

Proponente: 40.B
Proposta: 2026/554

del 12/06/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1068

del 15/06/2026

PATRIMONIO E LOGISTICA

Dirigente: ILLARI Arch. Andrea

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA GIA' 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 del notaio Benedetto Catalini in data 11.07.1986, rep. n. 24832/6067, registrato a Reggio Emilia in data 24.07.1986 al n. 5710 MOD 71/M ed ivi trascritto il 22.08.1986 ai nn. 9276 di RG e 6964 di RP, ha concesso a titolo oneroso alla "COOPSETTE s.c.r.l." con sede in Castelnovo di Sotto (R.E.) il diritto di superficie per la realizzazione di n.25 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale oggi individuato al catasto terreni al foglio 104, mappale 201, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 17.04.1985, n. 8623 di P.G., successive varianti del 7.5.1986, n. 7103/86 di P.G., del 5.8.1987, n. 15018/87 di P.G. ed abitabilità del 21.11.1988, P.G. n. 26549/87,
- il sig. (...omissis...) è nudo proprietario superficiario delle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia e così censite al catasto fabbricati di Reggio Emilia:
 - alloggio: Foglio 104 Particella 201 Subalterno 22; Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; dati di superficie 84 mq; Totale escluse aree scoperte 84 mq; Rendita Euro 511,29; Indirizzo VIA ENRICO ZAMBONINI;
 - autorimessa: Foglio 104 Particella 201 Subalterno 41; Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq; Superficie catastale 20 mq; Rendita Euro 63,21; Indirizzo VIA ZAMBONINI;oltre alla quota di 5,685 millesimi sulle parti comuni dei fabbricati condominiali,
- il sig. (...omissis...) risulta titolare della nuda proprietà del diritto di superficie sulle unità immobiliari in oggetto per acquisto perfezionato con atto pubblico di

compravendita del 27.11.1997 rogato dal Notaio Salvatore Aloisio, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Reggio Emilia, repertorio n. 182900/15657, registrato a Reggio Emilia in data 15.12.1997 al n. 7645 ed ivi trascritto al n. 20621 di RG e n. 14248 di RP, contratto con il quale risulta costituito altresì sulle medesime unità immobiliari un diritto di usufrutto vitalizio in favore di terzo;

- il sig. (..omissis..) ha presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 0136806 del 28/05/2026) la domanda di “riscatto” con riferimento alle suddette unità immobiliari;
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 04.06.2026 il corrispettivo dell'operazione patrimoniale in complessivi € 12.085,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la Delibera di Giunta Comunale n. 168 del 25.08.2022 (vedasi apposita stima, allegato A del presente atto);
- il sig. (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 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 i quali vi è anche il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026-2028”;
- il suddetto Piano prevede al punto 23) la voce: “riscatto” alloggi PEEP in diritto di superficie (con vendita delle aree PEEP ed “in analogia” PEEP);
- 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.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. 24 del vigente regolamento di contabilità 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, al sig. (...omissis...) la quota pari a 5,685 millesimi della proprietà dell'area censita nel catasto terreni di Reggio Emilia al foglio 104, mappale 201,

2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste a R.E ed individuate al Catasto Fabbricati al Foglio 104 Particella 201 Sub. 22 e 41, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizzi quanto segue:

- il riscatto dell'area e l'acquisizione del diritto di proprietà sulla medesima da parte del titolare della nuda proprietà del diritto di superficie, con conseguente estinzione del diritto di superficie per consolidazione con il diritto di proprietà dell'area, fatti salvi e impregiudicati i diritti reali costituiti a favore di terzo sulle unità immobiliari precedentemente indicate.
- 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 € 12.085,00 (allegato A del presente atto) e l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione entro 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) **€ 12.087,00** (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.

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica
Arch. Andrea Illari