Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE PATRIMONIO

Unità proponente: 050010 - S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

Determinazione n. proposta 5838 / 2026

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DI UNITA' IMMOBILIARE IN PIAZZALE GIUSEPPE PERONI 5 (PEEP CINGHIO NORD).

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 173 del 10 luglio 1996, integrata dalla successiva n. 38 del 7 febbraio 2003, che ha individuato le aree Peep che potevano essere oggetto della trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ai sensi della legge 549/1995;

Visto l'art. 31 della vigente legge 448/1998, che:
- al comma 45, dispone che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- al comma 47, prevede la facoltà per i titolari di un diritto di superficie derivante dalle norme sopra citate, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, di chiedere al Comune la trasformazione in piena proprietà;
- al comma 48, definisce i criteri per il calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà;
- al comma 49-bis, autorizza la rimozione dei vincoli convenzionali, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari a una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

Dato atto che la metodologia di calcolo del corrispettivo, di cui al suddetto comma 48, è stata oggetto, negli anni, di numerose modifiche a livello legislativo, da ultime quelle introdotte dal decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51;

Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 73 dell'11 ottobre 2021 e n. 83 del 12 dicembre 2022, che hanno ridefinito la metodologia di calcolo adottata dal Comune di Parma per il calcolo del corrispettivo di trasformazione, in conformità alle modifiche normative da ultimo introdotte, e hanno stabilito i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento;

Richiamato il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";

Vista la nota prot. n. 235564 del 03/08/2026, con la quale le sigg. D.A., D.G. e D.S. hanno richiesto il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la contestuale rimozione dei vincoli convenzionali relativamente all'unità immobiliare residenziale, con relative pertinenze, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 6, Foglio 1, Particella 231, Subb. 18 e 38, facente parte del fabbricato ubicato in piazzale Giuseppe Peroni 5 (PEEP Cinghio Nord);

Preso atto della dichiarazione di consapevolezza resa dai richiedenti che la trasformazione del diritto di superficie in proprietà è subordinata alla corresponsione delle somme eventualmente dovute dagli assegnatari a titolo di maggiori oneri di esproprio, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971;

Verificato, in conformità al vigente Piano Tariffario del Comune di Parma, l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria per l'importo di € 200,00, che saranno oggetto di accertamento con successivo atto;

Dato atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata e della deliberazione di C.C. n. 73/2021, si sono quantificati i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali, rispettivamente pari a € 11.852,95 ed € 1.595,35, per complessivi € 13.448,30, come da calcolo allegato alla presente determinazione;

Verificato che per l'alloggio di cui trattasi non vi sono somme da recuperare a titolo di maggiori oneri di esproprio;

Dato atto che con lettera prot. n. 240129 del 07/08/2026 si è comunicato al richiedente il corrispettivo complessivamente dovuto, pari a € 13.448,30;

Considerato che il richiedente, con lettera prot. n. 303483 del 14/10/2026, ha espresso formale accettazione del corrispettivo complessivo e ha presentato la relativa ricevuta di pagamento, dichiarando inoltre:
- di non avere debiti nei confronti del Comune di Parma;
- di farsi carico di tutte le spese inerenti e conseguenti il procedimento in oggetto, comprese quelle di rogito e le imposte (catastali, ipotecarie, bolli, ecc.), se ed in quanto dovute;

Dato atto che il corrispettivo complessivo di € 13.448,30, pagato in data 12/10/2026, è stato riscosso con identificativo univoco "96cd8319ac1f478a9e";

Ritenuto di individuare quale Responsabile del Procedimento di trasformazione del diritto di superficie l'arch. jr. Fabio Albertelli, funzionario responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio in forza del conferimento di incarico prot. n. 255427 del 1 settembre 2026, per il periodo dal 1 settembre 2026 al 31 dicembre 2027;

Dato atto che, in conformità al vigente funzionigramma dell'Ente, la competenza del procedimento di trasformazione del diritto di superficie è in capo al Settore Patrimonio, mentre quella del procedimento di rimozione dei vincoli convenzionali è in capo al Settore Politiche Abitative;

Visti:
il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali (TUEL);

l'art. 79 dello Statuto del Comune di Parma;

il Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi e nello specifico il Capitolo III, Titolo I, articolo 9 – Dirigenza;

il decreto sindacale Prot. 07/07/2026.0211473.I Rep. DSINDACO 18/2026, con cui è stato conferito all'arch. Costanza Barbieri l'incarico di Dirigente del Settore Patrimonio, con decorrenza 1 settembre 2026 e durata di tre anni;

il decreto sindacale rep. DSindaco 26/2026, protocollo generale n. 211630 del 07/07/2026, con cui è stato conferito all'arch. Tiziano Di Bernardo l'incarico di Dirigente del Settore Politiche Abitative e Manutenzioni, con decorrenza 1 settembre 2026 e durata di tre anni;

la determinazione dirigenziale n. 2352 del 03/09/2026, nella quale sono individuati i sostituti della Dirigente del Settore Patrimonio, in caso di assenza di quest'ultima per un periodo fino a trenta giorni;

la determinazione dirigenziale n. 2337 del 01/09/2026, nella quale sono individuati i sostituti del Dirigente del Settore Politiche Abitative e Manutenzioni, in caso di assenza di quest'ultimo per un periodo fino a trenta giorni;

Attestata la regolarità tecnica del presente atto;

DETERMINA

1. di dare atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2. di autorizzare la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali relativamente all'unità immobiliare e relative pertinenze, identificata come segue, facente parte del fabbricato ubicato in Parma, piazzale Giuseppe Peroni 5 (PEEP Cinghio Nord):

   Intestazione:
   D.A. (proprietà superficiaria per 1/9)
   D.G. (proprietà superficiaria per 1/9)
   D.S. (proprietà superficiaria per 7/9)

   Dati catastali:
   Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 6, Foglio 1, Particella 231, Subb. 18 e 38

   Corrispettivo della trasformazione: Euro 11.852,95

   Corrispettivo della rimozione dei vincoli convenzionali: Euro 1.595,35

3. di dare atto che:

   detta trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà consiste nella cessione della quota di 15,360/1000, come dichiarata dal richiedente, della proprietà dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Vigatto (F), foglio 1, mappale 231, e si estende anche alle parti comuni del fabbricato e alle relative pertinenze;

   le somme versate a titolo di corrispettivo saranno accertate dai competenti settori con appositi e separati atti e che, pertanto, la presente determinazione non ha rilevanza contabile;

   alla stipula dell'atto pubblico interverrà la Dirigente del Settore Patrimonio (o suo sostituto), con facoltà di apportare modifiche, integrazioni o precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire compiutamente, in tutti i suoi aspetti, il negozio stesso, nonché di rettificare eventuali errori materiali;

la presente determinazione è relativa a una misura Non generazionale né potenzialmente tale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con delibera n. 455 del 24/12/2025;

il Responsabile del procedimento di trasformazione del diritto di superficie è l'arch. jr. Fabio Albertelli, funzionario responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio.

Il/La Responsabile
BARBIERI COSTANZA

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

Elenco Allegati:
1. Calcolo del corrispettivo
Nome file: Calcolo ple Peroni 5 f.pdf