

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 del 31/01/2025, 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;

- provvedimento dirigenziale RUAD n.del

- M.G.M., nato a il, residente a, in via Portella delle Ginestre 1, codice fiscale:

- M. M., nata a il residente a, in via Portella delle Ginestre 1 (CF.).

comparente, in qualità di proprietario dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via Portella delle Ginestre 1 Piano terzo, censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 210, particella 126 sub 10 (abitazione A/2), sub 68 (autorimessa).

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. 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. EDILIZA ACLI IL TELEFONO", 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 distinta nel relativo Catasto Terreni ai fogli 144 e 160, mappali 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-COMPENSORIO II NEBBIARA";

- con successivo atto a ministero medesimo notaio dr. Spallanzani in data 17.11.1978 rep. (6616/racc. 3208) le società si divisero l'aria acquistata come segue:

a) alla COOP A.C.L.I. NUOVA FRONTIERA vennero assegnati in proprietà i mappali 45579 sub D e sub B, 45580 sub A-B-C-D-E-F-G;

b) alla COOP A.C.L.I. IL TELEFONO vennero assegnati in proprietà i mappali 45579/E-e 45580 sub I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U

mantenendo in comune i mappali 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 alla COOP.EDILIZIA A.C.L.I NUOVA FRONTIERA è stata assegnata in proprietà esclusiva una porzione del mappale 45579/A, ossia il mapp. 45579/F e le due società divisero inoltre tra loro le autorimesse costruite al piano sotterraneo del mappale 45579/A;

- la predetta convenzione stipulata con atto notaio Dr.D.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 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 P.G. 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 predetta 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;
- con atto di vendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Luigi Govoni in data 22 dicembre 1981, Rep. n. 21568/8283, registrata a Reggio Emilia in data 11 gennaio 1982 al n. 274, ivi trascritta in data 21 gennaio 1982 al n. 673 di R.P., la società "COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. NUOVA FRONTIERA a Responsabilità Limitata" ha assegnato al signor T..... P..... e P..... R..... T..... il compendio immobiliare di cui al foglio 210 particelle 126 sub 10 e sub 68 (in precedenza identificati rispettivamente con le particelle 50032 sub 10 (appartamento e cantina) e 500382 sub 68 (garage) come risulta dalle schede registrate all'UTE di Reggio Emilia il 08.09.1972 , all'interno del fabbricato denominato torre B posto in Comune di Reggio Emilia (RE), via Portella delle Ginestre n. 1;
- con atto di vendita – autenticato nelle firme dal notaio Dr.Romolo Rummo in data 9 giugno 1990 (rep.20248/2736) registrato a RE il 22 giugno 1990 al 3251 ed ivi trascritto IL 22 giugno 1990 al n. 5548- i coniugi T. P. e P.R.T. vendevano il compendio immobiliare di cui sopra ai sigg. R.F. e M. A;
- con atto di vendita del 7 luglio 2008 a ministero Notaio Dr.Vincenzo Ferrara (Rep.9050) , i sigg. R.F. e M. A; hanno venduto ai sigg M.M. G. e M. M. l' appartamento posto al piano terzo, un locale ad uso cantina al piano terra, ed un'autorimessa al piano interrato di cui al foglio 210 mappali 126 sub 10 e sub 68 (autorimessa);

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 delibera 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. 321331 del 17 dicembre 2024, è stata presentata da parte del suddetto proprietario signor M.M. G. anche in nome della coniuge e M. 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 € 14.168,00 (con note P.G. n. 0012797 del 20/01/2025), allegato alla richiesta di svincolo, ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato ai richiedenti con peo P.G. n. 15291 del 22.01.2025;
- 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 Delibera 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.

- il sig. M. M. ha provveduto in data 10.03.2025 al pagamento di € 14.168,00 oltre a € 216,00 per diritti di segreteria , come meglio sotto precisato.

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..... 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 per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "MARGINI-CANALINA-COMPENSORIO II NEBBIARA", con 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., relativamente ai seguenti beni immobili e relative parti condominiali:

- Porzione del fabbricato denominato "Torre B" posto in Comune di Reggio Emilia (RE), via Portella delle Ginestre n. 1, costituita da un appartamento al terzo piano, con annesse una 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 10, via Portella delle Ginestre n. 1, Zona Cens. 2, Categ. A/2 Classe 3,
- Foglio 210, particella 126 subalterno 68, via Portella delle Ginestre n. 1, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe 6,

dando atto le parti 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 € 14.168,00.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto in data 10.03.2025 tramite bollettino Pagopa Codice avviso: BE0F30306682502100000125, la somma di € 14.384,00 di cui € 14.168,00 quale prezzo per la rimozione dello svincolo ed € 216,00 per 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.M.M.G. e M. 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 di qualsiasi natura costituiti con la convenzione PEEP sopra citata all'art. 2 del presente atto e gravanti sulle unità immobiliari - e relative pertinenze e parti comuni - poste in Reggio Emilia, Via Portella delle Ginestre n. 1, censite nel locale Catasto Fabbricati al Foglio 210 con la Particella 126 subalterno subalterno 10, via Portella delle Ginestre n. 1, Zona Cens. 2, Categ. A/2 CL.3, e Foglio 210, particella 126 subalterno 68, via Portella delle Ginestre n. 1, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe 6, ed edificate in forza di concessione edilizia P.G. n. 19407/1975 di data 7 aprile 1976 con successiva variante P.G. n. 14183/1976 di data 30 settembre 1976 e concessione edilizia P.G. n. 19408/1975 di data 6 aprile 1976 con successiva variante P.G. n. 14182/1976 di data 5 ottobre 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 Spallanzani di data 20 gennaio 1978, Repertorio n. 6102/2925, così come integrata con il richiamato atto a ministero del Notaio Govoni di data 23 gennaio 1981, Repertorio n. 19156/7403, sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale del "Comune Di Reggio Emilia" al P.G. n. 24286/802 dell'11 dicembre 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 gli immobili in oggetto attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, comproprietà condominiali o di altra natura, dipendenza, miglioria, fisso e seminfisso e con tutti gli usi ed i diritti relativi.

Senza limiti di importo del corrispettivo, gli stessi immobili potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi 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 M.M.G. e M. M., 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 sottoscriventi 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