

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/904

del 26/09/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1748

del 26/09/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

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 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:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Guido Corradi in data 29.12.1978, rep. n. 7522/1244 e con atto del notaio Benedetto Catalini in data 04.09.1981, rep. n. 11527/3446, ha concesso a titolo oneroso alla società " Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia - LA BETULLA- s.c.r.l." con sede in Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 252 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al catasto terreni al foglio 173, mappali 134, 138, 149, 150 e 151, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71,
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessioni edilizie n. di P.G. 4018 del 26.02.1979, n. 7576 del 17.04.1979 e n. 15788/78 del 3.12.1981 e sono stati dichiarati abitabili con provvedimenti n. di P.G. 688 del 05.02.1982, n. 24665/81 del 15.4.1982 e n. 21846 del 11.10.1984,
- i sigg.ri (..omissis..) sono comproprietari superficiali (in differenti quote ciascuno) delle unità immobiliari ubicate a R.E. in via (..omissis..) e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 173, mappale 149, sub 68, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, sup. cat. 118 mq, rendita € 686,89,
 - autorimessa: foglio 173, mappale 138, sub 23, cat. C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 49,58,oltre alla quota di 4,45 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- la suddetta proprietà superficaria è pervenuta in capo ai sigg.ri (..omissis..) a seguito del decesso dei sigg.ri (..omissis..), come risulta dalle seguenti dichiarazioni di successione, presentate all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Reggio Emilia:
 - a) in data 25.3.2014, vol. 9990, n. 1076,
 - b) in data 20.6.2017, vol. 9990, n. 2293,
 - c) in data 28.6.2023, vol. 88888, n. 298257,
 - d) in data 23.6.2025, vol. 88888, n. 267916,
- i sigg.ri (..omissis..) hanno presentato al Comune di R.E. (con atto P.G. n. 154183 del 12.06.2025) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio patrimonio e logistica ha determinato in data 23.6.2025 il corrispettivo in € 15.806,00, 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),
- tuttavia, solo nella fase di completamento dell'istruttoria della suddetta pratica è emerso che gli immobili in questione risultano catastalmente intestati non solo ai due soggetti che hanno presentato (sottoscrivendola) la domanda di "riscatto", ma anche ad altri nove soggetti (e ciascuno per la propria quota);
- pertanto, è stato chiesto a tali nove soggetti di inviare al Servizio patrimonio e logistica il proprio consenso scritto, con valore di integrazione della domanda P.G. n. 154183 del 12.06.2025 e in data 12.9.2025 risultavano pervenuti tutti i consensi necessari al completamento della suddetta pratica immobiliare;
- i sigg.ri (..omissis..) dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese di istruttoria della suddetta 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. 211782 del 26.8.2025,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, ai sigg.ri (..omissis..) la quota pari a 4,45 millesimi di proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel catasto terreni al foglio 173, mappali 134, 138, 149, 150 e 151,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a R.E. in via (..omissis..) e censite al C.F. al foglio 173, mappale 149, sub 68 e mappale 138, sub 23, 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 dei vincoli riguardanti la disponibilità degli immobili 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 **€ 15.806,00** e 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,

- l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, 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) € 15.808,00 (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
Arch. Andrea Illari