

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 "IN LOC. CASALE DI RIVALTA VIA B. PASCAL N.100 NEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

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 ____ 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 Rigenerazione Urbana 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, P.G. n. 28555 del 31.01.2025 con decorrenza dal giorno 1.2.2025 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

- M. C., nato a il ed ivi residente in Reggio Emilia in via B.Pascal n. 100 codice fiscale:

comparente, in qualità di proprietario dell'alloggio realizzato in area PEEP e ubicato in via B.Pascal n. 100, censito nel Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 209, particella 395 sub 1 (alloggio A/2) e sub 2 (autorimessa C/6).

Premesso che:

- con atto del Notaio Mario Nunnari in data 22.02.1977 (rep. 81276/1641), registrato a Reggio Emilia in data 14.03.1977 al n. 15251 e ivi trascritto in data 21.04.1977 ai nn. 4102/3276 il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società "BRANCALEONE società cooperativa edilizia a responsabilità limitata", con sede in Reggio Emilia, Via Gorizia 42, la proprietà di un'area edificabile posta in Reggio Emilia facente parte del comparto PEEP Casale di Rivalta e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni ai mappali 46023 e 46029 del foglio 175 stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un complesso edilizio di 9 alloggi a schiera ;

- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 24.02.1976 la Concessione Edilizia P.G. n. 3602 presentata il 20.02.1976, sull'area sopra descritta per la costruzione di nove alloggi a schiera, resi agibili in data 04.10.1978 con rilascio dell'agibilità in atti al PG.n.18915;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta convenzione originaria rep. (rep. 81276/1641) del 22.02.1977 sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- in particolare, le unità immobiliari costituite da alloggio e da autorimessa facente parte del complesso PEEP in proprietà posto in loc. Casale di Rivalta, Reggio Emilia, e ora ubicate in via B.Pascal n.100, censite all'epoca nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 175, mappale 46026 sub 1 (cat-A/2 cl. 3) e sub 2 (cat.C/6 cl. 6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà dalla Società Brancaleone con atto d'assegnazione del 05.11.1981 a ministero Notaio Dr.Mario Nunnari (racc.3870, rep. 117920), ai signori B. A. e S. M.;

- in data 16.12.2004 con atto Notaio Dott.ssa Scafa Lea Maria Dolores (rep.109452), i suddetti immobili sono stati venduti ai sigg. C. P. e S. L. in ragione di ½ ciascuno riservando l'usufrutto ai sigg. T. L. e C. G. in ragione di ½ ciascuno;

-In data 8 febbraio 2017, con atto a rogito del Dott. Notaio Stefano Muzzarelli (Repertorio n. 1107, Raccolta n. 773), registrato a Reggio Emilia il 14 febbraio 2017 al n. 2245, serie IT, i signori C. P. e S. L., estintosi l'usufrutto a favore dei signori C. G. e T. L. per decesso, vendevano al signor C. M. le unità immobiliari site in Comune di Reggio Emilia, censite al Catasto Fabbricati al foglio 209, mappale 395, subalterni 1 e 2.

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 30.09.2025 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n.233796, il sig. M. C. ha presentato richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP in diritto di proprietà sopracitata;

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 Patrimonio e Logistica in complessivi € 19.005,00= con referto P.G. n. 238069 del 06/10/2025, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 233796 del 30/09/2025 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato all'istante con pec P.G. n. 240929 del 09/10/2025;
- 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 06.06.2000 di cui al P.G. n. 12601.

Dato atto inoltre che:

- risulta versata in data 11.11.2025 alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia la somma di € 19.005,00 = oltre a € 216,00 a titolo di diritti di segreteria per un totale di € 19.221,00;

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 della Convenzione, già citata in premessa e nel seguito richiamata, ex art. 31 comma 46 L. 448/1998, per quanto attiene all'unità immobiliare e relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia, in via B.Pascal 100 censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, particella 395 sub 1 (alloggio A/2) e sub 2 (autorimessa C/6), derivante dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Dr. Mario Nunnari, in data 22.02.1977 (rep. 81276/1641), registrato a Reggio Emilia in data 14.03.1977 al n. 15251 e ivi trascritto in data 21.04.1977 ai nn. 4102/3276, per la realizzazione di n. 9 alloggi a schiera con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà posto in loc. Casale di Rivalta e che, 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 pari a € 19.005,00=.

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto, in data 11.11.2025 il dovuto complessivo di € 19.221,00 di cui € 216,00 per diritti di segreteria a seguito di bonifico di Banca Generali Private su bolletta n.06682528100000118 (cod.identificativo 306682528100000118) e rilascia per detta somma ampia e finale quietanza liberatoria.

Art. 4 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA

Stante che su parte delle aree originariamente cedute in diritto di proprietà risultano realizzate opere d'urbanizzazione, il proprietario delle suddette unità immobiliari sig. M. C., come sopra identificato, 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, danno innanzitutto atto che essendo già trascorsi venti anni tra la data di stipulazione della convenzione PEEP originaria e la data odierna, di fatto, i vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione non trovano applicazione, dovendosi considerare già cessati. Indi, le stesse parti convengono che vengano rimossi tutti i vincoli di qualsiasi natura, costituiti con la convenzione PEEP sopracitata all'art.2 del presente atto, relativamente alle unità immobiliari e relative pertinenze site in Comune di Reggio Emilia, in via B.Pascal n.100 censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) foglio 209, particella 395 sub 1 categoria A/2, classe 3
2. (autorimessa) foglio 209, particella 395 sub 2 categoria C/6, classe 6

oltre alla proprietà delle relative parti comuni,

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 3602 rilasciata in data 24.02.1976 e resi agibili in data 04.10.1978 con rilascio dell'agibilità in atti al PG.n.18915.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata Convenzione PEEP in proprietà a ministero notaio Dr. Mario Nunnari, in data 22.02.1977 (rep. 81276/1641), registrato a Reggio Emilia in data 14.03.1977 al n. 1525 e ivi trascritto in data 21.04.1977 ai nn. 4102/3276 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 proprietà 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 dall'attuale proprietario M. C., 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>.