

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 Modena_____ 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

-, nato a il giorno, ivi domiciliato in Via, codice fiscale:
-, nato a il giorno, ivi domiciliato in Via, codice fiscale:
-, nato a il giorno, ivi domiciliato in Via, codice fiscale:

in qualità di 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 36 e sub 61 compreso nel Peep Comparto Modolena Nord.

Premesso che:

- con atto del 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, Piazza Casotti 2, 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) 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 nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà denominato "Pieve Modolena Nord";
- sull'area sopra descritta venne realizzato, a seguito di richiesta di concessione edilizia P.G. n. 10002/1978, rilasciata in data 30.6.1978, con successiva variante in corso d'opera P.G. n. 20731/1979, il complesso denominato "Fabbricato I e II" con accesso dall'attuale via U. Pistelli, scale A-B-C-D; l'abitabilità per i fabbricati venne rilasciata il 16.3.1980, con referto all'istanza P.G. n. 3251 del 7.2.1980;
- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria Rep.n. 26357/12142 del 19 dicembre 1978 sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, acquirenti assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;
- in particolare, l'unità immobiliare costituita da alloggio con cantina e autorimessa, sita in Comune di Reggio nell'Emilia, Via Umberto Pistelli n. 10, ora censita nel Catasto Fabbricati sul foglio 89 particella 101 sub. 36 e sub. 61, in conformità alle risultanze catastali, è stata assegnata e trasferita in piena proprietà in data 19 aprile 1980 dalla Società "Valeria 2^ - Cooperativa Edificatrice a Responsabilità limitata" a.... nat.....a il e, nat..... Il (in parti uguali fra loro), con atto a ministero del Notaio Vito Abbate Rep. n. 28961/12945 registrato a Reggio Emilia in data 9 maggio 1980 al n. 3887 ed ivi trascritto il 16 maggio 1980 ai nn. 6087/4772;
- a seguito di successione di, decedut. Il, regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio G. Chiantera in data 28 aprile 1999 Rep. n. 7654/3574, registrato a Reggio nell'Emilia il 6 maggio 1999 al n. 2180; giusta denuncia di successione n. 2034, Vol. 713, registrata a Reggio nell'Emilia il 21 agosto 1999, ivi trascritta il 12 ottobre 2002 ai nn. 24656/15196 (la de cuius ha disposto della sua quota di 1/2 (un mezzo) indiviso, delle unità immobiliari in argomento a favore di....., nat..ail per la nuda proprietà e di..... per l'usufrutto);
- a seguito di successione di, decedut. il ., regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Luigi Zanichelli di Correggio in data 14 maggio 2007 Rep.n. 100086/22605,

registrato a Reggio nell'Emilia il 24 maggio 2007 al n. 7948; giusta denuncia di successione n. 3529, Vol. 721, registrata a Reggio nell'Emilia il 23 ottobre 2007, ivi trascritta il 21 agosto 2008 ai nn. 29024/18840 (accettazione tacita di eredità trascritta a Reggio nell'Emilia il 14 luglio 2008 ai nn. 22895/14281), la de cuius ha disposto della sua quota di 1/2 (un mezzo) indiviso, delle unità immobiliari in argomento a favore d....., nat. a il, in parti uguali fra loro (con ricongiungimento dell'usufrutto sulla quota di 1/2 (un mezzo) in morte di.);

- con atto per Notaio Elisa Stagnotto in data 7 luglio 2008 Rep n. 3513/1517, registrato a Reggio Emilia in data 11 luglio 2008 al n. 13986 serie 1T, trascritto a Reggio nell'Emilia il 14 luglio 2008 ai nn. 22894/14280, la quota di 1/4 (un quarto) indiviso delle unità immobiliari in argomento è stata ceduta da..... a..... in regime di comunione legale dei beni con, nato a il

- i sig.ri - in virtù di successione legittima di....., deceduto a Reggio nell'Emilia in data; tale successione risulta denunciata a Reggio nell'Emilia in data 17 marzo 2010 e reg.ta al n. 793 Vol.9990, ivi trascritta il 2 dicembre 2010 ai nn. 25457/15535, successione alla quale furono chiamati insieme alla loro madre e coniuge del de cuius..... e in forza di successione legittima di....., decedut. a in data; tale successione risulta denunciata a Reggio nell'Emilia in data 9 marzo 2026 e reg.ta al n. 104261 Vol.88888, ivi trascritta il 23 marzo 2026 ai nn. 6229/4531 - sono proprietari in parti eguali fra loro delle unità immobiliari realizzate in area "PEEP Pieve Modolena Nord" e facenti parte del fabbricato sito in Reggio nell'Emilia, Via Umberto Pistelli n. 10, riportato al Catasto dei Fabbricati Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio 89 particella n. 101 sub. 36 (l'appartamento) e particella n. 101 sub. 61 (l'autorimessa);

- 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 12 maggio 2026 con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 118877 è stata presentata da parte degli attuali proprietari, la 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 € euro 8.269,00= con referto P.G. n. 135334 del 27/05/2026 , allegato alla richiesta di svincolo P.G. n.118877/2026 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato al richiedente con pec P.G. n. 136316 del 28/05/2026 inviata al geom. Zanni Sergio che in nome e per conto dei sigg..... ha inviato via pec l'istanza di rimozione vincoli sopracitata;

- 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 28.06.2026 . il pagamento da parte di a favore del Comune di Reggio Emilia, tramite bonifico bancario per complessivi € 8.569,00 di cui € 8.269,00 = quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 oltre ad € 300,00 di diritti di segreteria, tramite bollettino Pagopa n. 3066 8261 4700 0003 16).

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 sita in Comune di Reggio nell'Emilia, Via Umberto Pistelli n. 10, riportato al Catasto dei Fabbricati Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio 89 particella n. 101 sub. 36 (l'appartamento) e particella n. 101 sub. 61 (l'autorimessa), derivante dalla Convenzione stipulata

ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto a ministero Notaio Vito Abbate in data 19 dicembre 1978 Rep n. 26357/12142, registrato a Reggio Emilia in data 8 gennaio 1979 al n. 514, ivi trascritto in data 17 gennaio 1979 ai nn. 977/818, per la realizzazione di n. 54 (cinquantaquattro) alloggi a tipologia verticale con relative pertinenze, nell'ambito di un intervento PEEP in diritto di proprietà nel comparto "Pieve Modolena Nord", posto nell'attuale Via Umberto Pistelli n. 10 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 € 8.269,00 =

Il Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto dai comparenti in data 28.06.2026 tramite bollettino Pagopa Codice avviso N. 3066 8261 4700 0003 16 il complessivo dovuto pari a € 8.569,00=.di cui € 8.269,00 = quale corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 oltre ad € 300,00 di diritti di segreteria e 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, i sig.ri, come sopra generalizzati, ed i suoi 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, in proprio ed in rappresentanza come sopra, con il presente atto convengono che vengono rimossi tutti i vincoli gravanti sugli immobili 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 nell'Emilia, Via Umberto Pistelli n. 10, riportate al Catasto dei Fabbricati Comune di Reggio nell'Emilia al Foglio **89**, particella n. **101**:

- sub. **36**, P. S1-4, Z.c. 2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 2,5, Sup. Cat. Totale mq. 47, Totale escluse aree scoperte mq.47, Rendita Euro 213,04;

- sub. **61**, P. S1, Z.c. 2, Cat. C/6, Cl. 6, m.q. 12, Sup. Cat. Totale mq. 13, Rendita Euro 49,58;

oltre alla proprietà delle relative parti comuni,

edificate in forza della Concessione Edilizia in data 30 giugno 1978 P.G. n. 10002/1978 e successiva variante in data 3 marzo 1980 n. 20731/1979, alla società "Valeria 2^a- Cooperativa Edificatrice a Responsabilità limitata".

In forza e per effetto del presente atto, decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata Convenzione PEEP in proprietà Rep. n. 26357/12142 del 19 dicembre 1978 a ministero Notaio Vito Abbate, citata in premessa, 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 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>.