

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/614

del 11/07/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1266

del 15/07/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: MARENGO Dr. DONATO SALVATORE

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
CON CONVENZIONE "IN ANALOGIA PEEP" RIGUARDANTE
FABBRICATI IN VIA MANTEGNA

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 del 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:

- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 3.7.1981, rep. n. 11347/3373, il Comune di Reggio Emilia ha concesso alla Cooperativa "LA BETULLA s.c.r.l." il diritto di superficie per la durata di 99 anni su aree di proprietà comunale oggi corrispondenti alle aree così censite al foglio 166 del catasto terreni di R.E.:
 - mappale 10, mq. 20.563 (area verde, parcheggio, viabilità)
 - mappale 120, mq. 2.635 (sedime di fabbricato)
 - mappale 121, mq. 312 (sedime di fabbricato)
 - mappale 122, mq. 573 (sedime di fabbricato)
 - mappale 123, mq. 481 (sedime di fabbricato)
 - mappale 124, mq. 2.315 (sedime di fabbricato)
 - mappale 125, mq. 4.840 (area autorimesse interrato e percorsi pedonali)
 - mappale 126, mq. 1.244 (area percorsi pedonali)
 - mappale 288, mq. 0 (parcheggi sotterranei),
- col medesimo atto veniva stipulata una convenzione urbanistica, finalizzata alla costruzione di n. 185 alloggi di tipo economico e popolare, mq. 671 circa di locali ad uso commerciale ed artigianale e n. 53 autorimesse seminterrate;
- in particolare, l'art. 2 della suddetta convenzione prevedeva che, pur non trattandosi di aree PEEP, la concessione del diritto di superficie sulle aree comunali fosse regolata secondo le previsioni dell'art. 35 della L. 865/71,
- sulla suddetta area la Cooperativa ha realizzato un complesso edilizio denominato "BETULLA 21", composto da dieci fabbricati di varia altezza, suddivisi in cinque corpi ed in due corpi sotterranei autorimesse, come da concessione edilizia rilasciata in data 15.7.1981, n. 3096 di P.G., successive varianti in data 11.2.1982, n. 618 e 3.4.1984, n. 3902 ed abitabilità P.G. nn. 2092/85 e 1200/88 del 1.6.88,
- la sig.ra (..omissis..) è proprietaria superficiaria delle unità immobiliari ubicate a R.E. in via (..omissis..) e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 166, mappale 120, sub 7, cat. A/2, classe 3, cons. 6 vani, sup. cat. 94 mq, rendita € 588,76,
 - autorimessa: foglio 166, mappale 125, sub 37, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, rendita € 53,71,oltre alla quota di 4,695 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- la suddetta proprietà superficiaria è pervenuta in capo alla sig.ra (..omissis..) a seguito del decesso dei propri genitori, ovvero:
 - del sig. (..omissis..), come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Reggio Emilia in data 6.7.2010, vol. 9990, n. 2124,
 - della sig.ra (..omissis..), come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Reggio Emilia in data 3.12.2018, vol. 88888, n. 99499,
- la sig.ra (..omissis..) ha presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 112355 del 28.4.2025) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,

- il Servizio patrimonio e logistica ha determinato in data 14.5.2025 il corrispettivo in € 11.604,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita stima, allegato A del presente atto),
- la sig.ra (..omissis..) dovrà pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese di istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare,
- su parte delle aree sopra indicate ed originariamente concesse in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese alla individuazione e frazionamento di tali parti di aree, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tali aree, così come disposto dalla delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/99.

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 delibera di Giunta Comunale n. 63 del 31/3/2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027, con contestuale aggiornamento del P.E.G. precedentemente approvato,
- 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,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale ad interim P.G. n. 170479 del 30.6.2025,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 90559 del 3.4.2025,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla sig.ra (..omissis..) la quota complessiva pari a 4,695 millesimi della proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel C.T. al foglio 166, mappali 10, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 288,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a R.E. in via (..omissis..) e censite al C.F. di Reggio Emilia al foglio 166, mappale 120, sub 7 e mappale 125, sub 37, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo alla sig.ra (..omissis..) della proprietà superficiaria e della proprietà (in quota) delle suddette aree,
 - il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione urbanistica 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 € 11.604,00 e l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,

- l'acquirente dovrà pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo spese di istruttoria della pratica di "riscatto" immobiliare

- 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 sull'acquirente,

- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare (per la propria quota di proprietà) al successivo atto con il quale le parti di aree destinate ad opere di urbanizzazione diverranno di piena proprietà comunale, senza pretendere alcuna forma di reintegrazione economica per la loro cessione al comune di Reggio Emilia,

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) € 11.606,00 (comprensivi 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.

logistica

il dirigente ad interim del Servizio patrimonio e

Avv. Donato Salvatore Marengo

