

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/184
del 20/02/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 331
del 23/02/2026

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 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

- con atto a ministero Notaio Luigi Govoni di Reggio nell'Emilia in data 17 agosto 1979 rep.n.14837/5860, registrato a Reggio nell'Emilia il 28 settembre 1979 al n.7786 ed ivi trascritto il 9 ottobre 1979 ai n.ri 11368/8783 di R.G./R.P., il COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA concedeva a titolo oneroso alla società "COOPERATIVA EDILIZIA IL SENTIERO - società cooperativa a responsabilità limitata", con sede in Reggio nell'Emilia, il diritto di costruire e mantenere per la durata di anni 99, rinnovabile alla scadenza per ulteriore periodo di anni 99 ai sensi dell'art.8 della convenzione, un complesso residenziale formato da n.132 alloggi di tipo economico popolare a tipologia verticale sull'area edificabile posta in Comune di Reggio nell'Emilia, nel comparto "Mulino" - Comprensorio IV Pappagnocca del P.E.E.P., censita nel Catasto Terreni al foglio 6 mappali 47540 e 47537, i quali hanno originato gli attuali mappali 211, 212, 129, 130, 461, 462, 463, 464 e 465 del foglio 187, stipulando contestualmente la convenzione urbanistica prevista dall'art.35 della Legge n.865/1971;
- con atto a ministero Notaio Luigi Govoni di Reggio nell'Emilia in data 20 dicembre 1982 rep.n.24449/9348, trascritto a Reggio nell'Emilia il 7 marzo 1983 n.ri 2370/1781, ad integrazione dell'atto sopra citato, del quale veniva integralmente richiamata la convenzione, il COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA concedeva alla società "COOPERATIVA EDILIZIA IL SENTIERO - società cooperativa a responsabilità limitata", con sede in Reggio nell'Emilia, il diritto di superficie sul terreno posto in Comune di Reggio Emilia, nel comparto "Mulino" - Comprensorio IV Pappagnocca del P.E.E.P., censito nel Catasto Terreni al foglio 187 mappale 180;
- tale complesso residenziale è stato effettivamente costruito in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia in data 5 giugno 1979 n.ri 15423/1978 di PG e 15424/1978 di PG ed in data 7 giugno 1979 n.ri 15421/1978 di PG e 15422/1978 di PG, dichiarato abitabile in data 14 luglio 1982 ai n.ri 123/1982, 126/1982, 141/1982 e 146/1982 di PG;
- sulle aree inizialmente concesse in diritto di superficie sono state realizzate, oltre ai fabbricati, anche opere di urbanizzazione, le cui aree di sedime (individuate al

catasto terreni al foglio 187, mappali 461, 462, 463, 464 e 465) sono rientrate nella piena proprietà del Comune di Reggio Emilia mediante procedura di accorpamento al demanio stradale disposta con delibera di G.C. del 03/11/2003 n. 21598/295, delibera registrata il 5.12.03 al n. 14630 e trascritta il 16.12.03, ai nn. R.P.18684/R.G.31377 (per i mappali 464 e 465) e nn. R.P.18683/R.G.31376 (per i mappali 461, 462 e 463);

- con atto del notaio Luigi Govoni in data 31.01.1990, rep. n. 72858/17304, registrato a Reggio Emilia, il 20.02.1990 al n. 992 ed ivi trascritto in data 01.03.1990 ai nn. 2823 di R.G. e 2051 di R.P, i coniugi sigg.ri S.T. e M.M.R. hanno acquistato la proprietà superficaria dell'autorimessa posta in via De Gasperi, 7 e ora censita al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - **autorimessa:** foglio 187, mappale 211, sub 32, zona censuaria 2, VIA ALCIDE DE GASPERI, 7 Piano S1, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. catastale 15 mq, rendita € 53,71.oltre alla quota di 1,230 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- i sopracitati coniugi sono deceduti rispettivamente in data 16.01.2025 ed in data 04.05.2025, come risulta dalle denunce di successione presentate all'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Reggio Emilia rispettivamente in data 05.03.2025, n. 87751, vol. 88888 e in data 17.06.2025, n. 259769, vol. 88888,
- i sigg. (.omissis.), in qualità di figli dei sopracitati defunti coniugi, sono pertanto divenuti comproprietari superficiali della suddetta autorimessa di Via Alcide De Gasperi, 7,
- i sigg. (.omissis.) hanno presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 259790 del 31.10.2025) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 04.11.2025 il corrispettivo dell'operazione patrimoniale in € 739,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita determinazione, allegato A del presente atto),
- i sigg. (.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, 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P (Documento Unico di Programmazione 2026-2029, coi relativi allegati parti integranti, tra cui il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026-2028" il cui schema è stato approvato con delibera di Giunta Comunale.n. 285 del 16/12/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169, c. 1 e 2 del D. Lgs 267/2000;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Visti:

- il Testo Unico degli Enti Locali 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 26.08.2025,
- 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,

Dato atto che non sussistono conflitti d'interesse in capo al dirigente firmatario del presente atto

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, ai sigg.ri (...omissis..) la quota di comproprietà in ragione di 1,230/1000 dell'area di sedime e scoperta dei soprastanti fabbricati dei quali fanno parte le unità immobiliari indicate in premessa, posta in Comune di Reggio nell'Emilia, via Alcide De Gasperi, censita nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 187 con il mappale 129, ente urbano di mq. 3.551, e al foglio 187 con mappale 211, ente urbano di mq. 710
1. di disporre che, rispetto alla autorimessa ubicata a Reggio Emilia, in via Alcide De Gasperi n. 7 e censita al C.F. al foglio 187, mappale 211, sub 32, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione – pro quota - in capo alla parte acquirente del diritto di superficie temporaneo e del diritto di proprietà, con conseguente estinzione del primo e contestuale sua trasformazione in diritto di piena proprietà relativamente alla descritta unità immobiliare e alle relative parti comuni del fabbricato condominiale;
 - il venir meno dei vincoli riguardanti la negoziabilità degli immobili derivanti dalla convenzione PEEP citata in premessa;
2. di stabilire che:
 - il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi € 739,00 (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) € **741,00** (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 2026-2028 (annualità 2026), al capitolo 9532 del PEG 2026 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 2026-2028 (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

