



COMUNE DI MODENA
SETTORE RISORSE PATRIMONIALI, TRIBUTI E RISCOSSIONI

DETERMINAZIONE n. 2162/2026 del 01/09/2026

Proposta n. 3293/2026
Esecutiva dal 02/09/2026

Protocollo n. 337427 del 02/09/2026

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. COGNENTO 2° E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA UMBERTO TONINI N. 218..

Allegati:

- CONVENZIONE Gaetti-Ducati cognento 2 L 55 (firmato: Si, riservato: No)
- Scheda flussi Gaetti cognento 2 L 55 (firmato: Si, riservato: No)

Visti:

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

Determinazione n. 2162 del 01/09/2026



COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE PATRIMONIALI, TRIBUTI E RISCOSSIONI
Dott.ssa Stefania Storti

Numero determina: 2162/2026
del 01/09/2026

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. COGNENTO 2° E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA UMBERTO TONINI N. 218..

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 72 del 22.12.2025 e n. 73 del 22.12.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 e il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 690 del 29.12.2025, immediatamente eseguibile è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, 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. 4 del 21.01.2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028 che definisce gli obiettivi di performance e personali, garantendo la coerenza complessiva con i documenti di programmazione finanziaria;
- che la Giunta comunale ha successivamente apportato variazioni al suddetto Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

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 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 e ss.mm.ii., 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 i signori Gaetti Teodora e Ducati Giuliano comproprietari della villetta a schiera con area cortiliva esclusiva ed autorimessa sita a Modena in Via Umberto Tonini n. 218, hanno presentato domanda agli atti prot. 169426 del 30/04/2026 per ottenere, da parte del Comune, la determinazione del corrispettivo da versare al Comune stesso per l'acquisto di parte dell'area relativa ai lotti dal 52 al 57, nel comparto P.E.E.P. Cognento 2°, già concessa in diritto di superficie con convenzione Rep. n. 67831 del 08/07/1981 a Ministero De Rienzo Avv. Ernesto Vice Segretario Generale del Comune di Modena, nonché per l'affrancazione dai relativi obblighi convenzionali;

Considerato:

- che il Comune di Modena ha determinato in Euro 23.180,74 il corrispettivo dovuto per la cessione in proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie ed in Euro 3.161,01 il corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei limiti di disposizione della proprietà per un totale di Euro 26.341,75 dovuti dai signori Gaetti Teodora e Ducati Giuliano;

- 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 dai signori Gaetti Teodora e Ducati Giuliano, posta agli atti prot n. 245520 del 26/06/2026, 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. 39825 del 29/01/2026 del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Patrimoniali, Tributi e riscossioni 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 i signori Gaetti Teodora e Ducati Giuliano, acquirenti come in premessa individuati, per la cessione del diritto di proprietà di 26,66 millesimi dell'area relativa al lotto n. 55, nel comparto P.E.E.P. Cognento 2°, già concessa in diritto di superficie con convenzione Rep. n. 67831 del 08/07/1981 a Ministero Dott. Ernesto De Rienzo Vice Segretario Generale del Comune di Modena;

- di approvare inoltre la contestuale rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e canone di locazione relativi alla villetta a schiera con area cortiliva esclusiva con autorimessa sita in Via Umberto Tonini n. 218;

- di stabilire che i corrispettivi che i signori Gaetti Teodora, Ducati Giuliano dovranno versare al Comune ammontano a Euro 23.180,74 per l'acquisto dell'area e trasformazione del diritto di superficie in proprietà, Euro 3.161,01 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 € 27.191,75 come segue:

Euro 23.180,74 al capitolo 4472 "Proventi derivanti dal riscatto dei vincoli su aree PEEP" del PEG 2026/2028 annualità 2026 - codice ALI-2026-003-00

Euro 3.161,01 al cap. 4474 "Rimozione vincoli in aree e fabbricati Peep e convenzionati" del PEG 2026/2028 annualità 2026;

Euro 850,00 al capitolo 3576 "Recupero spese tecniche riscatti aree" del PEG 2026/2028 annualità 2026;

- di dare atto:

-- che la spesa di euro 2.318,07 da accantonare per la quota del 10% da destinare all'estinzione anticipata dei mutui, calcolata sull'importo accertato di euro 23.180,74 trova copertura al cap. 21654/0 Pdc 2.5.1.2.1 "Fondi speciali c/capitale" Miss. Progr. 20/3 del Peg 2026/2028, annualità 2026, INT-2026-997-00, Pol. Progr. 194.19404 codice ALI-2026-003-00;

-- 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 Patrimoniali, Tributi e riscossioni 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 01/09/2026

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

Determina n. 2162 del 01/09/2026

Proposta n° 3293/2026

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. COGNENTO 2° E RIMOZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO IN VIA UMBERTO TONINI N. 218. .

Visto di Accertamento.

Vista la delega Prot. n. 41126 del 29/01/2026 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		
2026	E	3576/0	RECUPERO SPESE TECNICHE RISCATTI AREE		
Accertamento	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Accertamento	2026	2327/0	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			
1965		NOMINATIVI DIVERSI			

Progressivo nr. 2.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo		
2026	E	4472/0	PROVENTI DERIVANTI DAL RISCATTO DEI VINCOLI SU AREE PEEP		
Accertamento	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Accertamento	2026	2325/0	23.180,74	4/4/1/10/1	
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		

Tipo Finanziamento	Descrizione	Importo
4	RISCATTI PEEP CF DA 2005	23.180,74
Soggetto	Descrizione	
1965	NOMINATIVI DIVERSI	

Progressivo nr. 3.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo		
2026	E	4474/0	ELIMINAZIONE VINCOLI IN AREE E FABBRICATI PEEP E CONVENZIONATI		
Accertamento	Anno Competenza	Numero/Sub	Importo	PdC	Crono
Accertamento	2026	2326/0	3.161,01	4/4/1/10/1	
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		
Tipo Finanziamento		Descrizione			Importo
4		RISCATTI PEEP CF DA 2005			3.161,01
Soggetto		Descrizione			
1965		NOMINATIVI DIVERSI			

Impegno

Progressivo nr. 1.

Anno Esercizio	E/U	Cap./Art.	Descrizione Capitolo/Articolo	Missione/Programma	
2026	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	2026	15330/0	2.318,07	2/5/1/2/1	2026/640
Politica	Programma	Progetto	Descrizione Politica-Programma-Progetto		
Tipo Finanziamento		Descrizione			Importo
4		RISCATTI PEEP CF DA 2005			2.318,07
Soggetto		Descrizione			

Crono

Anno	Num. Crono	Num Subcrono	Descrizione Subcronoprogramma	Cap/Art	Pol	Prg	Inv	Somma di Attestato	Somma di disp. mandati
2026	640		INT-2026-997-00-39- ACCANTONAMENTO 10%- 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. COGNENTO 2° E RIMOZIONE DEGLI OBBLIG	0/0				2.318,07	2.318,07

Data di esecutività, 02/09/2026

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