", cui sono stati attribuiti i numeri di P.G. che di seguito si riportano (seguendo l'ordine crescente dei nn. dei subalterni catastali): 270569 (per i subb 1 e 3), 270632, 270679, 270717, 270770, 270746 del 29.10.2024 e 271131, 271316, 271224, 271291 del 30.10.2024,
- i medesimi soggetti hanno inoltre comunicato al competente ufficio comunale di voler effettuare tutti insieme la stipula contrattuale, presso un Notaio di loro scelta,

- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (ora denominato "Servizio patrimonio e logistica") ha determinato i corrispettivi del "riscatto" di ciascuna pratica, che sono indicati in apposita colonna dell'all. A e le cui stime sono allegate al presente atto (all. B-M),
- inoltre, per ciascuna pratica dovrà essere pagata al Comune di R.E. la somma di € 300,00, a titolo di contributo per le spese di istruttoria.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 13 del 21/1/2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. 2025-2027, coi relativi allegati parti integranti, tra i quali vi è anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027" ed il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 270 del 17.12.2024,
- il suddetto Piano prevede al punto 15) la voce: "riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP),
- con delibera di C.C. n. 14 del 21/1/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2025 – 2027 e i relativi allegati,
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il P.E.G. 2025-2027 – assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169, c. 1 e 2 del D. Lgs. 267/2000,
- 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. 33036 del 6.2.2025,
- 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, ai soggetti individuati nell'all. A del presente atto le quote millesimali ivi indicate (per un tot. di 780 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 alle autorimesse interrato ubicate a R.E. in v. Fenulli e censite al catasto fabbricati al foglio 166, mappale 87, subb 1, 3-12, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai soggetti acquirenti della proprietà superficaria e della proprietà della suddetta area (nella quota a ciascuno spettante),
 - il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dagli atti notarili citati in premessa,
3. di stabilire che:
 - nel documento all. A sono riportati i dati personali di tutti i soggetti acquirenti (di cui al precedente punto 1.), ciò ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 in materia di privacy,
 - con apposite stime (all. B-M del presente atto) è stato quantificato il corrispettivo del "riscatto" di ciascuna pratica, corrispettivo che (maggiorato di € 2,00 per imposta di bollo) è anche riportato in apposita colonna dell'all. A e che tutti i soggetti acquirenti hanno scelto di pagare in un'unica soluzione, entro e non oltre il momento del rogito,
 - per ciascuna pratica dovrà essere pagata al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 (oltre a € 2,00 per imposta di bollo), a titolo di contributo per le spese di istruttoria,
 - 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,

- inoltre si precisa che l'area oggetto del presente atto, 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 sugli acquirenti, i quali sono intenzionati ad effettuare tutti insieme la stipula contrattuale, presso un Notaio di loro scelta,

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 come di seguito specificato le somme dovute al Comune di R.E. dai soggetti acquirenti:

a) per gli importi dovuti a titolo di corrispettivo del "riscatto" immobiliare, vedasi le somme indicate nell'apposita colonna dell'all. A ed accertarle con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio pluriennale 2025-2027 (annualità 2025), al capitolo 9532 del PEG 2025 denominato " Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,

b) per gli importi dovuti a titolo di contributo spese di istruttoria, vedasi le somme indicate nell'apposita colonna dell'all. A ed accertarle con riferimento al titolo 3, codice del piano dei conti integrato 3.05.02.03.000 del Bilancio pluriennale 2025-2027 (annualità 2025), al capitolo 8460 del PEG 2025 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 reversali d'incasso con riferimento ai rispettivi accertamenti di entrata.

il dirigente *ad interim* del
Servizio patrimonio e logistica
Avv. Donato Salvatore Marengo