

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 "CASALE DI RIVALTA" VIA B. PASCAL.78

**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,

- 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

- C. S., nata a ____ il _____, residente a _____ in via _____ codice fiscale: _____;

comparente, in qualità di proprietaria dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via Pascal 78, censito al NCEU del Comune di Reggio Emilia al foglio 209, particelle 360 (abitazione) e 309 sub 53 (autorimessa),

Premesso che:

- con atto del Notaio Dr. Luigi Alpi, in data 08.03.1977 Rep. n. 16369/9333, registrato a Reggio Emilia in data 17.3.1977 al n. 1639 il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società Cooperative Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia La Betulla, con sede in Reggio Emilia, Piazza Casotti 2, iscritta nel Registro Società al n. 5234, C.F. 0014510354, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia, nel comparto Casale di Rivalta, PEEP Rivalta-Borri, e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni, sezione Forese, al foglio 175, mappali 11118/f-42089/b-44339/b, sostituiti dai nuovi mappali 46022-46024-46027 estesi mq 1297, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 65/1971 per la realizzazione di n. 11 alloggi di tipologia economico e popolare, a tipologia orizzontale;

- sull'area sopra descritta venne realizzato, a seguito di richiesta di concessione edilizia P.G. n. 24050/1976, rilasciata in data 9.5.1977, un fabbricato denominato "Betulla 7" con accesso da via Pascal, comprendente 11 villette a schiera, con annessa una piccola autorimessa in fabbricato attiguo;

- con successivo atto di assegnazione a ministero medesimo notaio dr. Alpi in data 13.12.1978 rep. 17399/racc. 9886, registrato a Reggio Emilia in data 27.12.1978 al n. 9213 e ivi trascritto in data 5.1.1979 ai nn. 321 di R.G. e 249 di R.P., si è provveduto all'assegnazione formale e definitiva delle villette ai soci della Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia la Betulla;

- con atto del Notaio Dr. Piergiorgio Corbelli, in data 23.2.1979 Rep. n. 14539/5227, registrato a Reggio Emilia in data 7.3.1979 al n. 2020, e ivi trascritto in data 18.4.1979 ai nn. 4914 di R.G. e 3834 di R.P., il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alle Società Cooperative Betulla, come sopra identificata, ACLI Primavera con C.F. 00145030359, Edera con C.F. 00272820358, Elena con C.F. 0043550356 e Frassino con C.F. 00451580351 la proprietà dell'area edificabile, distinta al Catasto Terreni - sez. Forese, foglio 175, mappale 46766, stipulando

contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di numero 56 autorimesse (di cui alle concessioni edilizie P.G. nn. 3603/1976 e 5452/1977 rilasciate alla Cooperativa Edilizia EDERA per la costruzione di autorimesse private) a servizio degli alloggi edificati da tali cooperative edilizie nel comparto Casale di Rivalta;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nelle predette Convenzioni originarie a ministero notaio Alpi rep. 16369/9333 dell'8.3.1977 e notaio Corbelli rep. 14539/5227 del 23.2.1979 sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- in particolare, con il citato atto d'assegnazione del notaio dr. Alpi del 13.12.1978 rep. 17399/racc. 9886, le unità immobiliari costituite da alloggio e da autorimessa facente parte del fabbricato "Betulla 7", sito in Comune di Reggio Emilia, in via Pascal 78, con annesse pertinenze, attualmente censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, particella 360 (Z2 cat-A/2 cl. 3 7 vani) e particella 309 sub 53 (cat.C/6 cl. 6 mq 13) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà dalla Cooperativa Edilizia La Betulla, ai coniugi sigg.ri C. N., e C. A.;

- a seguito della successione legittima al Sig.C.N., apertasi in data 27 dicembre 2005, la cui dichiarazione è stata registrata a Reggio Emilia il 31 ottobre 2006 al numero 2571 vol. 720 con correlato certificato di successione trascritto a Reggio Emilia il 4 settembre 2007 al numero 16100 . R.P., la quota indivisa di una metà in titolarità del defunto è stata ereditata, in ragione di un terzo cadauno, dalla moglie Signora C. A., dalla figlia Signora C. S. e dal nipote ex filia Signor F. G.;

- a seguito della successione legittima alla Signora C. A., apertasi in data 9 settembre 2017, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Reggio Emilia il 25 giugno 2018 al numero 1916 vol.9990 con correlato certificato di successione trascritto a Reggio Emilia il 13 agosto 2018 al numero 13117 rp, la quota indivisa pari a quattro sesti in titolarità della defunta è stata ereditata, in ragione di una metà cadauno, dalla figlia Signora C. S. e dal nipote ex filia Signor F. G.

- con atto ai rogiti del notaio Dr.Marco Bertacchini 18 novembre 2022 numero 44184/14645 di repertorio, registrato a Reggio Emilia il 23 novembre 2022 al numero 18741 serie 1T, quivi trascritto il 23 novembre 2022 al numero 20346 .R.P., la quota indivisa di una metà in titolarità di F. G. è stata trasferita a titolo oneroso alla zia materna Signora C. S., la quale in tal guisa è diventata piena proprietaria dell'immobile.

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 13.11.2023 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 263505/2023 è stata presentata da parte dell'attuale proprietaria sig.ra S. C. la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalle convenzione PEEP in diritto di proprietà a ministero notai dr. L. Alpi e dr. P.G. Corbelli sopraccitate.

Dato atto 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 € 27.746,00 (Euro Ventisettemilasettecentoquarantasei/00) per l'alloggio ed € 1.242,00 (Euro Milleduecentoquarantadue/00) per l'autorimessa, con referto P.G. n. 285319 del 4.12.2023, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 263505/2023 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato alla richiedente con pec P.G. n. 257529 del 5.12.2023 ;
- 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;

- in data 24 dicembre 2024 la sig.ra C. S. ha chiesto la riattivazione del procedimento di rimozione vincoli con pec PG .n.327835 e avendo verificato dal servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio che l'importo di cui sopra risultava confermato sono stati inviati nuovamente i bollettini di pagamento;

- la sig.ra Campanini Stefania ha provveduto al pagamento dell'ammontare complessivo di € 28.988,00 (Euro ventottomilanovecentoottantotto/00) come meglio sotto precisato con bonifico bancario tramite bollettino PagoPa Codice CBILL – CF BE0F3 – 00145920351 in data 20.03.2025.

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 delle convenzioni, già citate in premessa e nel seguito richiamate, ex art. 31 comma 46 L. 448/1998, per quanto attiene l'unità immobiliare sita in Comune di Reggio Emilia, in via Pascal n.78, con annesse pertinenze, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, particella 360 (villetta) e particella 309 sub 53 (autorimessa), derivanti dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Dr. Luigi Alpi, in data 8.3.1977 Rep. n. 16369/9333, registrato a Reggio Emilia in data 17.3.1977 al n. 1639, per la realizzazione di n. 11 alloggi di tipologia economico e popolare, a tipologia orizzontale, nel comparto Casale di Rivalta, Peep Rivalta-Borri, posto in via Pascal, nonché dalla convenzione a ministero Notaio Dr. Piergiorgio Corbelli del 23.2.1979 rep.14539/5227, registrato a Reggio Emilia in data 7.3.1979 al n. 2020, per la realizzazione di n.

56 autorimesse a servizio degli alloggi edificati da diverse cooperative edilizie nel comparto Casale di Rivalta.

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 di € 27.746,00 (Euro ventisettemilasettecentoquarantasei/00) per l'alloggio e di € 1.242,00 (Euro milleduecentoquarantadue/00) per l'autorimessa, pari quindi complessivamente a € 28.988,00 (Euro ventottomilanovecentoottantotto/00).

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto in data 20.03.2025 l'intera somma dovuta (comprensiva di bollo), a seguito di bollettino PagoPa, Codice CBILL – CF BE0F3 – 00145920351 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, la proprietaria delle suddette unità immobiliari sigg.ra C. S., come sopra identificata, ed i suoi successori ed 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, in proprio ed in rappresentanza come sopra, 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 Pascal 68, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) foglio 209, particella 360 (Z2 categoria A/2 classe 3)

2. (autorimessa) foglio 209, particella 309 sub 53, categoria C/6, classe 6

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 24050/1976, rilasciata in data 9.5.1977 e con abitabilità autorizzata il 20.2.1979 al P.G. n. 2414/1979 per quanto riguarda l'alloggio e Concessioni edilizie P.G. nn. 3603/1976 e 5452/1977, rilasciate alla Cooperativa Edilizia L'EDERA, per l'autorimessa.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citate convenzioni PEEP in proprietà a ministero Notaio Dr. Luigi Alpi, dell'8.3.1977 Rep. 16369/9333, e a ministero Notaio Dr. Piergiorgio Corbelli del 23.2.1979 rep. 14539/5227, registrate e trascritte 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 gli immobili attualmente si trovano, 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 davanti al Notaio designato dalla proprietaria sig.ra C. S. 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 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>.