

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU FABBRICATO RESIDENZIALE REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "PIEVE MODOLENA NORD" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA U.PISTELLI 10.

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 domiciliato 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 all'art.50 del 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. 308865 del 29/12/2025, ha conferito all'Ing. Marcello Capucci, l'incarico ad interim di Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata dal 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,

- 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

i proprietari dell'alloggio realizzato in area Peep e ubicato in via U.Pistelli 10, censito al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 89 mappale 101 sub 31 e sub 88 compreso nel Peep Comparto Modolena Nord.

- sigg.

Premesso che:

- con atto per Notaio Dr. Vito Abbate, in data 19.12.1978 (Rep. n.26357/12142), registrato a Reggio Emilia in data 08.01.1979 al n.51471 e ivi trascritto in data 17.01.1979 ai nn. 977 di R.G. e 818 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società "VALERIA 2 Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", con sede in Reggio Emilia, la proprietà dell'area edificabile posta in Reggio Emilia facente parte del comprensorio Peep, Modolena, Comparto Modolena Nord e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni al foglio 92, mappale 45995 e 40357 esteso are 34.95 e 40357 (ex 40357/A) esteso are 20.03, poi individuata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 89, particella 101 stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un complesso edilizio di tipo economico e popolare per complessive n. 54 alloggi unifamiliari a tipologia verticale con annessi locali ad uso cantine ed autorimesse articolati in due fabbricati;
- tale complesso edilizio denominato "Fabbricato I e II" è stato edificato in virtù ed in conformità di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Reggio nell'Emilia in data 30 giugno 1978 P.G. n. 10002/1978, successiva variante del 3 marzo 1980 P.G. n. 20731/1979 e dichiarato abitabile in data 16 marzo 1980 P.G. n. 3251/1980;
- con atto di assegnazione per Notaio Vito ABBATE in data 19 aprile 1980, rep. n. 28691/12945, trascritto a Reggio nell'Emilia il 16 maggio 1980 ai numeri 6087/4772, la società "Valeria 2 - Cooperativa edificatrice a responsabilità limitata" con sede in Reggio nell'Emilia assegnava ai soci SALSI Claudio, nato a Reggio nell'Emilia il 21 ottobre 1953 e CHIESI Fabrizia, nata a Castelnovo di Sotto (RE) il 14 giugno 1953, la piena proprietà delle unità immobiliari, facenti parte del

"Fabbricato II" del comprensorio PEEP ,Comparto Modolena Nord, sito in Reggio nell'Emilia alla Via Umberto Pistelli n. 10 e precisamente appartamento posto al terzo piano, con annesse cantina ed autorimessa pertinenziale poste al piano interrato, denunciate al N.C.E.U con schede presentate l'8 febbraio 1980 ai numeri di prot. n. 2140 (per l'autorimessa) e prot. n. 2139 (per tutti gli altri vani),corrispondenti alle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia con i seguenti dati:

* quanto all'appartamento e cantina: al foglio 89 particella 101 sub 31 Via Umberto Pistelli n. 10 piano: S1-3; quanto all'autorimessa: - al foglio 89 particella 101 sub 88, Via Umberto Pistelli piano: S1;

- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta convenzione originaria a ministero Notaio Dr. Vito Abbate sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- con atto autenticato nelle firme dal Notaio Dottoressa M. Carmen Costabile del 03/05/1994 (Repertorio n. 19062/2301) trascritto a Reggio nell'Emilia il 10 maggio 1994 VOCE ANTONIO, nato a Cutro il 16 ottobre 1969 acquistava da Claudio SALSI e Fabrizia CHIESI la piena proprietà dei beni sopra citati;

- con atto autenticato nelle firme dal Notaio Luigi GOVONI di Reggio nell'Emilia in data 5 ottobre 1999, rep. n. 142972/30768, trascritto a Reggio nell'Emilia il 4 novembre 1999 ai numeri 21487/14591, il sig....., nato a il e, nata a.....il acquistavano, in comunione legale dei beni fra loro, da la piena proprietà dei beni sopra citati;

- a seguito del decesso di in data (denuncia di Successione presentata all'Ufficio Successioni di Reggio nell'Emilia in data e annotata al n. ..del vol. .., trascritta a Reggio nell'Emilia il ai numeri.....) la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei beni sopra citati si devolveva in parti uguali fra loro ai figli, nata a il ...,, nata a il,, nato il,, nato a il e, nato a il, stante la rinuncia del con atto per me Notaio in data 15 marzo 2016, rep. n. 12985/6355, registrato a Reggio nell'Emilia il 17 marzo 2016 al n. 3765;

- con atto per me Notaio in data 29 luglio 2019, rep. n. 14750/7726, registrato a Reggio nell'Emilia il 5 agosto 2019 al n. 12723, trascritto a Reggio nell'Emilia il 6 agosto 2019 ai numeri 17836/12381,, riservandosi l'usufrutto vitalizio, vendeva, ai figli, che accettavano, in comune ed in parti uguali fra loro, la quota di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà dei beni sopra citati;

- a seguito del decesso di in data l'usufrutto si consolidava alla nuda proprietà;

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 deliberazione 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 30.12.2025 con istanza assunta in atti municipali al PG. n.310067, ha presentato richiesta al Comune di Reggio nell'Emilia, di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sull'unità immobiliare sopra identificata, derivanti dalla sopra citata convenzione PEEP in diritto di proprietà per Dr. Vito Abbate, del 19.12.1978 (Rep. n.26357/12142).

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 in complessivi € 15.571,00= con referto P.G. n. 2394 _08.01.2026 , allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 310067/2025, ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e

tale importo è stato comunicato al richiedente con pec P.G. n.3442 del 09.01.2026;

- 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.

Dato atto inoltre che:

- risulta effettuato in data 26.06.2026 il pagamento da parte di, a favore del Comune di Reggio Emilia, tramite bonifico bancario per complessivi € 15.871,00 di cui € 15.571,00 = quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 oltre ad € 300,00 di diritti di segreteria, tramite bonifico Banca Centro Emilia su bollettino CBill n.306682609300000192.

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 alle unità immobiliari, facenti parte del "Fabbricato II" del comprensorio PEEP - Comparto Modolena Nord - sito in Reggio nell'Emilia alla Via Umberto Pistelli n. 10, censite al foglio 89 mappale 101 sub 31 e dell'autorimessa pertinenziale di cui al sub 88 derivante dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto per Notaio Dr. Vito Abbate in data 19.12.1978 (Rep. n.26357/12142), debitamente registrato, trascritto a Reggio nell'Emilia il 17 gennaio 1979 ai numeri 977/818, per la realizzazione di n. 51 alloggi di tipo economico e popolare, con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento Peep in diritto di proprietà denominato denominato "Comparto Modolena Nord" e che, a seguito di tale trasformazione, le parti danno atto che essendo già

trascorsi venti (20) 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 € 15.571,00=

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto dai comparenti in data 26.06.2026 il pagamento da parte di, a favore del Comune di Reggio Emilia, tramite bonifico bancario per complessivi € 15.871,00 di cui € 15.571,00 = quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 oltre ad € 300,00 di diritti di segreteria, tramite bonifico Banca Centro Emilia su bollettino CBill n.306682609300000192, rilasciandone quietanza liberatoria.

Art. 4 – 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 suoi successori e/o aventi causa, si impegnano a retrocedere gratuitamente al COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA 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 novembre 1999 e da Deliberazione di Giunta Comunale I.D. 153 del 6 giugno 2000 di cui al P.G. n. 12601.

Art. 5 – RIMOZIONE DEI VINCOLI

Le parti, danno innanzitutto atto che essendo già trascorsi venti (20) 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 facenti parte del "Fabbricato II" del comprensorio PEEP - Comparto Modolena Nord - sito in Reggio nell'Emilia alla Via Umberto Pistelli n. 10, individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia al fol. 89, p.lla 101 subalterni 31 e 88, oltre alla proprietà delle relative parti comuni, edificate in virtù ed in conformità di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Reggio

nell'Emilia in data 30 giugno 1978 P.G. n. 10002/1978 e successiva variante del 3 marzo 1980 P.G. n. 20731/1979.

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione PEEP in proprietà stipulata con atto per Notaio Vito Abbate, in data 19 dicembre 1978, rep. n. 26357/12142, debitamente registrato, trascritto a Reggio nell'Emilia il 17 gennaio 1979 ai numeri 977/818, ivi compreso l'eventuale diritto di prelazione in favore del Comune Di Reggio nell'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 gli 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 designati dagli attuali 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 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>.