

**Proponente: 40.B**  
**Proposta: 2025/110**  
**del 25/02/2025**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 313**  
**del 26/02/2025**

**PATRIMONIO E LOGISTICA**

**Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE E COMPRESSE NEL COMPARTO PEEP  
"PAPPAGNOCCA-MULINO" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA**

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E LOGISTICA

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/98 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep e la rimozione dei vincoli di convenzione che ne regolano la cessione e locazione (operazione patrimoniale di c.d. "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie),
- con successive deliberazioni della Giunta Comunale (n. 6836/70 del 20.03.2000, n. 12601/153 del 06.06.2000, n. 24112/281 de 06.11.2000 e n. 14063/165 del 20.06.2001) sono stati stabiliti i procedimenti da seguire, proroghe nella presentazione delle domande, ulteriori modalità di pagamento, gli schemi - tipo dei contratti da utilizzare per la cessione delle aree, ecc.,
- in applicazione dell'art. 10-*quinquies* della Legge n. 51 del 20.5.2022 (entrata in vigore il 21/05/2022), con delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di R.E. per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie (ai sensi della Legge n. 448/98, art. 31, comma 48).

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Luigi Govoni in data 17.08.1979, rep. n. 14837/5860 (e successiva integrazione in data 20.12.1982, rep. n. 24449/9348), ha concesso a titolo oneroso alla Cooperativa edilizia "Il Sentiero s.c.r.l." con sede a Reggio Emilia, il diritto di superficie per la realizzazione di n. 132 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 187, mappali 211, 212, 129, 130, 180, 461, 462, 463, 464 e 465, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessioni edilizie del 5.6.1979, nn. 15423/78, 15424/78 e del 7.6.1979, nn. 15421/78, 15422/78 di P.G. e sono stati dichiarati abitabili in data 14.07.1982, con atti nn. di P.G 123, 126, 141 e 146/82;
- sulle aree inizialmente concesse in diritto di superficie sono state realizzate, oltre ai fabbricati, anche opere di urbanizzazione, le cui aree di sedime (individuate al catasto terreni al foglio 187, mappali 461, 462, 463, 464 e 465) sono rientrate nella piena proprietà del Comune di Reggio Emilia mediante procedura di accorpamento al demanio stradale disposta con delibera di G.C. del 03/11/2003 n. 21598/295, delibera registrata il 5.12.03 al n. 14630 e trascritta il 16.12.03, ai nn. R.P.18684/R.G.31377 (per i mappali 464 e 465) e nn. R.P.18683/R.G.31376 (per i mappali 461, 462 e 463),
- con atto del notaio G. Vio in data 6.8.2008, rep. n. 95935/6111, i sigg.ri (..omissis..) hanno acquistato la proprietà superficaria sulle unità immobiliari poste a R.E. in via (..omissis..) e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
  - alloggio: foglio 187, mappale 129, sub 54, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, sup. cat. 127 mq, rendita € 686,89,
  - autorimessa: foglio 187, mappale 211, sub 34, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 53,71,oltre alla quota di 18,185 millesimi sulle parti ed enti comuni del fabbricato condominiale,
- il sig. (..omissis..) è deceduto in data 8.7.2023 e, come risulta da dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle entrate-ufficio territoriale di R.E. in data 13.12.2023, vol. 88888, n. 543950, la sua quota di proprietà superficaria (1/2) è pervenuta in capo alla moglie ed ai due figli (nelle rispettive quote di legge spettanti),
- i sigg.ri (..omissis..) hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 5273 del 10.1.2025) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (ora denominato "Servizio patrimonio e logistica") ha determinato in data 27.1.2025 il corrispettivo in complessivi € 19.300,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita stima, allegato A del presente atto),
- i sigg.ri (..omissis..) dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00, quale contributo per le spese istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 13 del 21/1/2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P.

2025-2027, coi relativi allegati parti integranti, tra i quali vi è anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027" ed il cui schema era stato approvato con delibera di G.C. n. 270 del 17.12.2024,

- il suddetto Piano prevede al punto 15) la voce: "riscatto" alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed "in analogia" PEEP),
- con delibera di C.C. n. 14 del 21/1/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2025 – 2027 e i relativi allegati,
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il P.E.G. 2025-2027 – assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169, c. 1 e 2 del D. Lgs. 267/2000,
- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 107 e 178-181;
- l'art. 31, commi 45-50 della L. n. 448/98 e s.m.i.,
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- l'art. 24 del vigente regolamento di contabilità del Comune;
- l'art. 14 del vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- l'art. 65, c. 13, lett. a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti-parte 2°,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale *ad interim* P.G. n. 37822 del 13.2.2025,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 302270 del 29.11.24,

## DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, ai sigg.ri (..omissis..) la quota pari a 18,185 millesimi di proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel catasto terreni al foglio 187, mappali 129 e 211,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a R.E. (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) ed individuate al catasto fabbricati al foglio 187, mappale 129, sub 54 e mappale 211, sub 34, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
  - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri (..omissis..) della proprietà superficaria e della proprietà (in quota millesimale) delle suddette aree,
  - il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione PEEP citata in premessa,
3. di stabilire che:
  - con stima (allegato A del presente atto) il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi **€ 19.300,00** e che gli acquirenti hanno scelto di pagarlo in un'unica soluzione entro e non oltre il momento del rogito,
  - gli acquirenti dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo spese di istruttoria della pratica di "riscatto",
  - nel documento allegato B sono riportati i dati personali che nel presente atto sono oscurati con la locuzione "(..omissis..)", ciò ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 in materia di privacy,
  - in sede di stipula del contratto, al Notaio è data facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,
  - le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sugli acquirenti,
4. di dare atto che sono applicabili alle vendite degli immobili comunali previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente alcune norme speciali finalizzate ad

agevolare la dismissione degli immobili pubblici; in particolare si tratta del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che richiama i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01). In sostanza è previsto:

- l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica- edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14, 15 del D.L. 78/2010,
- **l'esonero** dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché **dall'obbligo di allegazione del C.D.U.**,

5. di accertare le seguenti somme:

a) € 19.302,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio pluriennale 2025-2027 (annualità 2025), al capitolo 9532 del PEG 2025 denominato " Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120,

b) € 302,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 3, codice del piano dei conti integrato 3.05.02.03.000 del Bilancio pluriennale 2025-2027 (annualità 2025), al capitolo 8460 del PEG 2025 denominato "rimborsi spese istruttorie per pratiche immobiliari", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120,

dando atto che (ad avvenuto incasso delle suddette somme) verranno emesse le reversali d'incasso con riferimento ai rispettivi accertamenti di entrata.

il dirigente *ad interim* del  
Servizio patrimonio e logistica  
Avv. Donato Salvatore Marengo