

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 "RIVALTA" VIA ROSMINI 77 DEL 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:

MASSIMO CAPUCCI, nato 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 ad interim 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 10.12.2020, P.G. n. 308865 del 29/12/2025, con decorrenza dal giorno 01.01.2026 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,
- provvedimento dirigenziale RUAD n.del

e

- sig....., nat.. A il ed ivi residente in Via n.codice fiscale:;

- sig....., nat.. A il ed ivi residente in Via n.codice fiscale:;

comparenti, in qualità di soggetti a ciò legittimati,

PREMESSO CHE:

- con atto del Notaio Pier Giorgio Corbelli in data 11.10.1977 Rep. n. 11885/4310 registrato a Reggio Emilia il 13.10.1977 al n. 5335 e ivi trascritto in data 8.11.1977 ai nn. 10548 di R.G. e 8373 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. PRIMAVERA - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Reggio Emilia, Piazzale S.Francesco 1/3, iscritta nel Registro Società del Tribunale di Reggio Emilia al n. 5131, nonché iscritta nel Registro Prefettizio delle Società Cooperative della Provincia di Reggio Emilia al n. 90 della Sezione Cooperazione Edilizia-Abitazione, la proprietà dell'area di terreno posta in Reggio Emilia allora censita con i mappali 46020 e 46021, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di n. 25 alloggi di tipo economico e popolare, a tipologia orizzontale con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Comparto Casale di Rivalta" precisando che

- l'area di terreno distinta al mappale 46020 posta in Via Rosmini è stata destinata alla costruzione di 13 villette a schiera unifamiliari attualmente distinte ai mappali dal 311-323

- l'area di terreno distinta al mappale 46021 posta in Via Rosmini è stata destinata alla costruzione di 12 villette a schiera unifamiliari per civili abitazioni con autorimesse esterne attualmente distinte ai mappali dal 324 al 335 del foglio 209

- con successivo atto del Notaio Pier Giorgio Corbelli in data 23.12.1979, rep. n.14539/5227 trascritto a Reggio Emilia in data 18.04.1979 ai nn. 4914 RG e 3834 RP il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso porzioni di aree in prossimità del suddetto intervento, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 L.865/1971 al fine di consentire la costruzione di n. .56 autorimesse a servizio degli alloggi edificati sul comparto nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Casale di Rivalta",

In particolare, il Comune ha ceduto rispettivamente:

alla COOPERATIVA EDILIZIA DEL COMPENSORIO DI REGGIO EMILIA LA BETULLA le aree identificate ai mappali 48167 e 48169;

alla SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a Responsabilità Limitata IL FRASSINO le aree identificate ai mappali 48160 e 48163;

alla COOPERATIVA EDILIZIA L'EDERA le aree identificate ai mappali 48166 e 48170;

alla COOPERATIVA EDIFICATRICE L'ELENA le aree identificate ai mappali 48161 e 48164;

alla COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. PRIMAVERA - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, le aree ai mappali 48159-48162-48165 e 48168

alla COOPERATIVA EDILIZIA DEL COMPENSORIO DI REGGIO EMILIA LA BETULLA la comproprietà per quota pari a 188/818 alla SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE a Responsabilità Limitata IL FRASSINO la comproprietà per quota pari a 174/818 alla COOPERATIVA EDILIZIA L'EDERA la comproprietà per quota pari a 162/818 alla COOPERATIVA EDIFICATRICE L'ELENA la comproprietà per quota pari a 72/818 alla COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. PRIMAVERA la comproprietà per quota pari a 222/818 sulla restante area al mappale 46766 quale tunnel di accesso alle autorimesse comuni precisando che a seguito dell'edificazione, per quanto di competenza della COOPERATIVA EDILIZIA A.C.L.I. PRIMAVERA le autorimesse identificate ai mappali 48159, 48162, 48165, 48168, insieme al tunnel di proprietà comune al mappale 46766 nonché alle altre autorimesse costruite dalle sopra indicate COOPERATIVE sono state censite nell'unico mappale 309 del foglio 209;

- il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato in data 3.3.1976 la Concessione Edilizia P.G. n. 3989 alla società COOP. EDIF. ACLI "PRIMAVERA" S.c.r.l., come sopra identificata, per la realizzazione di 12 villette a schiera in loc. Rivalta-San Rigo, cod. intervento PEEP 30999-02, ubicate in via Rosmini, da edificarsi sull'area del mappale di provenienza 46021, attualmente dette villette risultano censite al foglio 209 mappali dal 324 al 335, ed aventi annesse le autorimesse esterne in via Pascal, censite al foglio 209 mappale 309, sub da 1 a 56 (di cui alle Concessioni edilizie P.G. nn. 3603/1976 e 5452/1977 rilasciate alla Cooperativa Edilizia L'EDERA per la costruzione di autorimesse private);
- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;
- in particolare, le unità immobiliari costituite da villetta a schiera e da autorimessa facente parte del fabbricato sito in Comune di Reggio Emilia, in via Rosmini 77, con annesse pertinenze, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 209, mappali 332 (cat-A/2, Cl.3) e 309 sub 30 (cat.C/6, Cl.6) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà ai sigg.ri. per acquisto fattone con rogito del Notaio Dr.Nello Bigi in data 21.5.1981 (Rep. n. 35060/5109) registrato a Reggio Emilia al n. 4259/1981 ed ivi trascritto il 27.5.1981 ai nn. 6390 di R.G. e 4892 di R.P.;
- a seguito di successione ex lege di deceduto a Reggio nell'Emilia in data, registrata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 26 ottobre 2004 al n.1809 vol.718, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia in data 2 dicembre 2008 al n. 39378 RG e 25763 RP, gli eredi furono i Signori per quota pari ad 1/6 (un sesto) ciascuno;
- a seguito di successione ex legedeceduta ail registrata telematicamente presso l'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 4 aprile 2024 al n.154385 vol.88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia in data 15 aprile 2024 ai n.ri 8074 di RG e 5990 di RP gli eredi furono per quota pari ad 2/6 (due sestimi) ciascuno;
- 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 e precedentemente alla data di entrata in vigore della L.179/1992, 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 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 della Giunta Comunale di data 13 maggio 2021 I.D. n. 94 è stata approvata la procedura per la rimozione dei vincoli di commerciabilità mediante approvazione della determinazione del corrispettivo dovuto al "COMUNE DI REGGIO EMILIA" 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 della Giunta Comunale di data 25 agosto 2022 I.D. n. 168 è stato approvato il criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al "COMUNE DI REGGIO EMILIA" ai sensi dell'art. 10-quinquies del Decreto-Legge 21 marzo 2022 n. 21, quale inserito dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione e successivamente modificato dall'art. 37-ter del Decreto-Legge 30 aprile 2022 n. 36, quale inserito dalla Legge 29 giugno 2022 n. 79 di conversione;
- con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 15007 del 21 gennaio 2026 è stata presentata al "COMUNE DI REGGIO EMILIA" da parte degli attuali proprietari, Signori....., la richiesta di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate derivanti dalle originarie convenzioni PEEP stipulate con i citati atti a ministero Notaio Dr. Pier Giorgio Corbelli rispettivamente in data 11.10.1977 Rep. n. 11885/4310 registrato a Reggio Emilia il 13.10.1977 al n. 5335 e ivi trascritto in data 8.11.1977 ai nn. 10548 di R.G. e 8373 di R.P. e in data 23.2.1979 Rep. n. 14539/5227 trascritto a Reggio Emilia in data 18.4.1979 ai nn. 4914 di R.G. e 3834 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 è stato calcolato dal Servizio Patrimonio e Logistica in complessivi € 28.543,00– di cui € 27.984,00 per il riscatto dell'alloggio e € 649,00 per l'autorimessa – come da provvedimento dirigenziale P.G. n. 241701 del 10.10.25, allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 15007 del 21.01.2026 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato agli istanti;

- la sig.ra ha provveduto, anche per conto del fratello PORTIOLI NAZZARO, al pagamento di Euro 28.843,00= (pari al detto importo di Euro 28.543,00 oltre al Euro 300,00 di diritti di segreteria) come meglio sotto precisato tramite pagamento Cbill 306682602200000213 effettuato in data 03.03.2026 - Monte Paschi Siena.

Tutto ciò premesso e confermato, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

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

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della citata Legge n. 448/1998, il presente atto ha per oggetto la sostituzione delle convenzioni ex art. 35 della richiamata Legge n. 865/1971 stipulate con i precitati atti a ministero del Notaio Corbelli (rispettivamente in data 11.10.1977 Rep. n. 11885/4310 registrato a Reggio Emilia il 13.10.1977 al n. 5335 e ivi trascritto in data 8.11.1977 ai nn. 10548 di R.G. e 8373 di R.P. e in data 23.2.1979 Rep. n. 14539/5227 trascritto a Reggio Emilia in data 18.4.1979 ai nn. 4914 di R.G. e 3834 di R.P) per la realizzazione di n. 25 alloggi di tipo economico e popolare e n.56 autorimesse, edificati sul comparto nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Casale di Rivalta" posto in via Rosmini, relativamente alle seguenti unità immobiliari site in Comune di Reggio Emilia, in via Rosmini 77 e censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 209, mappali 332 alloggio (cat-A/2,Ci.3) e 309 (autorimessa) sub 30 (cat.C/6, Ci.6).

Le parti danno atto che, essendo già trascorsi 20 (venti) anni tra la data di stipulazione dell'originaria convenzione PEEP 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 € 28.543,00

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto dai comparenti in data 03.03.2026 tramite bollettino tramite pagamento Cbill 306682602200000213 effettuato in

data 03.03.2026 - Monte Paschi Siena. il complessivo dovuto pari a € 28.843,00= di cui € 28.543,00 = quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 oltre ad € 300,00= di diritti di segreteria rilasciandone quietanza liberatoria.

Art. 4 – 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 citata all'art. 2 del presente atto, relativamente alle unità immobiliari e relative pertinenze site in Comune di Reggio Emilia, in via Rosmini 77, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1. (alloggio) Detto bene è attualmente così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO NELL'EMILIA

Foglio 209 - Particella 332 - VIA ANTONIO ROSMINI n. 77 - Piano T-1 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Vani 9 - Superficie Catastale Totale: Mq. 167 - Rendita Catastale Euro 883,14;

2. (autorimessa) Detto bene è attualmente così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO NELL'EMILIA

Foglio 209 - Particella 309 sub. 30 - VIA BIAGIO PASCAL - Piano S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 6 - Mq. 13 - Superficie Catastale Totale: Mq. 13 - Rendita Catastale Euro 53,71,

oltre alla proprietà delle relative parti comuni,

edificate in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 3969 rilasciata in data 3.3.1976 alla società COOP. EDIF. ACLI "PRIMAVERA", con sede in Reggio Emilia, iscritta nel Registro Società del Tribunale di Reggio Emilia al n. 5131, nonché iscritta nel Registro Prefettizio delle Società Cooperative della Provincia di Reggio Emilia al n. 90 della Sezione Cooperazione Edilizia-Abitazione per l'abitazione ed alla concessione 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 alle citate Convenzione PEEP in proprietà (Rep. n. 11885 dell'11.10.1977 e Rep. n. 14539 del 23.2.1979), a ministero notaio dr. Pier Giorgio Corbelli 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. 5 – IMPEGNO ALLA CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE AD OPERE 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, come sopra identificati, ed i loro successori e/o 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. 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

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula e la trascrizione del presente atto sono a carico dei sigg.ri Portioli richiedenti la rimozione dei suddetti vincoli.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula e le formalità conseguenti il presente atto sono a carico dei signori Portioli, richiedenti la rimozione dei suddetti vincoli” e togliere“Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula e la trascrizione del presente atto sono a carico dei sigg.ri Portioli richiedenti la rimozione dei suddetti vincoli.”

L'atto sarà oggetto di annotamento e non di trascrizione.

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>.