

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/636

del 15/07/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1261

del 15/07/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SU ALLOGGIO IN FABBRICATO RESIDENZIALE N. 2°, REALIZZATO IN AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ DAL COMUNE DI REGGIO EMILIA E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "MOLENA NORD" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA – VIA PISTELLI 12.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- la Legge 22.10.1971, n. 865, all'art. 35, ha previsto la possibilità di realizzare fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) attraverso l'esproprio, da parte dei Comuni, delle aree appositamente individuate con successiva alienazione ad imprese costruttrici, cooperative di abitazione e persone fisiche, utilizzando due alternativi strumenti giuridici: la cessione della proprietà dell'area o la sola concessione dell'area in diritto di superficie per un periodo di tempo determinato (max. 99 anni);
- il Comune di Reggio Emilia ha dato seguito alla suddetta normativa, stipulando numerose convenzioni urbanistiche PEEP, sia per aree concesse in diritto di superficie (con durata di 99 anni) che per aree cedute in piena proprietà;
- la Legge 17.2.1992, n. 179 (c.d. "Ferrarini-Botta") ha disposto l'abrogazione dei commi 15-19 dell'art. 35 della L. 865/1971, ovvero dei commi che disciplinavano i vincoli di commerciabilità gravanti sui fabbricati realizzati su aree PEEP cedute in proprietà;
- le leggi finanziarie a partire dalla Legge 549/1995 fino al definitivo assetto normativo contenuto nella Legge 448/1998 art. 31, commi 45 e ss. hanno introdotto la possibilità per i Comuni che avevano stipulato convenzioni PEEP e per i soggetti divenuti proprietari degli alloggi costruiti sulle aree PEEP, di dar corso al c.d. "riscatto" dell'alloggio PEEP, inteso come trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di commerciabilità gravanti su tali tipologie di immobili;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19.11.1999 sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge 448/1998 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP;
- in particolare, con la suddetta deliberazione consiliare:
 1. fu demandata all'allora Servizio Patrimonio la gestione della procedura di trasformazione dei diritti di superficie sugli alloggi PEEP in piena proprietà, con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi;
 2. invece, la concreta attuazione della procedura di svincolo degli alloggi PEEP in proprietà (derivanti da convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della sopracitata Legge 179/1992) rimaneva di fatto indefinita, sia per quanto riguarda la tempistica di attivazione, che per quanto riguarda l'attribuzione delle competenze gestionali.

Rilevato che:

- il Legislatore, al fine dichiarato "di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari" con l'art. 5, comma 3bis della Legge 12 luglio 2011, n. 106 ha inserito all'art. 31 della legge 448/1998 i commi 49-bis e 49-ter, prevedendo la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni PEEP, di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, sia in diritto di superficie che in proprietà (per queste ultime, limitatamente alle convenzioni antecedenti alla legge 179/1992);
- la rimozione dei predetti vincoli è possibile dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del sopra citato art. 31 L. 448/1998;
- il Legislatore è nuovamente intervenuto su tale materia con la Legge n. 136 del

17.12.2018 (di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 119 del 23.10.2018) che ha modificato (con l'art. 25-undecies) i commi dell'art. 31 della L. n. 448/1998 riguardanti la procedura di rimozione vincoli introdotta nel 2011, in particolare sostituendo il comma 49-bis con una disposizione normativa che (però) condizionava la concreta determinazione del corrispettivo da pagare (ai Comuni e per la rimozione dei vincoli) alla emanazione di un apposito Decreto del M.E.F.;

- il Comune di Reggio Emilia, che era intenzionato ad introdurre una nuova procedura di "riscatto" che consentisse la rimozione vincoli di commerciabilità gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà, ha ritenuto opportuno attendere l'emanazione del suddetto D.M., ciò che è avvenuto in data 28.09.2020, con il D.M. n.151 (pubblicato in G.U. n. 280 del 10.11.2020);

- a seguito di quanto sopra, il Comune di Reggio Emilia ha approvato la deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021 avente ad oggetto "Procedura per la rimozione vincoli di commerciabilità dei fabbricati realizzati su aree PEEP in diritto di proprietà. Approvazione del criterio per individuare il corrispettivo dovuto al comune ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 e relativo schema di convenzione per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili.";

- con la suddetta delibera si è sostanzialmente disposto che nelle procedure di "riscatto" (inteso come eliminazione dei vincoli di commerciabilità) degli alloggi PEEP in proprietà (e tenuto conto che nel Comune di Reggio Emilia le relative convenzioni sono tutte antecedenti alla entrata in vigore della L.179/1992) non si applica il metodo di calcolo del corrispettivo di cui al sopracitato comma 49-bis, applicandosi (invece) quello di cui al comma 48 del medesimo art. 31, L. n. 448/1998.

Rilevato inoltre che:

- l'art. 22 bis della legge n.108 del 29.7.2021 (in vigore dal 31.7.2021) ha modificato la L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- in particolare, la suddetta Novella interviene su vari aspetti delle procedure di "riscatto", ma tra questi il più rilevante è quello riguardante il metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare ai Comuni, in quanto:
- a) viene riproposta nel c. 48 (in quanto vi era già nell'originario testo normativo del 1998) una norma in materia di espropri (ovvero, l'art. 5 bis, c. 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992, norma peraltro abrogata per dichiarata incostituzionalità nell'anno 2007) che, nella sua concreta applicazione di calcolo, porta al dimezzamento del valore venale dell'area (dimezzamento che va poi a sommarsi all'abbattimento del 40% del valore venale dell'area già previsto ad inizio del c. 48),
- b) a conclusione delle indicazioni sul metodo di calcolo, vengono introdotti dei limiti massimi di importo, pari ad € 5.000,00 e € 10.000,00, applicabili a seconda della "superficie residenziale catastale delle unità immobiliari", il cui discrimine è la superficie di mq. 125;
- tuttavia, trattandosi di dettato normativo di non facile ed immediata lettura, per la cui applicazione pratica diviene necessario un approfondimento interpretativo da parte dei competenti uffici comunali, si è ritenuto opportuno sospendere le procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà), sino all'approvazione di specifico atto della Giunta Comunale che chiarisca l'interpretazione della Novella e (in attuazione della stessa) definisca il nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune;

- i competenti Servizio comunali hanno svolto e condiviso l'analisi interpretativa della Novella, addivenendo alle seguenti conclusioni:
 - il richiamo all'art. 5 bis, comma 1 del D.L. n. 333/1992 (trattandosi di norma non più vigente, in quanto abrogata per incostituzionalità nel 2007) va inteso come scelta del Legislatore di ricorrere ad un criterio di calcolo uguale a quello contenuto nella suddetta norma abrogata, criterio che si sostanzia nel dimezzamento del valore venale dell'area;
 - aggiungendo poi l'ulteriore abbattimento del 40% (previsto all'inizio del comma 48), si arriva ad un abbattimento complessivo del valore venale dell'area del 70%;
- con deliberazione di Giunta comunale ID. n. 189 del 21.10.2021, avente ad oggetto "Procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Reggio Emilia (ai sensi dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) è stato approvato pertanto il prospetto, redatto dal Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, nel quale viene esposto il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi in oggetto ed in relazione al quale è opportuno precisare che, qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di Reggio Emilia non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00.

Considerato che:

- a distanza di pochi mesi dalla sopracitata Novella, il Legislatore ha apportato ulteriori modifiche alla L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà);
- in particolare, si tratta dell'art. 10-quinquies della Legge n. 51 del 20.5.2022 (che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 21 del 21.3.22), Legge che è entrata in vigore immediatamente il 21.5.2022;
- tra le modifiche normative introdotte, quelle sostanziali più rilevanti riguardano (ancora una volta) il comma 48, art. 31, L. n. 448/1998, nella parte che indica come calcolare i corrispettivi da pagare per il "riscatto" degli alloggi PEEP, ovvero:
 - a) la normativa precedentemente citata (art. 5 bis, comma 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992) è stata sostituita con quella ora vigente in materia di espropri (ovvero, art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001), normativa che prende in considerazione il valore venale dell'immobile; di tale valore viene poi considerato solo il 60% (misura questa rimasta invariata), applicandosi così una riduzione del valore venale pari al 40%; si precisa, inoltre, che al caso di specie non si ritiene applicabile (per consolidata giurisprudenza in materia) la riduzione del 25% del valore venale che l'art. 37, comma 1 del D.P.R. 327/2001 prevede nei casi in cui "...l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale...",
 - b) sono stati eliminati i limiti massimi che erano stati imposti ai corrispettivi di "riscatto" determinati dai Comuni, limiti previsti in € 5.000,00 e € 10.000,00, a seconda che la superficie catastale complessiva delle unità immobiliari oggetto di "riscatto" fosse pari /inferiore a 125 mq o superiore a 125 mq;
- con deliberazione di Giunta comunale ID. n. 168 del 25.8.2022, avente ad oggetto "Procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione 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", recependo l'ulteriore novella legislativa di cui all'art. 10-quinquies della L. 51/2022, è stato approvato il metodo di calcolo

dei corrispettivi di "riscatto" degli alloggi PEEP (in sostituzione di quello approvato con delibera di G.C. ID. n. 189/2021), così come è stato formulato dall'ufficio tecnico del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (vedasi allegato A parte integrante di tale ultima deliberazione di Giunta Comunale), specificandosi altresì nell'allegato A la modalità di determinazione del corrispettivo nel caso di sola rimozione dei vincoli massimi di prezzo di vendita e di canone di locazione.

Premesso inoltre che:

- con atto del Notaio Dr. Vito Abbate, in data 19.12.1978 (Rep. 26357/racc. 12142) , registrato a Reggio Emilia in data 8.1.1979 al n 514 e ivi trascritto in data 17.1.1979 ai nn. 977 di R.G. e 818 di R.P. il Comune di Reggio Emilia ha ceduto a titolo oneroso alla Società Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia VALERIA II, con sede in Reggio Emilia, Piazza Casotti 2, iscritta nel Registro Società al n. 8244, C.F. 00520950353, la proprietà dell'area posta in Reggio Emilia, nel comparto Modolena Nord del Comprensorio I Pieve Modolena, e all'epoca distinta nel relativo Catasto Terreni, sezione Forese al foglio 92, mappali 45995 (ex 45995/A), esteso are 34.95 e 40357 (ex 40357/A) esteso are 20.03, per una superficie complessiva di mq 5498, stipulando contestualmente convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di due fabbricati "Fabbricato I e II" per complessivi n. 54 alloggi di tipo economico e popolare, a tipologia verticale;
- sull'area sopra descritta (ora individuata alla particella 89 del foglio 101) 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 "CONDOMINIO VALRIA 2 con accesso dall'attuale via 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;
- con successivo atto di assegnazione a ministero medesimo notaio dr. Vito Abbate in data 19.4.1980 rep. 28961/racc. 12945, registrato e trascritto a Reggio Emilia nei termini di legge si è provveduto all'assegnazione formale e definitiva delle unità immobiliari con relative pertinenze ai soci della Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia VALERIA II;
- i vincoli e gli obblighi contenuti nella predetta Convenzione originaria, a ministero notaio Abbate rep. 26357/racc. 12142 del 19.12.1978, sono stati trasferiti ai successivi aventi causa, assegnatari delle singole unità immobiliari e loro pertinenze.

Considerato altresì che:

- in particolare, con tale atto d'assegnazione le unità immobiliari costituite da alloggio e da autorimessa facenti parte del fabbricato 1 , scala B del complesso condominiale VALERIA 2, sito in Comune di Reggio Emilia, in via Pistelli 12, con annesse pertinenze, censite ora nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 89, particella 101 sub 51 (ZC 2 cat-A/2 cl. 2, vani 5) e particella 101 sub 76 (cat.C/6 cl. 6 mq 11) in conformità alle risultanze catastali, sono state trasferite in piena proprietà dalla Cooperativa Edilizia VALERIA II con il citato atto d'assegnazione rep. 28961/racc. 12945, ai sigg. e; gli immobili passavano poi in proprietà di con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Maria Carmen Costabile, del 14.05.1999 rep.28226 e sempre con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Maria Carmen Costabile rep.46831, del 02.03.2005 alla sig.ra;
- con atto a ministero notaio Antonio Caranci del 25/10/2006 rep.35294/6756, trascritto a RE il 06/11/2006 al n.35720 di RG e 19889 di RP, i sigg. e, acquistavano dalla sig.ra le unità immobiliari in questione;
- successivamente, a seguito della procedura di esecuzione immobiliare R.G.E 330/2010 promossa contro i sigg. e, con decreto di trasferimento del Tribunale di Reggio Emilia rep. 1073 cron 2595, le unità immobiliari di cui sopra sono state assegnate al sig.in comunione legale con la sig.ra

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 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:

- in data 03/12/2024, con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 303688, è stata presentata da parte del sig..... la richiesta al Comune di Reggio Emilia di rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sulle unità immobiliari sopra identificate, derivanti dalla convenzione PEEP sopracitata;

- 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 Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio in complessivi € 13.913,00= con referto P.G. n. 327758 del 24/12/2024 , allegato alla richiesta di svincolo P.G. n. 303688/2024 ai sensi delle vigenti normative sopra richiamate e tale importo è stato comunicato agli interessati con P.G. n. 2226 del 07.01.2025;

Dato atto inoltre che:

- risulta interamente versata alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia la somma di € 13.913,00 in data 21.04.2025 ;

- tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 8464 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata .

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali di applicazione dei prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, relativamente alle unità immobiliari con relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia in via Pistelli 12, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 89 particella 101 sub 51 (cat. A/2 classe 2), sub 76 (cat. C/6 classe 6); come sopra descritti, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia e gli attuali proprietari.

Precisato infine che:

- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Visti:

- la Legge 22.10.1971 n. 865;
- la Legge 17.2.1992 n. 179;
- l'art. 31, comma 49-bis e ss. della L. 448/1998 e s.m.i (in particolare, come modificato

dalla L.136/2018);

- l'art. 25-undecies della Legge 17.12.2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28.9.2020 n. 151;
- l'art. 22-bis della Legge 29.7.2021, n. 108;
- l'art. 10-quinquies della Legge 20.5.2022, n. 51;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 186 del 27.9.2016;
- le deliberazioni di Giunta Comunale ID. n. 94 del 13.5.2021, ID. n. 189 del 21.10.2021 e ID. n. 168 del 25.8.2022;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

Richiamato l'atto P.G. n. 28555 del 31.01.2025 con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento degli incarichi dirigenziali, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata con decorrenza dal giorno 01.02.2025 e fino alla scadenza del contratto;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione, quale parte integrante dell'atto, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i proprietari dell'alloggio come sotto identificato, per la rimozione dei vincoli convenzionali di applicazione dei prezzi massimi di vendita e canoni di locazione e requisiti soggettivi, derivanti dalla predetta convenzione a ministero Notaio Dr. Vito Abbate, sottoscritta in data 19.12.1978 Rep. 26357/racc. 12142, registrata a Reggio Emilia in data 8.1.1979 al n. 514 e ivi trascritta in data 17.1.1979 ai nn. 977 di R.G. e 818 di R.P. relativamente alle unità immobiliari con relativa pertinenza site in Comune di Reggio Emilia in via Pistelli n. 12, censite al NCEU di Reggio Emilia al Foglio foglio 89 particella 101 sub 51 (cat. A/2 classe 2), sub 76 (cat. C/6 classe 6);
2. di dare atto che risulta interamente versata alla Tesoreria del Comune di Reggio Emilia la somma di € 13.913,00= in data 21.04.2025 e che tale somma verrà accertata sul pertinente capitolo in Entrata 8464 in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione da parte del servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia privata;
3. di dare inoltre atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;
4. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

5. Si attesta che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Arch. Elisa Iori