

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/30

del 15/01/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 73

del 19/01/2026

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "PIEVE MODOLENA SUD" 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 Giunta Comunale n. 168 del 25.8.2022 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di Reggio Emilia 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 a ministero Notaio Benedetto Catalini Rep. n. 22.318/5.796, registrato a Reggio Emilia il 27.12.1985 al n.9.632 Mod. 71/M ed ivi trascritto in data 03.01.1986 ai nn. 83 di R.G. e 72 di R.P., ha concesso a titolo oneroso alla Società "Cooperativa Edilizia del comprensorio di Reggio Emilia "LA BETULLA" - Società cooperativa a responsabilità limitata" con sede a Reggio Emilia il diritto di superficie su area edificabile compresa nel 1° comprensorio PEEP Pieve Modolena, comparto sud, avente ad oggetto il diritto di costruire e mantenere sui terreni originariamente censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 104, mappali 218-240-242, oggi accorpati nell'unico mappale 218 (Variazione d'ufficio del soppresso Ufficio Tecnico Erariale in atti catastali dal 23/12/1987 66741/030287 n.53487.A/1987) di mq 1919 un fabbricato di civile abitazione per minimo 24 alloggi avente le caratteristiche di tipo economico e popolare, stipulando convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia P.G. n. 27001 rilasciata in data 27.11.1984; variante n.1090 rilasciata in data 13.01.1987; certificato di abitabilità n.10.998 rilasciato in data 11.04.1987;
- con atto a ministero Notaio Giorgia Manzini del 19.10.2023 Rep. n.28.154/9.468, registrato a Reggio Emilia in data 07.11.2023 al n.16.174 Serie 1T, ed ivi trascritto in data 07.11.2023 ai n. 24627 di RG e 18086 di RP la sig.ra (..omissis..) ha acquistato dal Sig. F.C.W. la proprietà superficiaria sulle unità immobiliari poste a Reggio Emilia in via Zambonini 31 previa determinazione del prezzo massimo di vendita rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 22 maggio 2023 PG/2023/0133043 e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: foglio 104, mappale 218, sub 17, zona censuaria 2, VIA ENRICO ZAMBONINI n. 31 Piano S1 – 1, cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, dati di superficie: superficie catastale totale 82 mq (totale escluse aree scoperte 81 mq), rendita € 240,15,oltre alla quota di 5,259 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,

- la sig.ra (..omissis..) ha presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 245555 del 15.10.2025) la domanda di “riscatto” con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 20.10.2025 il corrispettivo dell’operazione patrimoniale in complessivi € 12.718,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall’amministrazione comunale con la Delibera di Giunta Comunale 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, quale contributo per le spese istruttoria della pratica di “riscatto” immobiliare.

Considerato inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 13 del 21.01.2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029, 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 21.01.2025 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 D.Lgs 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 e Coordinatori di Area in caso di assenza o impedimento P.G. n. 310586 del 31.12.2025,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla Sig.ra (...omissis..) la quota pari a 5,259 millesimi di proprietà delle aree situate in Comune di Reggio Emilia e distinte nel Catasto Terreni di Reggio Emilia al foglio 104, mappale 218;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia, in via Enrico Zambonini 31 e censite al Catasto fabbricati al foglio 104, mappale 218, sub 17, 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 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 € 12.718 (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) € **12.720,00** (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 2026), al capitolo che nel PEG 2026 verrà iscritto in sede corrispondente 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 2026), al capitolo che nel PEG 2026 verrà iscritto in sede corrispondente 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