

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/307

del 30/03/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 581

del 01/04/2026

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 Notaio Luigi Govoni in data 19.09.1980, rep. n. 17871/6988, registrato a Reggio nell'Emilia il 13.03.1981 al n.2226, ed ivi trascritto il 25.03.1981 ai numeri 3789/2913 di RG/RP, il Comune di Reggio nell'Emilia concedeva a titolo oneroso alla società "ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L." con sede in Casalgrande (RE) il diritto di superficie per la costruzione di n. 23 (ventitré) alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno edificabile sito in Reggio nell'Emilia, compreso nel IV comprensorio P.E.E.P. denominato Pappagnocca-Mulino ed oggi individuato al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 187, particelle 128 e 214, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71;
- che sulle suddette aree veniva edificato un complesso condominiale in virtù di ed in conformità di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggio Emilia in data 22.06.1979 P.G. n. 23516/78, successiva variante del 27.06.1981 P.G. n. 10854/81 e dichiarato abitabile in data 11.12.1981 P.G. n. 14753/1981;
- la sig.ra (...omissis...) è comproprietaria superficaria dell'alloggio con relativi accessori oggi così censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

➤ **alloggio:** foglio 187, mappale 128, sub 27, zona censuaria 2, VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 22 Piano 1, cat. A/2, classe 3, cons. 5,5 vani, superficie catastale 79 mq, Totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 539,70,

➤ **autorimessa:** foglio 187, mappale 128, sub 28, zona censuaria 2, VIA ALCIDE DE GASPERI n. 1 Piano S - 1, cat. C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 49,58.

➤ **autorimessa:** foglio 187, mappale 128, sub 29, zona censuaria 2, VIA ALCIDE DE GASPERI n. 1 Piano S - 1, cat. C/6, classe 6, cons. 12 mq, sup. catastale 14 mq, rendita € 49,58.

oltre alla quota di 32,98 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,

- la suddetta proprietà superficiaria è pervenuta alla sig.ra (...omissis...) come risulta dai seguenti atti:
 - per iniziale acquisto dalla società "Italcasa Costruzioni edili s.r.l." fatto dal sig. R.V. con rogito notaio Luigi Govoni del 16.12.1981, rep. n. 21373/8234;
 - a seguito di successione ex lege della sig.ra (...omissis...) al Sig. R.V., con dichiarazione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Reggio Emilia, in data 08.10.2020 e registrata al volume 88888 n. 342641, anno 2020;
- la sig.ra (...omissis...) ha presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 21051 del 26.01.2026) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 27/01/2026 il corrispettivo dell'operazione patrimoniale in € 12.654,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita determinazione, allegato A del presente atto),
- la sig.ra (...omissis...) dovrà 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;

Visti:

- il Testo Unico degli Enti Locali D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- 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.

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.

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, alla sig.ra (...omissis..) la quota di comproprietà in ragione di 32,98/1000 dell'area di sedime e scoperta del soprastante fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari precedentemente indicate, e censita nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 187, particella 128, ente urbano di are 18.30 e al foglio 187, particella 214, ente urbano di are 02.15.
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia, nelle vie Alcide De Gasperi e Palmiro Togliatti, e censite al Catasto Fabbricati al foglio 187, mappale 128, sub 27, sub 28 e sub 29, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficiaria per la riunione 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 alle descritte unità immobiliari e alle relative parti comuni del fabbricato condominiale;
 - il venir meno dei vincoli riguardanti la commerciabilità 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 € 12.654,00 (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;
 - la parte acquirente si impegna 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 area 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 nell'Emilia;

- 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) € **12.656,00** (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.

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica
Arch. Andrea Illari