



COMUNE DI MONTEPAONE

(Provincia di Catanzaro)

Via L. Rossi,35 - 88060 / MONTEPAONE - P. IVA 00297260796 ☎0967 / 49294-5 - Fax 0967 / 49294

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 Reg. Del.

OGGETTO: Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998.

L'anno duemila diciotto, il giorno diciannove, del mese di settembre alle ore 16,00, convocato per determinazione del Sindaco ed invitato come da avvisi scritti di data 13/9/2018, notificati in tempo utile al domicilio di ciascun Consigliere, si è riunito, sotto la presidenza del Sindaco Sig. Mario Migliarese, nei locali della Delegazione Comunale di Montepaone Lido, il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria di prima convocazione, nelle persone seguenti:

N/ro d' ord.	Nome e cognome	Presente	Assente
1	Migliarese Mario	X	
2	Tuccio Giuseppe	X	
3	Venuto Isabella	X	
4	Lucia Francesco	X	
5	Voci Giovanni	X	
6	Russo Antonio	X	
7	Urzino Paolo	X	
8	Fiorentino Maria Assunta	X	
9	Tuccio Tiziana	X	
10	Candelieri Saverio	X	
11	Totino Roberto	X	
12	Gerace Francesco	X	
13	Fulginiti Umberto	X	

Presenti n. 13

Assenti n. 0

Assiste il Segretario Generale Avv. Carmela Chiellino.

Il Presidente, essendo il numero dei Consiglieri presenti di n. 13 su n. 13 Consiglieri assegnati al Comune e su n. 13 Consiglieri in carica, l'adunanza è legale a termine dell'art. 12 dello statuto comunale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Prima della trattazione dell'argomento si allontana dalla sala il Consigliere Lucia per incompatibilità per conflitto d'interesse, pertanto i Consiglieri presenti e votanti sono n. 12.

IL CONSIGLIO COMUNALE
(in seduta pubblica)

Preso atto dell'allontanamento del Consigliere Lucia dichiaratosi incompatibile. VISTA la proposta di deliberazione del Responsabile dell'Area Urbanistica, che allegata alla presente, ne forma parte integrante e sostanziale;

Sentita la relazione del consigliere Tuccio: approda in Consiglio l'approvazione del Regolamento che disciplina la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli immobili costruiti di cui alle convenzioni originarie ai sensi della Legge 167/1962, anche se i primi passi, affinché si arrivasse all'approvazione del Regolamento, l'Amministrazione li ha compiuti con l'approvazione del piano delle alienazioni immobiliari. Naturalmente, specifico, che si tratta di una facoltà e non di un obbligo. Che in ogni caso l'immobile può essere ceduto alle sole condizioni della convenzione. Il Regolamento, a mio parere, ha un pregio perché consente di eliminare tutti i vincoli esistenti sull'immobile con maggiore velocità di circolazione degli immobili medesimi. Nel Regolamento sono presenti le modalità di calcolo che di ricalcolo per come previsti dalla legge e vi è un abbattimento fino al 60%. L'Amministrazione Comunale, anche, in questa consiliatura a subire la soccombenza in giudizio per le problematiche afferenti alla legge 167. Il Regolamento contiene, anche, le modalità di pagamento.

Consigliere Candelieri: avevamo formalmente in data 19/12/2017 avanzato una proposta di un Regolamento richiamandone la necessità a seguito delle istanze dei cittadini, anche perché, riprendevamo una Delibera del 2010, precisamente la n. 27 ma poi il procedimento si era arenato. Andando al regolamento e confrontandolo con la nostra proposta rispetto a quella oggi in discussione noi prevedevamo delle situazioni più vantaggiose per i cittadini. Chiediamo se ci sono state cessioni di aree in proprietà nel frattempo. Nel nostro art. 3 che troviamo nell'art. 3 del documento in discussione circa la durata del diritto di superficie, era previsto un termine di 99 anni, oggi invece rimane più generico e chiediamo l'integrazione se ritenuta migliorativa.

Consigliere Totino: Ancora, all' art. 2- soggetti abilitati alla richiesta- a nostro avviso occorrerebbe eliminare lettera a) per inesistenza di altre fattispecie. Riguardo invece le procedure , si richiede, all'art. 5 nei confronti del cittadino il pagamento di € 200,00 importo che potrebbe essere diminuito a € 150,00 e sempre nel medesimo articolo si richiedono alcuni documenti che in effetti sono già in possesso dell'Ente e quindi appesantiscono il procedimento. Bisognerebbe in ogni caso ridurre l'importo.

Consigliere Tuccio: è vero quanto alla documentazione, ma snellisce i tempi

Geom. Francesco Ficchi – Responsabile Area Tecnica: no, la documentazione è necessaria perché potrebbe essere variato lo stato dei luoghi.

Consigliere Totino: altro motivo di perplessità deriva dalla modalità di calcolo. Importi non inferiori a 3000. Potrebbero modificarsi gli importi da 3000 a 2000 e per i vincoli da 1500 a 1000, il 30% immediatamente, e poi al rogito noi prevedevamo una

rateizzazione, all'art. 16 Delega – no alla Giunta la competenza ad approvare bando e soppressione lett. b) c) e d)

Consigliere Candelieri: Utile sarebbero state le commissioni consiliari, oggi avremmo approvato un documento discusso e già condiviso.

Terminati gli interventi si procede al riepilogo delle modifiche apportate e licenziate dal Consiglio, per come di seguito:

Art. 2 soggetti abilitati alla richiesta- espunzione l'indicazione della lettera a) in quanto non segue un elenco.

Art. 3: stabilire il diritto di superficie in 99 anni;

Art. 5 3° comma 2^ cpv diritti di istruttoria stabiliti in € 150,00

Art. 6 secondo cpv ultima parte modifica dell'importo di 3000,00 euro in 2.000,00 euro

Art. 6 lettera c) ultimo cpv modifica dell'importo da 1500,00 a 1000,00

Art. 16 espunto

con voti unanimi favorevoli sul testo emendato dalle modifiche apportate dal consiglio

DELIBERA

1) la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di autorizzare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998.

3) di approvare il relativo regolamento avente ad oggetto: “TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLE ORIGINARIE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI APPROVATI AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 865/71, COSÌ COME DISPOSTO DALL'ART.31 COMMI 45/50 DELL'ART.31 DELLA LEGGE N.448/1998”, con annesso schema di convenzione e con le modifiche approvate dal consiglio, che saranno riportate con evidenziazione nel testo originario ovvero:

Art. 2 soggetti abilitati alla richiesta- espunzione l'indicazione della lettera a) in quanto non segue un elenco.

Art. 3: stabilire il diritto di superficie in 99 anni;

Art. 5 3° comma 2^ cpv diritti di istruttoria stabiliti in € 150,00

Art. 6 secondo cpv ultima parte modifica dell'importo di 3000,00 euro in 2.000,00 euro

Art. 6 lettera c) ultimo cpv modifica dell'importo da 1500,00 a 1000,00

Art. 16 espunto

4) di concedere piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;

5) di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;

6) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990, il responsabile del procedimento è il Geom. Francesco Ficchi;

COMUNE DI MONTEPAONE

PROVINCIA DI CATANZARO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLE ORIGINARIE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI APPROVATI AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 865/71, COSÌ COME DISPOSTO DALL'ART.31 COMMI 45/50 DELL'ART.31 DELLA LEGGE N.448/1998. APPROVAZIONE REGOLAMENTO.

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

PREMESSO

- che con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, L. 10/77;
- che, in particolare, il comma 45 dell'art. 31 L. 448/98 ha stabilito 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.
- che, come previsto al comma 46 della succitata norma, "Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
- che, sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), "La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";
- che secondo il comma 48 dell'art. 31 Legge 448/98 spetta, dunque, al Comune la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà "su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere

maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”;

- che tale corrispettivo viene quindi calcolato ricorrendo ad un abbattimento percentuale dei valori determinati secondo l’art. 5 bis, commi 1 e 2 del D.L. 333/92, convertito in l. 359/92, per la indennità di espropriazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità;

- che in seguito alla sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 della Corte costituzionale, è stata dichiarata l’illegittimità della norma suddetta (art. 5-bis, commi 1 e 2) e, in via consequenziale, l’illegittimità dell’art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità), che dettava analoghi criteri di calcolo;

- che con delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 al punto 5 la Corte dei Conti ha chiarito che “il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...] (nelle aree Peep) deve essere determinato dai comuni al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell’indennità di espropriazione [...]”;

- che, pertanto, le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:

1. è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli derivanti dalle originarie convenzioni;

2. non spetta più all’UTE, bensì all’Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;

3. non occorre una deliberazione condominiale che renda “obbligatoria” per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari;

4. la trasformazione è un atto facoltativo del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune.

RILEVATO che il Comune di Montepaone ha provveduto a concedere i propri terreni in diritto di superficie per l’edificazione residenziale di immobili di edilizia convenzionata;

CONSIDERATO che, per l’Amministrazione Comunale è oltremodo opportuno proporre la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall’art. 35 della L. 865 del ’71 e leggi collegate e/o eliminazione dei vincoli derivanti dalle originarie convenzioni;

RITENUTO che debbano essere a carico dell’acquirente l’onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l’onere di fornire la documentazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, da sottoporre al visto di congruità tecnica del Responsabile dell’Area Urbanistica;

RITENUTO che, a tal fine, occorre approvare apposito regolamento con annesso schema di convenzione allegato al presente provvedimento di cui all’art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall’art. 35 della L. 865 del ’71 e leggi collegate;

CONSIDERATO che, in relazione a ciò, occorre informare gli assegnatari di alloggi concessi in diritto di superficie, al fine di creare le condizioni per la necessaria accettazione delle modalità di trasformazione in proprietà delle aree interessate;

VISTO che, al termine del reperimento e della elaborazione di tutti i dati tecnici, amministrativi e finanziari, ai soggetti interessati, debitamente pre-informati, saranno forniti maggiori dettagli e notizie relative alla trasformazione del proprio diritto;

VISTO l’art. 42 del TUEL n. 267/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all’art. 49 comma 1 della medesima legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

VISTA la delibera n. 22/2011 Corte dei Conti Sez. Riunite;

VISTA la Deliberazione del C.C. n°12 del 30.03.2018 con la quale è stato approvato il Piano di Alienazione ed inserita la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

PROPONE

- 1) la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di autorizzare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998.
- 3) di approvare il relativo regolamento avente ad oggetto: "TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLE ORIGINARIE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI APPROVATI AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 865/71, COSI' COME DISPOSTO DALL'ART.31 COMMI 45/50 DELL'ART.31 DELLA LEGGE N.448/1998", con annesso schema di convenzione
- 4) di concedere piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;
- 5) di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;
- 6) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990, il responsabile del procedimento è il Geom. Francesco Ficchi;

Montepaone li 12.09.2018

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA
F.to Geom. Francesco Ficchi



COMUNE DI MONTEPAONE

P. IVA 00297260796 (Provincia di Catanzaro) Tel. 0967/49294-5- Fax 49180

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLE ORIGINARIE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI APPROVATI AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 865/71, COSI' COME DISPOSTO DALL'ART.31 COMMI 45/50 DELL'ART.31 DELLA LEGGE N.448/1998.

Approvato con delibera Consiglio Comunale n.38 del 19/9/2018

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima, così come disposto dai commi dal 45 al 50 dell'art. 31, della Legge 23.12.1998 n. 448.

ART. 2

SOGGETTI ABILITATI ALLA RICHIESTA

1. I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli sono i seguenti:

- a) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, concesse in diritto di superficie, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della L 448/98 e smi. In tale fattispecie sono compresi anche gli immobili realizzati in area PEEP da enti pubblici.

ART. 3

IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area PEEP sottoposto ad una convenzione che preveda i vincoli di seguito elencati, possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica o rimozione dei vincoli della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dal comma 45 e seguenti dell'art. 31 della L 448/98.

2. I principali vincoli di cui al comma 1, sono:

- a) durata del diritto di superficie **per 99 anni**;
- b) alienazione o locazione dell'immobile in diritto di superficie, con le modalità, i termini ed i corrispettivi fissati nella convenzione e/o nella normativa vigente in materia.

ART. 4

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

1. Secondo quanto previsto dai commi 45 e seguenti dell'art. 31 della L 448/98, i proprietari di immobili posti in area PEEP, acquistati in diritto di superficie secondo quanto disposto al precedente art. 3, possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, tramite la stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 6.

2. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma non siano trascorsi venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/01.

3. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà siano già trascorsi i venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree,

non si procederà al nuovo convenzionamento di cui al comma precedente. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al punto 1 del presente articolo.

4. Oltre alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, i proprietari di unità immobiliari realizzate in aree PEEP possono richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 6, ridotto proporzionalmente in relazione alla durata residua del vincolo.

ART. 5

PROCEDURE

1. La richiesta può essere presentata utilizzando gli appositi modelli individuati nei relativi bandi che saranno reperibili nel sito istituzionale dell'Ente ed allegando altresì la seguente documentazione in copia:

- a) documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- b) atto di convenzionamento del lotto su cui è costruito l'unità immobiliare;
- c) atto di assegnazione ed eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- d) visura catastale e planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze;
- e) tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- f) certificato di abitabilità/agibilità o estremi per recuperarlo nell'archivio comunale;
- g) qualunque altro documento o chiarimento, ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, ai fini della conclusione del procedimento..

2. Il Comune, entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 1 provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta sospende il termine suddetto. Dalla data di integrazione degli atti richiesti continuerà a decorrere il termine per il calcolo del corrispettivo. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente.

3. Il richiedente, entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera, allegando la ricevuta del pagamento effettuato mediante versamento alla tesoreria comunale di un importo pari al 30% del corrispettivo richiesto. Tale acconto ha valore di caparra confirmatoria, pertanto, in caso di successiva rinuncia da parte del soggetto richiedente non si procederà alla sua restituzione.

Il richiedente dovrà altresì provvedere al pagamento dei diritti di istruttoria stabiliti in € ~~200,00~~. € 150,00

Il richiedente dovrà indicare inoltre il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto. Qualora il richiedente non trasmetta al comune alcuna formale accettazione entro il termine di 45 giorni di cui sopra, il procedimento amministrativo si intende concluso.

4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali, da redigere secondo gli atti allegati in bozza al presente Regolamento.

ART. 6

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. Secondo quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della L 448/98, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto conclusivo.

2. La formula di calcolo del corrispettivo (C) risulta così espressa:

$$C = (V_v \times 60\%) - C_o \times M_p$$

dove:

C= Corrispettivo unità immobiliare

V_v= Valore Venale annuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori IMU per l'anno in corso delle aree fabbricabili del territorio comunale moltiplicati per la consistenza dell'area catastale (mq);

60% = riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito dall'art.31 comma 48 della Legge n.448/1998 e s.m.i.;

C_o= Oneri di concessione del diritto di superficie previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutati in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

M_p= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (millesimi/1000) – **informazioni fornite** dal richiedente e desunte dalle tabelle di ripartizione millesimale.

In ogni caso qualora l'importo determinato ai sensi del precedente punto dovesse essere negativo o inferiore ad €~~3.000,00~~ 2000,00 il corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà viene stabilito in misura pari ad €~~3.000,00~~ 2000,00;

3. Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili, realizzati in aree PEEP già convenzionate ai sensi dell'art. 35 della L 865/71, è pari al corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà "C", sopra riportato, ridotto in relazione alla durata residua della convenzione originaria ed è determinato come segue:

$$COEV = C \times PRID$$

dove :

- a) **COEV**: è il Corrispettivo per l'Eliminazione dei Vincoli Convenzionali;
- b) **C**: (Corrispettivo per la Trasformazione del Diritto) è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui al comma 2 del presente articolo;
- c) **PRID**: (Percentuale Riduttiva) è la percentuale di riduzione del corrispettivo, calcolata ripartendo proporzionalmente su venti (20) anni il cinquanta (50) per cento del valore del Corrispettivo di Trasformazione secondo la seguente tabella, in cui il periodo di riferimento si calcola a partire dalla data di stipula della convenzione originaria fino alla data della richiesta del proprietario dell'unità immobiliare interessata alla rimozione del vincolo:
 - tra 5 e 10 anni 50%
 - tra 10 e 15 anni 40%
 - tra 15 e 20 anni 30%
 - oltre 20 anni 20%

In ogni caso qualora l'importo determinato ai sensi del precedente punto dovesse essere negativo o inferiore ad €~~1.500,00~~-1000,00 il corrispettivo da pagare per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili viene stabilito in misura pari ad €~~1.500,00~~ 1000,00;

4. In seguito alla rimozione del vincolo convenzionale, l'unità immobiliare potrà essere venduta o affittata a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. Oltre ciò, scompaiono tutti gli obblighi a favore del Comune.

ART . 7

CONQUAGLIO DEI MAGGIORI ONERI SOSTENUTI DAL COMUNE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE, DA RISOLVERE CONTESTUALMENTE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E/O DELL'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

L'Amministrazione procederà alla trasformazione del "*diritto di superficie in diritto di proprietà*", solamente se non sussistono i presupposti per richiedere somme a titolo di conguaglio per il recupero dei maggiori oneri di espropriazione; in caso contrario i soggetti interessati sono obbligati, preventivamente ad estinguere la loro obbligazione con il Comune e solo dopo si potrà procedere alla citata trasformazione.

Il conguaglio si riferisce alla differenza tra l'indennità di esproprio versata dal Comune all'epoca del decreto di espropriazione o di acquisizione definitiva dei terreni e l'indennità fissata da eventuali Sentenze, definitive e/o pendenti, di esproprio e/o di risarcimento del danno, emesse dalle autorità competenti. I maggiori oneri di esproprio sono dovuti dagli attuali titolari degli alloggi edificati in area PEEP, sia che si tratti di alloggi in diritto di superficie sia alloggi in diritto di proprietà.

Inoltre, qualora l'ufficio tecnico riscontrasse che i proprietari delle aree per le quali si chiede l'eliminazione dei vincoli convenzionali non abbiano ottemperato al versamento dell'intero importo, relativo agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, la differenza, rivalutata in base alle variazioni degli ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla data di versamento degli stessi sino all'ultimo dato disponibile, dovrà essere aggiunta al corrispettivo calcolato ai sensi dell'art.6.

ART.8

CONTRIBUTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari. In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi.

In quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato.

Il Comune valuterà, congiuntamente all'interessato le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata dal presente regolamento. In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta di trasformazione e valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata o meno del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente una adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

ART.9

NUOVA CONVENZIONE

Per la cessione in diritto di proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione dovrà essere redatta nuova convenzione come da schema allegato al presente regolamento sotto la lettera "A".

ART.10

SOTTOSCRIZIONE ATTI CONVENZIONALI

Il Responsabile dell'area tecnica urbanistica è autorizzato alla sottoscrizione degli atti convenzionali sulla base dello schema sopra richiamato, nonché ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie in corso di redazione degli atti notarili.

ART. 11

MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati ai sensi della presente disciplina, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:

- a) 30% all'accettazione della proposta;
- b) 70% almeno sette giorni prima della stipula dell'atto notarile;

2. Il pagamenti dovranno essere effettuati sul conto corrente dedicato del Comune di Montepaone e le relative quietanze dovranno essere consegnate all'ufficio tecnico del Comune di Montepaone almeno sette giorni prima della stipula del contratto;

ART. 12

STIPULA ATTO NOTARILE

Entro massimo 120 (centoventi) giorni dalla data di ricezione della copia della determina a contrarre dovrà essere stipulato l'atto pubblico avanti il notaio designato. La stipula dovrà avvenire presso la sede del notaio di fiducia comunicato dal richiedente.

Decorso tale termine senza che sia stato stipulato il relativo atto per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, il soggetto interessato verrà invitato formalmente ad adempiere entro un termine ultimo non prorogabile, decorso il quale esso si intenderà rinunciatario e l'Ente riterrà l'acconto versato e procederà all'archiviazione definitiva della pratica.

ART.13

SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

ART. 14

IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. Tutti gli immobili esistenti in area PEEP assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscano dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

ART.15

ULTERIORE ABBATTIMENTO

Ai sensi di quanto disposto dall'art.31 comma 48 della Legge 4448/1998, per come riformulato dall'art.1 comma 392 della Legge 147/2013, e per come meglio precisato dalla sezione delle Autonomie della Corte dei Conti Lombardia con la deliberazione n°10/2015/SEZAUT/QMIG, può essere previsto un abbattimento sino al 50% della quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40% sino al 50%.

La percentuale di abbattimento verrà determinata, dalla G.C. all'interno delle generali valutazioni in tema di programmazione di e di gestione con l'intento di coniugare valorizzazione patrimoniale e d'incentivazione all'utilizzo delle procedure di cui al presente regolamento.

ART.16 (espunto)

DELEGA

~~Demandare altresì alla Giunta Comunale:~~

- ~~a) l'approvazione della ricognizione delle aree destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica da inserire nelle procedure per la cessione del diritto di proprietà;~~
- ~~b) l'approvazione degli schemi dei bandi e la verifica di atti finalizzata alla cessione in diritto di proprietà sulle aree destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica;~~
- ~~c) di apportare eventuali modifiche ed integrazioni allo schema dell'atto di convenzione, che si rendessero necessarie o utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale ad includere clausole d'uso o di rito.~~
- ~~d) l'adozione di ulteriori provvedimenti per l'attuazione del presente regolamento~~

ART.17 16

NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di Legge vigenti in materia.

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera del Consiglio Comunale di approvazione.



COMUNE DI MONTEPAONE

(Provincia di Catanzaro)

Via L. Rossi,35 - 88060 / MONTEPAONE - P. IVA 00297260796 - Tel. 0967/49294-5 Fax 49294

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 e 147/bis TUEL D.LGS. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. 174/2012, e 147/bis, comma 1 del D.Lgs. 267/000 ESPRIME PARERE FAVOREVOLE sulla proposta di deliberazione attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Montepaone lì 12/9/2018

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to (Geom. Francesco Ficchi)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 174/2012, e 147/bis, comma 1 del D.Lgs.267/000

Vista la proposta in oggetto attesta che:

HA RIFLESSI DIRETTI/~~INDIRETTI~~ sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente ed esprime PARERE FAVOREVOLE sulla regolarità contabile

NON HA RIFLESSI DIRETTI/INDIRETTI sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

NON NECESSITA del visto di copertura finanziaria in quanto il presente atto non comporta spese a carico del bilancio comunale.

Montepaone lì 12/9/2018

Il Responsabile dell'Area Finanziaria
F.to (Dott.ssa Angelica Talarico)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Preso atto:

- che in **data 9/10/2018** con il n. 1025/2018 è stato pubblicato, all'albo pretorio dell'Ente, l'atto deliberativo del C.C. n. 38 del 19/9/2018 avente ad oggetto "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998*";
- che da controlli effettuati dagli uffici, nonché da apposita segnalazione dei consiglieri, anche di minoranza, giusta comunicazione in atti, sono stati riscontrati errori di trascrizione della verbalizzazione effettuata sul brogliaccio del consiglio comunale dal Segretario;
- che le rettifiche non inficiano il merito dell'atto e non sono tali da richiedere la correzione con apposito atto deliberativo, risultando tutte, dal verbale brogliaccio citato;
- che, anche su richiesta espressa dei consiglieri medesimi ne è stata richiesta la correzione e la contestuale ripubblicazione.

Tanto premesso

Visto il verbale brogliaccio di consiglio comunale

Visto il testo dell'atto deliberativo pubblicato all'albo Pretorio in data 9/10/2018 con il n.

Valutata la legittimità del procedimento di ripubblicazione

Effettuate le correzioni degli errori materiali evidenziate nel testo in ripubblicazione con il colore blu rispetto al primo testo pubblicato.

DISPONE

La ripubblicazione dell'atto pubblicato all'albo pretorio in data 09/10/2018 al n. 1025/2018, riferito all'atto deliberativo del C.C. n. 38 del 19/9/2018 avente ad oggetto "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998*";

MONTEPAONE 19.10.2018

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to AVV. CARMELA CHIELLINO

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Carmela CHIELLINO

Firmato come all'originale

IL SINDACO
Mario MIGLIARESE

ALBO PRETORIO

Il sottoscritto, responsabile del servizio delle pubblicazioni all'Albo Pretorio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio on-line di questo Comune per rimanervi per 15 giorni consecutivi.

Montepaone, li 23/10/2018

L'Addetto alla pubblicazione
F.to Rosaria FABBIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera diventerà esecutiva ai sensi:

€ del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18/8/2000

€ del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18/8/2000 (immediata eseguibilità)

Montepaone, li

IL SEGRETARIO GENERALE