

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/426

del 05/05/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 788

del 05/05/2026

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 "FORESE GAVASSA" 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 Carlo Veneri in data 30.05.1978, rep. n. 6211/3096, registrato a Guastalla il 16.06.1978 al n.1243 Vol.156 e trascritto presso la locale Conservatoria dei RR.II. in data 18.07.1978 ai nn. 7868 di R.G. e 6189 di R.P., ha concesso a titolo oneroso alla "COOPERATIVA EDILE BASSA REGGIANA s.c.r.l." con sede in Novellara (R.E.) il diritto di superficie per la realizzazione di n. 16 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al Catasto Terreni al foglio 117, mappali 115 e 406, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71;
- i suddetti alloggi sono stati effettivamente costruiti con licenza edilizia del 24.02.1976, n. 3804 di P.G. e successive varianti in data 18.08.1977 n.13618/77 di P.G. e in data 31.08.1979, n.271/78 di P.G., mentre sono stati dichiarati abitabili in data 1.10.1979 con atto P.G. n. 22540,
- inoltre, sulla base della concessione edilizia del 31.03.1987, n. 33337/85 di P.G., sono state realizzate n.16 autorimesse in lamiera, dichiarate abitabili in data 28.4.2000 con atto P.G. n.6164 e censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 117 col mappale 406, subalterni da 1 a 16;
- i sigg. (...omissis...) sono comproprietari superficiali con riferimento alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia (all'indirizzo indicato nell'all. B del presente atto) e così censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
 - **alloggio:** Foglio 117 Particella 115 Subalterno 29; zona censuaria 2, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; Indirizzo: VIA GIUSEPPE MARAMOTTI Piano T – 2; Dati di superficie: Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq; Rendita: Euro 468,68;
 - **autorimessa:** Foglio 117 Particella 115 Subalterno 12; Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq; Indirizzo: VIA GIUSEPPE MARAMOTTI Piano T; Dati di superficie: Totale: 16 mq; Rendita: Euro 49,17; oltre alla quota di 57,378 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- la suddetta proprietà superficaria è pervenuta ai sigg. (...omissis...) come risulta dai seguenti atti:
 - per iniziale acquisto dalla società "COOPERATIVA EDILE BASSA REGGIANA

s.c.r.l." fatto dal sig. S.A. con rogito notaio Carlo Veneri del 17.11.1979, rep. n. 7383/3713;

- a seguito di successione ex lege di S.A. con dichiarazione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Reggio Emilia, in data 26.01.2023 e registrata in data 21/07/2023 - Trascrizione n. 12936.1/2023 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 01/08/2023;

- I sigg. (.omissis..) hanno presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 106876 del 23.04.2026) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 24.04.2026 il corrispettivo dell'operazione patrimoniale in € 7.780,00, 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),
- i sigg. (.omissis..) dovranno 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,
- 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);
- 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 29/01/2025 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;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 26/3/2026 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 14 del 29/1/2026 e successivi aggiornamenti;
- con atto PG n. 211782 del 26/8/2025, il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi degli artt. 50, comma 10, 107 e 109, del D. Lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ha conferito all'Arch. Andrea Illari l'incarico di Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica ad interim, con decorrenza dal 1/9/2025;

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, ai sigg.ri (..omissis..) la quota pari a 57,378 millesimi di proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e censita al catasto terreni di Reggio Emilia al foglio 117, mappale 115;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia, in Via Giuseppe Maramotti 8, e censite al Catasto Fabbricati al Foglio 117 Particella 115 Subalterno 29 e Subalterno 12, con l'operazione patrimoniale 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 proprietà relativamente alle descritte unità immobiliari e alle relative parti comuni del fabbricato condominiale. L'immobile resta comunque gravato dal diritto di abitazione spettante al coniuge superstite ex art. 540 del codice civile;
 - 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 € 7.780,00 (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) € **7,782,00** (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