

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/1222

del 03/12/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2275

del 03/12/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DRITTO DI
SUPERFICIE E COMPRESSE NEL COMPARATO PEEP "MASONE"
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 Domenico Spallanzani in data 21.03.1978, rep. n. 6197/2981, ha concesso a titolo oneroso alla società "Villa Umberto s.n.c." con sede a Reggio Emilia il diritto di superficie per la realizzazione di n. 30 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale individuato al catasto terreni al foglio 222, mappale 22, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza di costruzione del 24.02.1976, n. 3138 di P.G., successiva variante del 27.12.1977, n. 18175 di P.G. e sono stati dichiarati abitabili con autorizzazione del 3.11.1979, prot. n. 12542 e certificato in data 27.5.1980, n. 9138/80;
- su parte dell'area sopra indicata ed originariamente concessa in diritto di superficie sono state realizzate dall'impresa costruttrice anche opere di urbanizzazione primaria, in parte a servizio dell'intero comparto (in prevalenza parcheggi ed aree verdi),
- tali aree (e le relative opere realizzate) dovevano rientrare nella piena proprietà comunale ed a tal fine il Comune di R.E. ha dato corso ad apposito frazionamento delle aree interessate,
- in esecuzione di quanto previsto dalla delibera di G.M. n. 9219/128 del 13.05.2002, con atto del notaio Maura Manghi in data 30.05.2002, rep. 57484/6271, entrambe le convenzioni del comparto PEEP di Masone (ed ivi compresa quella sopracitata) sono state opportunamente modificate;
- in particolare, in esito al suddetto atto, il nuovo assetto giuridico-patrimoniale delle aree riferibili alla suddetta convenzione PEEP è il seguente:
 - aree strettamente pertinenti al suddetto fabbricato PEEP: foglio 222, mappali 22, 91, 97 e 98, per totali mq 4388,
 - aree pertinenti, congiuntamente, ad entrambi gli interventi PEEP di Masone: foglio 222, mappali 90, 95 e 96, per totali mq 501,
- con atto del notaio Giuliana Mori, stipulato in data 12.06.1980, n. 58699/3611, regolarmente registrato e trascritto, il sig. (...omissis...), ha acquistato la

proprietà superficiaria sulle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia in via F.lli Socini 35 e oggi così censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **alloggio:** foglio 222, mappale 22, sub 72, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale 111 mq, rendita € 553,90;
- **autorimessa:** foglio 222, mappale 22, sub 23, zona censuaria 2, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, sup. catastale 15 mq, rendita € 45,65;
- **cantina:** foglio 222, mappale 22, sub 71, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 2, cons. 6 mq, sup. 7 mq, rendita € 11,16, - oltre alle quote sulle parti ed enti condominiali comuni di 34,960 millesimi (foglio 222, mappali 22, 91, 97 e 98) e di 17,48 millesimi (foglio 222, mappali 90, 95 e 96),
- il sig. (...omissis...) ha presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 238326 del 6.10.2025) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio patrimonio e logistica ha determinato in data 13.10.2025 il corrispettivo in € 12.813,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi allegato A del presente atto),
- il sig. (...omissis...) dovrà pagare al Comune di Reggio Emilia. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese di istruttoria della suddetta 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 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,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti P.G. n. 236467 del 2.10.2025,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, il sig. (...omissis..) la proprietà delle aree situate nel comune di Reggio Emilia e così distinte nel catasto terreni:
 - foglio 222, mappali 22, 91, 97 e 98, per la quota di 34,960 millesimi,
 - foglio 222, mappali 90, 95 e 96, per la quota di 17,48 millesimi;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia. in via F.lli Socini 35 e censite al C.F. al foglio 222, mappale 22, subb 72, 23 e 71 (nonché, per la corrispondente quota millesimale, rispetto agli enti condominiali comuni), con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria, per la riunione in capo al il sig. (...omissis...) della proprietà superficiaria 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:
 - il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi € **12.813,00** (allegato A del presente atto) e l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione entro e non oltre il momento del rogito,
 - l'acquirente dovrà pagare al Comune di Reggio Emilia 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,
 - di dare mandato all'organo competente a stipulare il contratto di alienazione, con facoltà di inserire nello stesso, 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 oggetto del trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione dei confini e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e di diritto dando fin d'ora approvate tali precisazioni ed integrazioni;
 - le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sull'acquirente;
4. di dare atto che, all'inserimento dei beni immobili comunali nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente, consegue quanto disposto dal D.L. 112/08 (conv. in L.133/08), art. 58, commi 2, 3 e 9 e normativa ivi richiamata (commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410), con particolare riferimento all'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale (ivi compreso l'obbligo di allegazione del C.D.U.), nonché dalle dichiarazioni di

conformità catastale ex art.19, commi 14 e 15 del D.L.78/2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

5. di accertare le seguenti somme:

a) € **12.815,00** (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.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Il Dirigente ad interim del Servizio Patrimonio e Logistica
Arch. Andrea Illari