COMUNE DI MODENA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

****

DETERMINAZIONE n. 3298/2025 del 01/12/2025

Proposta n. 5262/2025
Esecutiva dal 10/12/2025

Protocollo n. 493679 del 10/12/2025

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. 24-SALVO D'AQUISTO SUD E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA RIMINI N. 22/2 INT. 1.

Allegati:

- CONVENZIONE Marassi d acquisto sud L4 (firmato: Si, riservato: No)
- Scheda flussi Marassi d acquisto sud L4 (firmato: Si, riservato: No)

Visti:

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

copia informatica per consultazione

COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI
Dott.ssa Stefania Storti

Numero determina: 3298/2025
del 01/12/2025

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. 24-SALVO D'AQUISTO SUD E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA RIMINI N. 22/2 INT. 1.

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;

copia informatica per consultazione

- che la medesima legge 448/98, all'art. 31, comma 49 bis prevede che a richiesta del proprietario possono essere rimossi i vincoli relativi alla 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 il signor Marassi Gianpaolo, proprietario dell'appartamento con soffitta e autorimessa sito a Modena in Via Rimini n. 22/2 int 1 ha presentato domanda agli atti prot. 335823 del 27/08/2025 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. 4, nel comparto P.E.E.P. 24-Salvo D'Acquisto Sud, già concessa in diritto di superficie con convenzione Rep. n. 75986 del 03/11/1999 a Ministero Dott. Alessandro Frigo, nonché per l'affrancazione dai relativi obblighi convenzionali;

Considerato:

- che il Comune di Modena ha determinato in Euro 11.668,50 il corrispettivo dovuto per la cessione in proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie ed in Euro 2.151,01 il corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei limiti di disposizione della proprietà per un totale di Euro 13.819,51 dovuti dal signor Marassi Gianpaolo;

- 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 dal signor Marassi Gianpaolo, posta agli atti prot n. 414940 del 21/10/2025, 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

copia informatica per consultazione

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 il signor Marassi Gianpaolo, acquirente come in premessa individuato, per la cessione del diritto di proprietà di 43,75 millesimi dell'area relativa al lotto n. 4, nonché della quota pari a 5,64/1000 dell'area destinata a sala condominiale di comparto, nel P.E.E.P. 24-Salvo D'Acquisto Sud già concessa in diritto di superficie con convenzione Rep. n. 75986 del 03/11/1999 a Ministero Dott. Alessandro Frigo;

- 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 Rimini n. 22/2 int. 1;

- di stabilire che i corrispettivi che il signor Marassi Gianpaolo dovrà versare al Comune ammontano a Euro 11.668,50 per l'acquisto dell'area e trasformazione del diritto di superficie in proprietà Euro 2.151,01 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 € 14.669,51 come segue:

Euro 11.668,50 al capitolo 4472 "Proventi derivanti dal riscatto dei vincoli su aree PEEP" del PEG 2025/2027 annualità 2025 - codice ALI-2025-003-00

Euro 2.151,01 al cap. 4474 "Rimozione vincoli in aree e fabbricati Peep e convenzionati" del PEG 2025/2027 annualità 2025;

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

- di dare atto:

-- che la spesa di euro 1.166,85 da accantonare per la quota del 10% da destinare all'estinzione

copia informatica per consultazione

anticipata dei mutui, calcolata sull'importo accertato di euro 11.668,50 trova copertura al cap. 21654/0 Pdc 2.5.1.2.1 "Fondi speciali c/capitale" Miss. Progr. 20/3 del Peg 2025, INT-2025-997-00, Pol. Progr. 194.19404 codice ALI-2025-003-00;

-- che la copertura finanziaria è costituita da entrate accertate nell'esercizio 2025 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 01/12/2025

Il Dirigente Responsabile

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

copia informatica per consultazione

COMUNE DI MODENA

SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Determina n. 3298 del 01/12/2025

Proposta n° 5262/2025

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. 24-SALVO D'AQUISTO SUD E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA RIMINI N. 22/2 INT. 1 .

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	2025	2972/0	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**
106243	MARASSI,GIANPAOLO

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	2025	2970/0	11.668,50	4/4/1/10/1	
Politica	**Programma**	**Progetto**	**Descrizione Politica-Programma-Progetto**		

copia informatica per consultazione

Tipo Finanziamento	Descrizione	Importo
4	RISCATTI PEEP CF DA 2005	11.668,50
Soggetto	**Descrizione**	
106243	MARASSI,GIANPAOLO	

Progressivo nr. 3.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo		
2025	E	4474/0	ELIMINAZIONE VINCOLI IN AREE E FABBRICATI PEEP E CONVENZIONATI		
Accertamento	**Anno Competenza**	**Numero/Sub**	**Importo**	**PdC**	**Crono**
Accertamento	2025	2971/0	2.151,01	4/4/1/10/1	
Politica	**Programma**	**Progetto**	**Descrizione Politica-Programma-Progetto**		
Tipo Finanziamento		**Descrizione**			**Importo**
4		RISCATTI PEEP CF DA 2005			2.151,01
Soggetto		**Descrizione**			
106243		MARASSI,GIANPAOLO			

Impegno

Progressivo nr. 1.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Missione/Programma	
2025	U	21654/0	ACCANTONAMENTO VERSAMENTO QUOTA 10% EX L.98/13 (RIF. C.F. 88)	20/3	
Pren./Imp.	**Anno Competenza**	**Numero/Sub**	**Importo**	**PdC**	**Crono**
Prenotazione	2025	17409/0	1.166,85	2/5/1/2/1	2025/1156
Politica	**Programma**	**Progetto**	**Descrizione Politica-Programma-Progetto**		
Tipo Finanziamento		**Descrizione**			**Importo**
4		RISCATTI PEEP CF DA 2005			1.166,85
Soggetto		**Descrizione**			

Data di esecutività, 10/12/2025

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

copia informatica per consultazione