

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "MARGINI-CANALINA-COMPENSORIO II NEBBIARA" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA PORTELLA DELLE GINESTRE n.1

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 Reggio Emilia 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 Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata 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 in data 31.01.2025, P.G. n.28555, con decorrenza dal giorno 01.02.2025 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
- B.C.R., nato a il ed ivi residente in ViaCF.....;
- L. M., nato ail residente a, in via, CF:,comparenti, in qualità di proprietari dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via Portella Delle Ginestre 1, censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 210, particella 126 sub 20 (abitazione A/2), sub 64 (autorimessa).

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. D.Spallanzani, in data 20.1.1978 Rep. n. 6102/2925, registrato a Reggio Emilia in data 8.2.1978 al n. 837 e ivi trascritto in data 13.3.1978 ai nn. 3206 di R.G. e 2624 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alle Società Cooperative "COOP. EDILIZIA IL TELEFONO SOC.COOP. A RESPONSABILITÀ' LIMITATA ", con sede in Reggio Emilia, Via Sani 4, iscritta nel Registro Società al n. 5120, per la quota di comproprietà indivisa del 43%, e "COOP EDILIZIA ACLI NUOVA FRONTIERA A RESPONSABILITÀ' LIMITATA " con sede in Reggio Emilia, Via B.Buozzi 2, C.F. 00145040358, per la quota di comproprietà indivisa del 57%, la proprietà dell'area di terreno posta in Reggio Emilia e all'epoca distinte nel relativo Catasto Terreni ai fogli 144 e 160, con le particelle 45579 (ex 42097/b) e 45580 (ex 42097/c), stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare, con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "MARGINI-CANALINA" - Comprensorio Il Nebbiara;
- con successivo atto a ministero medesimo notaio dr. D.Spallanzani in data 17.11.1978 rep. (6616/racc. 3208) le società si divisero l'aria acquistata come segue:

- a) alla società "COOPERATIVA EDILIZIA IL TELEFONO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" venivano assegnate in proprietà esclusiva le aree di cui alle Particelle 45579/e e 45580/i-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u;

b) • alla società "COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. NUOVA FRONTIERA A RESPONSABILITA' LIMITATA" venivano assegnate in proprietà esclusiva le aree

individuata dalle Particelle 45579/d-b e 45580/a-b-c-d-e-f-g,

mantenendo in comune le aree identificate dalle particelle 45579/a (area cortiliva comune ai mappali 45579 sub D e E) e 45580/h (passaggio pedonale comune a tutti i subalterni del mappale 45580);

- con successiva atto di divisione del notaio Dr. Luigi Govoni dell'1.7.1980 rep. 17287/racc. 6779 registrato a Reggio Emilia in data 21 luglio 1980 al n. 6017 Mod. 71/M, ivi trascritto in data 29 luglio 1980 ai nn. 9305 di R.G. e 7182 di R.P., alla società "COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. NUOVA FRONTIERA A RESPONSABILITÀ' LIMITATA" veniva assegnata in proprietà esclusiva una porzione dell'area di cui alla Particella 45579/a, distinta dalla Particella 45579/f, e le due società si dividevano le autorimesse costruite all'interrato dell'area comune individuata dalla Particella 45579/a;

- la citata convenzione ricevuta dal notaio Spallanzani in data 20.01.1978, è stata successivamente integrata con atto del Notaio Dr. L.Govoni, in data 23.1.1981 Rep. n. 19156/7403, registrato a Reggio Emilia il 10.2.1981 al n. 1329 e ivi trascritto in data 25.2.1981 ai nn. 2608 di R.G. e 2021 di R.P., sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Reggio Emilia P.G. n. 24286/802 dell'11.12.1980;

- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 7.4.1976 la Concessione Edilizia P.G. n. 19407/1975, e successiva variante P.G. n. 14183/1976 rilasciata in data 30.9.1977, sull'area sopra descritta venne realizzato un complesso residenziale così strutturato:

- *di ragioni della :COOP. EDILIZIA ACLI IL TELEFONO"*
 1. *un corpo di 10 case a schiera, ubicate in via Portella delle Ginestre, attualmente censite al foglio 210 mappali dal 114 al 123;*
 2. *un fabbricato condominiale di 27 alloggi, denominato TORRE A, attualmente censito al foglio 210 mappale 127;*
- *di ragioni della COOP EDILIZIA ACLI NUOVA FRONTIERA:*
 - a) *un fabbricato condominiale a 9 alloggi su via Dimitrov, attualmente censito al foglio 210 mappale 103;*
 - b) *un fabbricato condominiale di 28 alloggi, denominato TORRE B su via Portella delle Ginestre, attualmente censito al foglio 210 mappale 126;*
 - c) *un corpo di 6 case a schiera su via Portella delle Ginestre, attualmente censite al*

foglio 210 mappali dal 106 al 111.

con la precisazione che il mappale 126, oltre a identificare l'area di sedime del fabbricato TORRE B, di ragioni COOP. A.C.L.I. NUOVA FRONTIERA (ex mappale 45579/D), comprende anche l'area cortiliva (ex mappale 45579/A) comune anche al fabbricato TORRE A - mappale 127, di ragioni COOP. EDILIZA ACLI IL TELEFONO”;

- in data 15.10.1975 era stata inoltre presentata dalla suddetta COOP. EDIF. ACLI “IL TELEFONO”, con sede in Reggio Emilia, Via Don Z. Iodi 12, iscritta nel Registro Società al n. 5120, richiesta di concessione edilizia PG. n. 19408/1975, rilasciato in data 6.4.1976, per la costruzione di complesso residenziale composto da 37 alloggi, in via Canalina-via Dimitrov sull'area sopra identificata;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella citata convenzione originaria (rep. 6102/2925 del 20.1.1978 a Ministero Notaio Spallanzani) sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- in particolare, con l'atto autenticato nelle firme dal medesimo Notaio Govoni in data 1 luglio 1980, Repertorio n. 17306/6067, venivano assegnate in piena proprietà dalla società "COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. NUOVA FRONTIERA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ai sigg R.C. nata a il, CF:, e S.A. nato a il CF:....., le unità immobiliari costituite da un alloggio con cantina e da un'autorimessa facenti parte del fabbricato condominiale di 28 (ventotto) alloggi denominato "TORRE B" e posto nel Comune di Reggio Emilia in Via Portella delle Ginestre n. 1, piano settimo ed attualmente censite nel locale Catasto Fabbricati al Foglio 210 con la Particella 126 subalterni 20 (alloggio con cantina) e 64 (autorimessa);

- a seguito del decesso del Signor S. A. in data 3 luglio 2002 sono succeduti il coniuge e il figlio S. C., nato a il giorno....., codice fiscale (dichiarazione di successione registrata a Reggio Emilia in data 19 dicembre 2002 al n. 3162 Vol. 716, ivi trascritta in data 6 maggio 2006 ai nn. 14205 di R.G. e 7467 di R.P.);

- con atto pubblico di vendita del Notaio dott.ssa Tieri Anna (Repertorio n. 17849 4676, registrato a Reggio Emilia in data 8 febbraio 2018 al n. 2013 Serie 1T, ivi trascritto in data 8 febbraio 2018 ai nn. 3470-3471 di R.G. e 2236-2237 di R.P.) i sigg. R.C. e S. A. vendevano alla Signora B. S.;

- in data 12 agosto 2024 è deceduta - nubile, senza figli, B. S. e alla sua eredità sono stati chiamati per legge gli zii Signori B. C. R. e L. M. (dichiarazione di successione telematica registrata a Reggio Emilia in data 11 ottobre 2024 al n. 409037 vol. 88888, ivi trascritta in data 14 ottobre 2024 ai nn. 22091 di R.G. e 16268 di 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, 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.

Atteso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021 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 della Giunta Comunale di data 21 ottobre 2021 I.D. n. 189 è stato definito un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al "COMUNE DI REGGIO EMILIA" ai sensi dell'art. 22-bis del Decreto-Legge 31 maggio 2021 n. 77, quale inserito dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 di conversione;

- con deliberazione di Giunta Comunale di Reggio Emilia ID. n. 168 del 25.8.2022, 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,

- successivamente all'entrata in vigore dell'art. 22 bis della L. 108/2021 e dell'adozione della deliberazione di Giunta comunale ID. n. 189 del 21 ottobre 2021, in data 4 gennaio 2022, con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 260 del 02/01/2025, è stata presentata da parte dei suddetti proprietari signori B. C. R. e L. M come sopra identificati, la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla originaria convenzione PEEP stipulata con il citato atto a ministero del Notaio Domenico Spallanzani in data 20 gennaio 1978, Rep. n. 6102/2925, registrato a Reggio Emilia in data 8 febbraio 1978 al n. 837, ivi trascritto in data 13 marzo 1978 al n. 2624 di R.P.

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 € 17.547,00= (note in atti municipali ai P.G. nn. 20807/2025 e 20976/2025 del 24 gennaio 2025 allegate alla sopraindicata richiesta di svincolo al P.G. n. 260/2025), ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato ai richiedenti con nota P.G. n. 22997 del 28/01/2025 ;

- in tale comunicazione si è inoltre precisato che qualora:

- a) 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 Deliberazione di consiglio comunale n.28913/71 del 19.11.1999 e da delibera di giunta comunale ID. n. 153 del 6.6.2000 di cui al P.G. n. 12601.

- i sigg. B. C. R. e L. M hanno provveduto in data 14.02.2025 al pagamento di € 17.547,00 = oltre a € 216 per diritti di segreteria , tramite bonifico bancario alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia tratto da BPM (TRX-ID: 5034001469855045481280012802IT;

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 e ID. n. 189 del 21.10.2021 e ID. n. 168 del 25.8.2022, nonché del provvedimento dirigenziale RUAD n. del..... formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 31 comma 46 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, il presente atto ha per oggetto la sostituzione della convenzione già stipulata a norma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con atto a ministero del Notaio Dr. Domenico Spallanzani in data 20 gennaio 1978, Rep. n. 6102/2925, registrato a Reggio Emilia in data 8 febbraio 1978 al n. 837, ivi trascritto in data 13 marzo 1978 al n. 2624 di R.P., per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato

comparto "Margini-Canalina- Il Nebbiara", relativamente ai seguenti beni immobili e inerenti parti condominiali:

- Porzioni di fabbricato denominato "TORRE B" sito in Comune di Reggio Emilia, via Portella delle Ginestre n. 1, alloggio posto al piano 7° con cantina al piano terra ed un'autorimessa al piano interrato, il tutto attualmente distinta nel vigente Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Foglio 210, particella 126 subalterno 20, via Portella delle Ginestre n. 1, Zona Cens. 2, Categ. A/2 CL.3,

- Foglio 210, particella 126 subalterno 64, via Portella delle Ginestre n. 1, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe 6, piano settimo

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 dichiarano e danno atto che il corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo art. 31 legge 448/1998 è pari a € 17.547,00 risulta interamente versato in data 14.02.2025 alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia oltre a € 216,00 per diritti di segreteria.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto in data 14.02.2025 l'intera somma dovuta (comprensiva dei diritti di segreteria per un totale di € 17.763,00), a seguito di bonifico bancario tratto da BPM (TRX-ID: 5034001469855045481280012802IT e e rilascia per detta somma ampia e finale quietanza liberatoria.

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

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione, i proprietari delle suddette unità immobiliari sigg. B. C. R. e L. M, come sopra identificati e i loro successori ed aventi causa si impegnano 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 con il presente atto convengono che vengono rimossi tutti i vincoli gravanti sull'immobile di qualsiasi natura, costituiti con la convenzione PEEP sopra citata all'art. 2 del presente atto, relativamente alle unità immobiliari e relative pertinenze site in Comune di Reggio Emilia, in via Portella Delle Ginestre 1, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) foglio 210, particella 126 sub 20, categoria A/2, classe 3
2. (autorimessa) foglio 210, particella 126 sub 64 categoria C/6, classe 6

oltre alla proprietà delle relative parti comuni,

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 19408/1975 rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data 7.4.1976 alla società COOP EDIF. ACLI e "COOP. EDILIZA ACLI IL TELEFONO" e successiva variante PG.n. 14182/1976 del 05.10.1976..

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata Convenzione PEEP in proprietà a rogito del Notaio Dr.Domencio Spallanzani del 20 gennaio 1978 (rep.6102/2925) , così come integrata con il richiamato atto a ministero del Notaio Dr. L.Govoni, in data 23.1.1981 (Rep. n. 19156/7403), registrato a Reggio Emilia il 10.2.1981 al n. 1329 e ivi trascritto in data 25.2.1981 ai nn. 2608 di R.G. e 2021 di R.P., sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Reggio Emilia P.G. n. 24286/802 dell'11.12.1980, 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 dai proprietari richiedenti 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 del proprietario richiedente 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>.

Letto, approvato e sottoscritto