



COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale Seduta del 3 giugno 2016 n. 71

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO DEGLI IMMOBILI POSTI NELLE AREE PEEP DEL COMUNE DI ORTONA - APPROVAZIONE REGOLAMENTO E SCHEMI DI CONVENZIONE.

L'anno **duemilasedici** il giorno **3** del mese di **giugno** alle ore **15,58** in Ortona, nella sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta ordinaria di 1^a convocazione.

Sono presenti:

il Sindaco

Pres. Ass.

D'OTTAVIO Vincenzo

X	
---	--

Consiglieri Comunali:

Pres. Ass.

1 - CASTIGLIONE Leo

X	
---	--

2 - CIERI Tommaso

	X
--	---

3 - COCCIOLA Ilario

X	
---	--

4 - COLETTI Tommaso

X	
---	--

5 - BERNARDI Gilberto

X	
---	--

6 - DI MARTINO Remo

	X
--	---

7 - RICCI Carlo E.M.

X	
---	--

8 - FRATINO Nicola

	X
--	---

09 - FORTI Marcello

X	
---	--

10 - MARINO Patrizio

X	
---	--

11 - MUSA Franco

	X
--	---

12 - POLIDORI Vincenzo

X	
---	--

13 - SCIMO' Francesco

X	
---	--

14 - SCARLATTO Alessandro

X	
---	--

15 - SECCIA Alessandro

X	
---	--

16 - UCCELLI Marco

X	
---	--

Consiglieri assegnati

17

Consiglieri in carica

17

Risultando in totale: presenti n. **13** e assenti n. **4** la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. A) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 il Segretario Generale Dott.ssa Mariella Colaiezzi.

Il Presidente del consiglio, Avv. Ilario Cocciola, pone in discussione l'argomento in oggetto.

Illustra l'argomento il consigliere Tommaso coletti, come da resoconto allegato.

Non essendoci interventi, il Presidente cocciola mette in votazione la proposta di delibera.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con l'espressione "edilizia residenziale convenzionata" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economica popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati;

- le convenzioni che tradizionalmente rientrano nell'ambito dell' "edilizia residenziale convenzionata" sono:

1) la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.), che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla Legge 22/10/1971 n. 865, disciplinata dall'art. 35 di detta legge;

2) la convenzione per la riduzione del contributo concessorio, al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, perfezionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 10/1977, oggi sostituiti dall'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, (convenzione "Bucalossi");

PRECISATO CHE le convenzioni di cui al precedente punto 1) sono vere convenzioni urbanistiche, che presuppongono una pianificazione del territorio, con individuazione di aree destinate specificatamente all'edilizia residenziale pubblica, che possono essere espropriate per assicurare la costruzione di alloggi abitativi a chi ne ha bisogno, mentre le convenzioni di cui al precedente punto 2) ricorrono quando l'intervento edilizio sia realizzato in forza di una convenzione edilizia, non urbanistica, senza pianificazione del territorio, per beneficiare di una riduzione del contributo concessorio;

RICORDATO CHE:

- nel territorio del Comune di Ortona sono presenti numerosi alloggi realizzati in zone per l'edilizia economica e popolare, le cosiddette zone PEEP, costruiti in base alle Leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971, mediante specifiche convenzioni stipulate con cooperative ed imprese;
- le aree comprese nelle zone PEEP, per il rispetto delle leggi in vigore, furono concesse in parte col diritto di superficie per 99 anni ed in parte in proprietà, con l'obbligo, per i soggetti acquirenti, di rispettare le diverse condizioni imposte nelle convenzioni, comprendenti anche la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;

RICORDATO CHE:

- il diritto di superficie è il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del codice civile). Per gli alloggi costruiti nelle zone PEEP, il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del comune, mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario;

-il diritto di proprietà è un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del codice civile);

DATO ATTO:

- che le disposizioni dell'art. 35 sopra menzionato relative alle convenzioni in diritto di proprietà sono state più volte riformulate, in particolare dalla Legge 17/02/1992 n. 179 che ne ha abrogato i commi 15-19 che prevedevano, tra l'altro, che gli immobili fossero inalienabili per dieci anni dal rilascio dell'abitabilità; decorsi i primi dieci anni, per ulteriori dieci anni gli immobili fossero alienabili a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'U.T.E; decorsi venti anni gli immobili fossero alienabili a chiunque con obbligo di corrispondere al Comune il maggior valore dell'area rispetto alla data dell'acquisto in base alla valutazione dell'U.T.E.; gli atti perfezionati in violazione dei vincoli fossero nulli;

- che, per limitare gli effetti della sopra ricordata liberalizzazione, il legislatore, con la L. 23/12/1996 n. 662, ha introdotto, per dette convenzioni in proprietà, i vincoli previsti per le convenzioni "Bucalossi" in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione;

VISTO che la Legge 28.12.1995 n. 549 ha previsto, per la prima volta, la possibilità, per i comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei suddetti piani già concesse in diritto di superficie;

RICORDATO che il Comune di Ortona, con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 del 04.06.1996, approvò, nel rispetto delle norme di cui alla citata Legge n. 549/1995 (art. 3, comma 75 e successivi), l'individuazione delle aree concesse in diritto di superficie da cedere in proprietà, decidendo che erano tutte quelle presenti sul territorio comunale;

DATO ATTO che detta trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà, introdotta dalla citata L. n. 549/1995, è stata modificata dalla Legge n. 662/1996 e, attualmente, è disciplinata dalla Legge 23/12/1998 n. 448, che ha abrogato la disciplina precedente;

VISTA, dunque, la Legge 23/12/1998 n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti, che disciplina la possibilità di cedere in diritto di proprietà le aree peep già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli per le aree peep già in proprietà o in diritto di superficie, dietro pagamento di un corrispettivo e con stipula di una nuova convenzione;

VISTA la versione attualmente vigente del precitato articolo 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998 n. 448, determinata dalle modifiche introdotte dal comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 06.07.2012, aggiunto dalla Legge di conversione n. 135 del 07.08.2012 e dal comma 392 dell'art. 1 della Legge n. 147 del 27.12.2013, di seguito riportata:

“45. 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](#). Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. 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](#), alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione [\(145\)](#);

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

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.

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 [\(146\)](#).

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all' articolo [35](#) della [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della [legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell' articolo [3](#) del [decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281](#) [\(147\)](#) [\(148\)](#).

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall' articolo 18 del testo unico di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) [\(149\)](#).

50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo [3](#) della [legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo [3](#) della [legge 23 dicembre 1996, n. 662](#).”;

DATO ATTO che detta legge 23 dicembre 1998 n. 448 sopra citata, nel testo in vigore, contiene diverse, importanti innovazioni nella materia di che trattasi:

- la possibilità di trasformare in proprietà piena il precedente diritto di superficie a condizioni più favorevoli rispetto al passato;
- il corrispettivo delle aree da cedere in proprietà è determinato dal Comune su parere del proprio Ufficio Tecnico e non più da quello Erariale, in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, opportunamente rivalutato in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi tra le date in cui furono versati gli oneri e quella di stipula dell'atto di cessione in piena proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;
- il comma 49 della suddetta Legge n° 448/98, precisa che in ogni caso è esclusa la retrocessione dai Comuni ai proprietari degli edifici (cooperative o concessionari), prefigurando la probabile ipotesi che dal meccanismo di calcolo e dalle indennità di esproprio pari al valore venale in comune commercio, possa scaturire un debito del Comune;

- la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari e pertinenze, prescindendo dalla necessità, prevista dalla normativa precedente, di passare attraverso una deliberazione condominiale, da assumersi a maggioranza, destinata a rendere la trasformazione obbligatoria per tutti i condomini. La trasformazione avviene con la cessione del diritto di proprietà per l'area sulla quale insiste il condominio, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze che appartengono ai singoli condomini;
- la facoltatività della trasformazione, che nasce da una proposta del Comune al privato, il quale è libero di accettarla o respingerla;
- la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni PEEP per la cessione del diritto di proprietà e nelle convenzioni PEEP per la concessione del diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze, a fronte del pagamento di un corrispettivo;
- la necessità, per l'attuazione di quanto sopra sintetizzato, di stipulare nuove convenzioni, sostitutive delle vigenti;

RILEVATO che le possibilità di cui alle norme sopra citate consentono agli aventi diritto potenzialmente interessati di ottenere la piena proprietà e libertà di commercializzazione degli immobili e ai comuni di introitare i corrispettivi dalle stesse previsti, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli;

CONSIDERATO che quanto sopra è stato previsto al dichiarato fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, con riflessi positivi sul mercato immobiliare e, quindi, sul sistema economico locale;

EVIDENZIATO, inoltre, che, dal punto di vista patrimoniale, questo Ente non ha interesse a mantenere diritti di proprietà sulle aree oggetto di cessione del diritto di superficie, né a mantenere vincoli alla gestione dei beni acquistati, ma al contrario, sia la trasformazione del diritto di superficie, sia la rimozione dei vincoli, sono di pubblica utilità in quanto, essendo a titolo oneroso, consentono all'Ente, da un lato, di accogliere le legittime aspettative dei cittadini interessati, dall'altro di introitare somme di danaro al bilancio comunale;

RITENUTO, pertanto, opportuno, avvalersi della facoltà concessa dalla Legge n. 448/1998 e procedere ad un'autorizzazione preventiva e generalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché alla rimozione dei vincoli convenzionali di maggior rilievo alla commerciabilità degli immobili di che trattasi, anziché provvedere di volta in volta su specifica istanza, nonché rendere omogenee le modalità e le condizioni, inclusa la determinazione dei relativi corrispettivi, per consentire ai proprietari interessati tali trasformazioni;

VISTO che l'articolo 31, comma 46, della Legge 23/12/1998 n. 448, stabilisce che le convenzioni di cui alla Legge n.865/1971 possono essere sostituite con una convenzione di cui alla Legge n. 10/1977, ora articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001;

PRECISATO che, con la convenzione sostitutiva di cui sopra è possibile sostituire sia le convenzioni in diritto di superficie sia in diritto di proprietà e, per queste ultime, anche quelle perfezionate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, secondo l'interpretazione prevalente, funzionale e sistematica della norma; da ultimo, negli "Orientamenti in materia di edilizia convenzionata" e "Linee guida edilizia convenzionata", presentati nella materia di che trattasi da "Federnotai Lombardia" e "Anci Lombardia" in data 08/04/2016, sono rimarcate le predette conclusioni, con relative motivazioni giuridiche;

DATO ATTO che la sostituzione comporta che la nuova convenzione abbia una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso tra la data della prima convenzione e quella della seconda, e che sia pagato un corrispettivo;

PRECISATO che, frequentemente, sia nelle convenzioni per la cessione di diritto di superficie che in quelle per la cessione del diritto di proprietà, sono state inserite clausole di divieti o limiti ulteriori a quelli previsti dalle norme, c.d. vincoli "pattizi", come per esempio, divieti di alienazione, temporanea o altrimenti sanzionata, nel caso di concessioni del diritto di superficie, che invece è libera, oppure divieti di alienazione, nel caso di concessioni del diritto di proprietà, che, successivamente in vigore della Legge n. 179/1992, non sono più previsti, oppure, per entrambe le tipologie di concessione, patti di prelazione a favore del Comune, in caso di trasferimento degli alloggi, al prezzo imposto dalla convenzione o la previsione di criteri soggettivi per gli acquirenti;

EVIDENZIATO che, in occasione delle convenzioni modificative delle convenzioni "P.E.E.P." già stipulate, sarà possibile modificare anche il contenuto dei c.d. vincoli "pattizi", a richiesta degli interessati;

DATO ATTO che, in merito alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per cui il comma 48 dell'art. 31 della più volte citata legge n. 448/1998 testualmente recita: "Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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", occorre precisare che:

- la Corte dei Conti, con parere espresso a Sezioni riunite in sede di controllo (deliberazione n. 22/CONTR/2011), in funzione nomofilattica, a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 5bis, comma 1, del D.L. 11/07/1992 n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 08/08/1992 n. 359, a cui il comma 48 faceva riferimento nella

sua originaria formulazione, nonché dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08/06/2001 n. 327, ha individuato nei vigenti criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione di cui all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, come modificati dalla L. 24/12/2007 n. 244, il parametro a cui fare riferimento per la determinazione del valore venale del bene;

- per quanto riguarda la riduzione prevista dall'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, che testualmente recita: *“L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento”*, numerose e recenti interpretazioni hanno ritenuto concordemente che essa non vada applicata per gli interventi di edilizia convenzionata, fondate su concetti ripresi nella sentenza della Cassazione Civile, sezione I, del 23/02/2012 n. 2774, di cui si riporta quanto segue: *“In tema di espropriazione per pubblica utilità, nel caso in cui il procedimento sia adottato per realizzare un programma di edilizia convenzionata, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25% del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso la definisca”*;

- la Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, con deliberazione n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015, ha pronunciato il seguente principio di diritto:

“La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento.

Il citato comma 392 non immuta, per il resto, l'originaria formulazione del comma 48 e, pertanto, il corrispettivo in parola dovrà, altresì, essere determinato 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 e non può essere superiore al costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998”;

DATO ATTO CHE, per quanto riguarda il corrispettivo da esigersi per la soppressione dei vincoli di cui al comma 49bis della L. n. 448/1998, è previsto a carico del richiedente un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, consistente in una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31, percentuale determinata, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, non già, come previsto dal comma 49, con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze ma, a decorrere dal 01/01/2012, direttamente dal Comune, ai sensi dell'art. 29, comma 16-undices, D.L. 29/12/2011 n. 216, aggiunto dalla Legge di conversione 24/02/2012 n. 14;

RITENUTO opportuno stabilire la percentuale di cui sopra al 20% (venti per cento);

RITENUTO, pertanto, necessario approvare apposito Regolamento contenente:

- la disciplina delle procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di godimento a carico delle ditte richiedenti;
- i criteri per la determinazione del corrispettivo stabilito dalla vigente normativa per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di godimento a carico delle ditte richiedenti;

RITENUTO, altresì, necessario approvare i nuovi schemi-tipo di convenzione contenenti tutti gli elementi previsti dalla legge, sostitutive, relative alle diverse fattispecie di concessione originaria delle aree, quindi, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia per la rimozione dei vincoli previsti per le cessioni delle unità abitative e relative pertinenze edificate su aree PEEP cedute in diritto di superficie/o in piena proprietà;

PRECISATO che:

- a) per quanto riguarda la trasformazione del diritto di proprietà superficiale in diritto di piena proprietà, la legge, nella formulazione vigente (c. 45 e 47 art. 31 della L. n. 448/1998), stabilisce che il Comune faccia una proposta e che i singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, possano accettarla o meno;
- b) per quanto riguarda l'eliminazione dei vincoli, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, l'iniziativa è del singolo proprietario,

DATO ATTO che l'approvazione da parte del Consiglio comunale dell'allegato regolamento e degli schemi-tipo di convenzioni sostitutive, costituisce, ai sensi di legge, proposta aperta dell'Amministrazione comunale agli interessati a procedere e comporta una notevole riduzione dei tempi burocratici, fatta salva successiva ed idonea informazione al pubblico in merito;

PRECISATO che detto provvedimento non ha natura obbligatoria, in quanto, costituendo proposta generale da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, ognuno di essi è libero di accettarla o respingerla; esso si realizzerà mediante un procedimento che, nella prassi, verrà avviato da parte del privato interessato con istanza al Comune che provvederà al calcolo del corrispettivo relativo alle unità immobiliari di cui è titolare il privato richiedente; comunicata l'accettazione del corrispettivo, si provvederà alla stipula della nuova convenzione;

VISTI:

- L'art. 35 della L. n. 865/1971;
- La Legge n. 179/1992;
- Le Leggi 28.12.1995 n. 549 e 29.12.1998 n. 448;
- Il DPR n. 380/2001;
- L'art. 5, comma 3-bis della Legge 12.07.2011 n. 106;
- Il D.L. 06.07.2012 n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 07.08.2012 n. 135;
- La Legge n. 147 del 27/12/2013 (legge di stabilità 2014);
- L.106/2011;
- La deliberazione della Corte dei Conti, Sezioni riunite, 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011;
- la deliberazione della Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015;
- Il parere della Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per la Lombardia 61/2016/PAR del 17.02.2016;
- Il D. legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

RITENUTO opportuno che il Consiglio Comunale provveda ad applicare le procedure previste dalla normativa in oggetto alle aree comunali concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà in regime convenzionale all'interno delle aree P.E.E.P. come sopra ricordata;

VISTI i pareri favorevoli resi dal Dirigente del Settore Attività tecniche e Produttive e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Risorse Umane, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L, sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile;

Con voti favorevoli unanimi resi per alzata di mano

DELIBERA

- 1) per quanto esposto in premessa, che si intende integralmente richiamato, costituente la motivazione del presente atto, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 e s.m.i., di autorizzare, se richiesta dagli interessati, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, la cessione in diritto di proprietà di tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di Zona per le aree P.E.E.P.), 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, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 di detta L. n. 448/1998 e stipula di una nuova convenzione;
- 2) di autorizzare, a richiesta dagli interessati, ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della L. n. 448/1998, la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità abitative, e loro pertinenze, edificate nelle aree di che trattasi, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della L. n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del citato comma 49bis di detta L. n. 448/1998 e stipula di una nuova convenzione;
- 3) di autorizzare, a richiesta degli interessati, con la stipula delle nuove convenzioni di cui ai punti precedenti nn. 1) e 2), l'eliminazione di eventuali vincoli "pattizi", contenuti nelle convenzioni originarie, sia per la cessione del diritto di superficie che per la cessione del diritto di proprietà, come in premessa indicato;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa richiamata, proposta aperta da parte del Comune ai soggetti potenzialmente interessati, che dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza, e per i quali la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come la rimozione dei vincoli, è facoltativa ed eventuale;
- 5) di dare atto che si provvederà ad adeguata informazione al pubblico delle procedure di cui al presente atto;
- 6) di approvare l'allegato "*Regolamento Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di godimento nelle aree P.E.E.P.*" (allegato A) composto da n. 10 articoli, disciplinante le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli immobili inclusi nei succitati P.E.E.P. e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità abitative, e loro pertinenze edificate in dette aree, nonché i criteri previsti in entrambi i casi per la determinazione del corrispettivo dovuto;
- 7) di approvare gli schemi di convenzione, Allegato B, Allegato C e Allegato D, relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, modificative delle convenzioni originarie;
- 8) Di dare mandato alla Giunta Comunale e al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive, per quanto di rispettiva competenza, per l'adozione di tutti i conseguenti atti occorrenti e necessari per dare esecuzione al presente atto, anche di dettaglio, comprese le eventuali modifiche e/o integrazioni agli schemi di atti modificativi convenzionali che si rendessero utili o necessarie per adeguarli alle situazioni concrete, per la definizione di tutti gli elementi del negozio stesso, ivi inclusa l'eliminazione di eventuali vincoli "pattizi" contenuti nelle convenzioni originarie, a richiesta degli interessati;

- 9) di dare mandato al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive per la sottoscrizione delle convenzioni, a scelta dell'interessato a rogito del Notaio o del Segretario comunale, salvo impossibilità tecnico/organizzativa, autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento a norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto, con facoltà di provvedere, per es., 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, nonché nell'individuazione dei nominativi e condizioni dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, nonché ad includere clausole d'uso o di rito prescelte, per le parti di esclusiva competenza;
- 10) di dare atto che la presente deliberazione non comporterà spese per questo Ente, in quanto ogni onere conseguente alle nuove convenzioni è totalmente posto ad esclusivo carico degli interessati, ivi inclusi i diritti di segreteria nelle misure stabilite;
- 11) di dare atto che gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà saranno iscritti nel competente capitolo del bilancio 2016 e seguenti.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

IL PRESIDENTE
F.to **I. COCCIOLA**

IL CONSIGLIERE ANZIANO
T. COLETTI

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, 14 giugno 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

La sujestesa deliberazione diventerà esecutiva l'11.4.2016 ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000.

Ortona, 14 giugno 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**