



**COMUNE DI MODENA  
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE n. 3088/2025 del 18/11/2025**

Proposta n. 4368/2025  
Esecutiva dal 28/11/2025

Protocollo n. 478170 del 28/11/2025

**OGGETTO: LEGGE 23/12/1998 N. 448, ART. 31, COMMI 45/50 - APPROVAZIONE DELL'ATTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE NEL COMPARTO P.E.E.P. 12-NUORO E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA NUORO N. 77 INT. 2..**

**Allegati:**

- CONVENZIONE Ghelfi Nuoro Lotto 1c (firmato: Si, riservato: No )
- Scheda flussi Ghelfi Nuoro lotto 1c (firmato: Si, riservato: No )

**Visti:**

- Visto Di Accertamento con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: LODI LUISA)

Determinazione n. 3088 del 18/11/2025



## COMUNE DI MODENA

### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Dott.ssa Stefania Storti

Numero determina: 3088/2025  
del 18/11/2025

### **OGGETTO: LEGGE 23/12/1998 N. 448, ART. 31, COMMI 45/50 - APPROVAZIONE DELL'ATTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE NEL COMPARTO P.E.E.P. 12-NUORO E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA NUORO N. 77 INT. 2..**

#### IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 14 e n. 15 del 28.2.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 e il Bilancio di Previsione 2025-2027;
- che con deliberazioni della Giunta comunale n. 54 e n. 55 del 5.3.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, nel cui allegato A sono indicati gli obiettivi e le attività di performance dei Settori, e il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027, con il quale sono state assegnate ai dirigenti titolari dei Centri di Responsabilità le dotazioni economico-finanziarie necessarie alla realizzazione degli obiettivi e delle attività definiti nel PIAO;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 28.3.2025, immediatamente eseguibile, è stato riapprovato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 limitatamente alla sottosezione 03.03 “Piano triennale dei fabbisogni di personale”;

Dato atto:

- che la legge 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi 45 e 47, prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 quarto comma della medesima legge 865/1971 in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della medesima legge 448/98;
- che la medesima legge 448/98, all'art. 31, comma 49 bis prevede che a richiesta del proprietario

possono essere rimossi i vincoli relativi alle determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi con un atto in forma pubblica a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi della medesima norma;

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 24/11/2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata (di seguito denominato “Regolamento”), il quale disciplina le procedure di riscatto;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 706 del 06/12/2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati gli schemi tipo di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie e affrancazione dai vincoli;

Visto che la signora Ghelfi Manuela, proprietaria dell'appartamento con soffitta e autorimessa sito a Modena in Via Nuoro n. 77 Interno 2 ha presentato domanda agli atti prot. 265211 del 11/07/2025 per ottenere, da parte del Comune, la determinazione del corrispettivo da versare al Comune stesso per l'acquisto di parte dell'area relativa al lotto n. 1c, nel comparto P.E.P. 12-Nuoro, già concessa in diritto di superficie con convenzione Rep. n. 123310 del 08/11/1996 a Ministero Dott. Aldo Fiori, nonché per l'affrancazione dai relativi obblighi convenzionali;

Considerato:

- che il Comune di Modena ha determinato in Euro 5.792,62 il corrispettivo dovuto per la cessione in proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie ed in Euro 1.023,95 il corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei limiti di disposizione della proprietà per un totale di Euro 6.816,57 dovuti dalla signora Ghelfi Manuela;

- che, oltre al corrispettivo definitivo è previsto un versamento da parte dei richiedenti di Euro 850,00 a favore del Comune a titolo di rimborso costi amministrativi come stabilito dal Regolamento;

Vista la dichiarazione di accettazione sottoscritta dalla signora Ghelfi Manuela, posta agli atti prot n. 404882 del 15/10/2025, relativa alle somme da versare e alle altre condizioni indicate nella medesima;

Visto l'art. 56-bis, comma 11, del decreto legge 69/2013, modificato dall'articolo 7, comma 5, del decreto legge 78 del 2015, che prevede l'obbligo per gli enti territoriali di destinare in via prioritaria all'estinzione anticipata dei mutui, e quindi alla riduzione del proprio indebitamento, la quota del 10% delle risorse nette derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e la restante parte a spese di investimento (secondo quanto stabilito dal comma 443 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228).

Ritenuto pertanto necessario accantonare la quota del 10% del corrispettivo di cui sopra da destinare all'estinzione anticipata dei mutui;

Ritenuto infine opportuno procedere alla formalizzazione degli accordi intervenuti;

Dato atto che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità tra i titolari proprietari e il Dirigente e/o dipendente dell'amministrazione, responsabili del procedimento, con

esito negativo, non sussistendone;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 288 del 04/07/2025 e successive modifiche ed integrazioni e la disposizione del Sindaco prot. n. 377285 del 29/09/2025;

Vista la disposizione di attribuzione e delega di funzioni prot. n. 427213 del 28/10/2025 del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali Dott.ssa Stefania Storti al Dirigente del Servizio Patrimoniale, Ing. Michele Tropea;

Visto l'art. 19 del Regolamento di organizzazione, la presente Determinazione non necessita della sottoscrizione del visto di congruità poiché trattasi di atto che non comporta impegno di spesa;

Visto l'art. 179 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visti gli artt. 74 e 75 dello Statuto ed il Regolamento di Contabilità;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

#### D E T E R M I N A

- di approvare l'atto allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, da stipulare con la signora Ghelfi Manuela, acquirente come in premessa individuata, per la cessione del diritto di proprietà di 151,37 millesimi dell'area relativa al lotto n. 1c, nonché della quota pari a 11,20 millesimi dell'area relativa alla sala condominiale di comparto, nel P.E.E.P. 12-Nuoro, già concessa in diritto di superficie con convenzione Rep. n. 123310 del 08/11/1996 a Ministero Dott. Aldo Fiori;

- di approvare inoltre la contestuale rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e canone di locazione relativi all'appartamento con soffitta e autorimessa sito in Via Nuoro n. 77 int. 2;

- di stabilire che i corrispettivi che la signora Ghelfi Manuela dovrà versare al Comune ammontano a Euro 5.792,62 per l'acquisto dell'area e trasformazione del diritto di superficie in proprietà, Euro 1.023,95 per la rimozione dei vincoli relativi all'alienazione e locazione degli immobili oltre a Euro 850,00 a titolo di rimborso costi amministrativi;

- di accertare la somma complessiva di € 7.666,57 come segue:

Euro 5.792,62 al capitolo 4472 "Proventi derivanti dal riscatto dei vincoli su aree PEEP" del PEG 2025/2027 annualità 2026 - codice ALI-2025-003-01

Euro 1.023,95 al cap. 4474 "Rimozione vincoli in aree e fabbricati Peep e convenzionati" del PEG 2025/2027 annualità 2026;

Euro 850,00 al capitolo 3576 "Recupero spese tecniche riscatti aree" del PEG 2025/2027 annualità 2026;

- di dare atto:

-- che la spesa di euro 579,26 da accantonare per la quota del 10% da destinare all'estinzione anticipata dei mutui, calcolata sull'importo accertato di euro 5.792,62 trova copertura al cap.

21654/0 Pdc 2.5.1.2.1 “Fondi speciali c/capitale” Miss. Progr. 20/3 del Peg 2025/2027 annualità 2026, INT-2025-997-00, Pol. Progr. 194.19404 codice ALI-2025-003-01;

-- che la copertura finanziaria è costituita da entrate accertate nell'esercizio 2026 sul capitolo 4472, Pdc 4.1.1.10.1. “Alienazione di diritti reali” cod. fin. 4;

- di dare atto infine:

= che le somme di cui sopra dovranno essere versate prima della stipula della convenzione;

= che la gestione del procedimento relativo al contratto in oggetto, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto del Comune di Modena, compete al Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali e che alla stipula della relativa convenzione interverrà il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimoniale o altro Dirigente incaricato dal Direttore Generale;

- di trasferire all’Ufficio contratti la presente determinazione e la convenzione allegata ai fini della stipula;

- di dare atto che l’Ufficiale Rogante, in sede di stipula, potrà apportare modifiche alla convenzione che non incidano sulla natura sostanziale dell’atto.

- di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000

Modena, lì 18/11/2025

Il Dirigente Responsabile

TROPEA MICHELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



## COMUNE DI MODENA

### SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Determina n. 3088 del 18/11/2025

Proposta n° 4368/2025

**OGGETTO:** LEGGE 23/12/1998 N. 448, ART. 31, COMMI 45/50 - APPROVAZIONE DELL'ATTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE NEL COMPARTO P.E.E.P. 12-NUORO E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA NUORO N. 77 INT. 2..

#### Visto di Accertamento.

Vista la delega Prot. n.378802 del 30/09/2025 che attribuisce l'apposizione del visto di regolarità contabile sulle determinazioni dirigenziali di accertamento alla Dott.ssa Luisa Lodi, Elevata Qualificazione dell'Ufficio Entrate e spese.

#### Accertamento

##### Progressivo nr. 1.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo		
2025	E	3576/0	RECUPERO SPESE TECNICHE RISCATTI AREE		
Accertamento	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Accertamento	2026	595/0	850,00	3/1/2/1/32	
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		
Tipo Finanziamento		Descrizione			Importo
1		MEZZI CORRENTI			850,00
Soggetto		Descrizione			
106191		GHELFİ,MANUELA			

##### Progressivo nr. 2.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo		
2025	E	4472/0	PROVENTI DERIVANTI DAL RISCATTO DEI VINCOLI SU AREE PEEP		
Accertamento	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Accertamento	2026	593/0	5.792,62	4/4/1/10/1	
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		

<b>Tipo Finanziamento</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
4	RISCATTI PEEP CF DA 2005	5.792,62
<b>Soggetto</b>	<b>Descrizione</b>	
106191	GHELFİ,MANUELA	

**Progressivo nr. 3.**

<b>Anno Esercizio</b>	<b>E/U</b>	<b>Cap./Art.</b>	<b>Descrizione Capitolo/Articolo</b>		
2025	E	4474/0	ELIMINAZIONE VINCOLI IN AREE E FABBRICATI PEEP E CONVENZIONATI		
<b>Accertamento</b>	<b>Anno Competenza</b>	<b>Numero/Sub</b>	<b>Importo</b>	<b>PdC</b>	<b>Crono</b>
Accertamento	2026	594/0	1.023,95	4/4/1/10/1	
<b>Politica</b>	<b>Programma</b>	<b>Progetto</b>	<b>Descrizione Politica-Programma-Progetto</b>		
<b>Tipo Finanziamento</b>	<b>Descrizione</b>			<b>Importo</b>	
4	RISCATTI PEEP CF DA 2005			1.023,95	
<b>Soggetto</b>	<b>Descrizione</b>				
106191	GHELFİ,MANUELA				

**Impegno**

**Progressivo nr. 1.**

<b>Anno Esercizio</b>	<b>E/U</b>	<b>Cap./Art.</b>	<b>Descrizione Capitolo/Articolo</b>	<b>Missione/Programma</b>	
2025	U	21654/0	ACCANTONAMENTO VERSAMENTO QUOTA 10% EX L.98/13 (RIF. C.F. 88)	20/3	
<b>Pren./Imp.</b>	<b>Anno Competenza</b>	<b>Numero/Sub</b>	<b>Importo</b>	<b>PdC</b>	<b>Crono</b>
Prenotazione	2026	2472/0	579,26	2/5/1/2/1	
<b>Politica</b>	<b>Programma</b>	<b>Progetto</b>	<b>Descrizione Politica-Programma-Progetto</b>		
<b>Tipo Finanziamento</b>	<b>Descrizione</b>			<b>Importo</b>	
4	RISCATTI PEEP CF DA 2005			579,26	
<b>Soggetto</b>	<b>Descrizione</b>				

Data di esecutività, 28/11/2025

Sottoscritto dal Responsabile  
dell'Ufficio Entrate e Spese  
f.to LODI LUISA  
con firma digitale