

Proponente: 40.B
Proposta: 2025/1251
del 09/12/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2335
del 11/12/2025

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
CON CONVENZIONE "IN ANALOGIA PEEP" RIGUARDANTE
FABBRICATI DI 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,
- 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.,
- inoltre:
 - con delibera di G.M. n. 7498/105 del 4.5.2012, il Comune di R.E. ha ritenuto opportuno confermare (alla luce delle novità introdotte dalla legge 12.07.2011, n. 106, art. 5, comma 3-*bis* in merito alla rimozione dei vincoli di prezzo per vendita e locazione degli alloggi peep) la scelta che fu fatta fin dal 1999 (con la delibera di C.C. del 19.11.1999, n. 28913/71) di offrire ai proprietari superficiali degli alloggi PEEP una procedura di "riscatto" del proprio alloggio che desse, contestualmente alla trasformazione del proprio diritto di superficie in diritto di piena ed illimitata proprietà, anche la eliminazione di tutti i vincoli relativi alla commerciabilità dell'alloggio e derivanti dalla originaria convenzione PEEP (ivi compresi quelli relativo al prezzo "imposto" per la vendita/locazione), il tutto dietro pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98,
 - con delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie (ai sensi della Legge n. 448/98, art. 31, comma 48, come modificato l'art. 22 *bis* della legge n.108 del 29.07.2021).

Considerato che:

- con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini di Reggio Emilia in data 03.07.1981, rep. n.11.347/3.373, registrato a Reggio Emilia il 20.07.1981 al n.5.857 ed ivi trascritto il 6.08.1981 al n. 7.193 R.P. il Comune di Reggio Emilia ha concesso, a titolo oneroso, alla società "Cooperativa edilizia del comprensorio di Reggio Emilia La Betulla SCRL", con sede in Reggio Emilia, il diritto di superficie per la durata di anni novantanove (99) su terreni siti in Comune di Reggio Emilia, di proprietà del medesimo Comune ed 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. n. 2092/85 e 1200/88 del 01.06.1988,
- in data 11.11.2025 i Sigg. (...omissis...) hanno presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 265989) la domanda di trasformazione della proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà con riferimento alle unità immobiliari poste in via Andrea Mantegna 2 ed oggi censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia come segue:
 - **alloggio:** foglio 166, mappale 124, sub 10, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, dati superficie 118 mq totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 686,89,
 - **autorimessa:** foglio 166, mappale 125, sub 116, zona censuaria 2, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat.15 mq, rendita € 53,71,
 oltre alla quota di 5,9620 millesimi sulle parti ed enti condominiali comuni,
- la suddetta proprietà superficiaria è loro pervenuta, per le rispettive quote meglio precisate in Allegato B; come risulta dai seguenti atti:
 - per iniziale acquisto dalla "Cooperativa edilizia del comprensorio di Reggio Emilia La Betulla SCRL" fatto dai sigg. P.A. e C.A.M. con Atto del notaio Benedetto Catalini in data del 26.03.1984 repertorio n.16075 registrato a Reggio Emilia in data 04.04.1984 al n. 2834 Mod. 71/M ed ivi trascritto in data 09.04.1984 ai nn. 3975 di RG e 2968 di RP;
 - a seguito della successione ex lege di P.A.del 09.11.2020 Registrazione Volume 88888 n. 437673 registrato in data 16.10.2021 – Trascrizione n. 18183.1/2021 in atti dal 19.10.2021;
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 11.11.2025 il corrispettivo del "riscatto" in € 14.386,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 (vedasi, allegato A),
- gli acquirenti (...omissis...) dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese istruttoria (come disposto dalla delibera di G.M. n. 23 del 22.2.2022 avente ad oggetto "Approvazione delle tariffe dei servizi comunali per l'esercizio 2022 e del relativo prontuario"),
- 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-parte 2°,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale ad interim P.G. n. 211782 del 26.08.2025,
- 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, ai sigg. (...omissis..) la quota complessiva pari a 5,9620 millesimi della proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel Catasto terreni al foglio 166, mappali 10, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 288,
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia. in via Mantegna 2 e oggi censite al Catasto fabbricati al foglio 166, mappale 124, sub. 10 (alloggio) ed al foglio 166, mappale 125, sub 116 (autorimessa) nonché rispetto a tutti gli enti ed impianti condominiali comuni, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg. (...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:
- il corrispettivo del suddetto “riscatto” immobiliare è stato quantificato in complessivi € **14.386,00** (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;
 - 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;
4. di accertare le seguenti somme:
- a) € **14.388,00** (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 del Servizio Patrimonio e Logistica
Arch. Andrea Illari