



COMUNE DI CALDAROLA

Provincia di Macerata

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 53 del 28-11-2020

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE IN ZONA P.E.E.P. (FOGLIO 1, PARTICELLA 93). APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventi il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 12:00, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica, risultano presenti e assenti i Consiglieri:

Giuseppetti Luca Maria	P	Minnucci Teresa	P
Di Tomassi Giorgio	P	De Angelis Davide	P
Ansovini Simone	P	Biondi Aronne	P
Pontoni Marco	P	Cataldi Simone	P
Ciarlantini Giovanni	P	Cipollari Roberto	P
Pesaresi Luca	A		

Assegnati 11	In carica 11	Assenti 1	Presenti 10
--------------	--------------	-----------	-------------

Assiste in qualità di Segretario verbalizzante il Segretario Comunale Cesanelli Dott.Ssa Marina.

Assume la presidenza il Signor Giuseppetti Luca Maria Sindaco.

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Ansovini Simone

Minnucci Teresa

De Angelis Davide

Si da atto che la presente riunione viene svolta in videoconferenza e che il Segretario ha verificato la presenza dei consiglieri all'interno del sistema audio/video.

PREMESSO che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, hanno espresso parere favorevole:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il responsabile di ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;

Avvenuta la discussione il cui verbale è allegato alla presente delibera;

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO:

- l'art. 42, comma 2, lett. c) e l'art. 30 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 13/03/2018, n. 10, esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2018, 2019, 2020;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 13/03/2018, n. 11, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione degli esercizi 2018, 2019, 2020;

VISTA la Legge 167 del 1962 con la quale lo Stato ha voluto creare una disponibilità di aree edificabili per la realizzazione di lotti da destinare all'edilizia economica e popolare favorendone l'acquisizione da parte dei Comuni;

VISTO l'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 la Legge 167/62 è stata modificata, prevedendo che una parte inferiore al 40% di dette aree poteva essere ceduta in proprietà mentre la restante parte doveva essere assegnata in diritto di superficie ai richiedenti entrando così a far parte del patrimonio indisponibile dei Comuni;

VISTA la Legge 549/95 art.3 commi dal 75 all'81 (Finanziaria 1996) si è avviata una nuova fase che permette ai Comuni di procedere alla cessione delle aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie trasformandole in diritto di proprietà;

VISTA la Legge n.448/98 che all'art.31, commi da 44 a 48, rinnova la facoltà per i Comuni di cedere in proprietà le aree PEEP dietro corresponsione da parte dei concessionari di un importo a congruaglio da determinarsi ai sensi dell'art.5-bis comma 1 del D.L. n.333 del 11/07/1992, convertito con modificazioni nella Legge n.359 del 08/08/1992;

VISTO l'art. 31 della stessa Legge n.448/98 prevede, altresì, che il diritto di trasformazione è esercitabile anche dal singolo proprietario di alloggio per la quota millesimale di appartenenza;

CONSIDERATO che la legge 865/71, per gli acquisti di abitazione in diritto di superficie, poneva dei vincoli di alienabilità e dei vincoli circa la determinazione del prezzo in sede di successiva vendita e che successivamente, con la legge 23/12/1998 n. 448, art. 31 comma 45 e seguenti, è stata data la possibilità ai Comuni di trasformare, dietro corrispettivo, il diritto di superficie in diritto di proprietà;

CONSIDERATO che con Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 2016, convertito in Legge n. 14 del 24/02/2012, è stato aggiunto, all'art. 31 della suddetta legge 23/12/1998 n. 448, il comma 48-bis dove si dice che i Comuni "oltre" alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà possono, previo corrispettivo, eliminare, con apposita convenzione, tutti i vincoli di cui all'art. 35 della legge 865/1971;

VISTO il comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 così così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013 che stabilisce *"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 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 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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47"*;

VISTO il comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011 che stabilisce *"I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di*

DELIBERA DI CONSIGLIO n. 53 del 28-11-2020 - Pag. 2 - COMUNE DI CALDAROLA

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. 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 con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281”;

VISTA la nota acquisita al protocollo comunale in data 18/11/2020 al n. 9638 a firma del sig. Felicetti Nicola, con la quale si chiede di acquistare l'area catastalmente individuata al foglio 1 particella 293 concessa in diritto di superficie;

CONSIDERATO che la particella n. 293 del foglio 1 ha una superficie complessiva pari a mq. 810;

VISTA la convenzione Repertorio n. 736 del 25/10/1983 tra il Comune di Caldarola e il sig. Battellini Remo con la quale è stata ceduta in proprietà al sig. Battellini Remo l'area catastalmente individuata al foglio 1 particelle n. 293 e n. 135 (ora unificate nella particella 293) ai fini della costruzione di n. 1 edificio;

VISTA la convenzione Repertorio n. 737 del 25/10/1983 tra il Comune di Caldarola e il sig. Battellini Remo con la quale è stata concessa in diritto di superficie al sig. Battellini Remo l'area catastalmente individuata al foglio 1 particelle n. 93 e n. 342 (ora unificate nella particella 93) ai fini della costruzione di n. 2 edifici;

DATO ATTO che la Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo si è pronunciata deliberando in data 14 aprile 2011 con atto n. 22/contr/11 in merito alla determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ritenendo che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione ovvero all'art. 37 commi 1 e 2 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 29/07/2015 avente per oggetto “Determinazione del valore aree edificabili per l'anno 2015”;

DATO ATTO che a causa del sisma dell'anno 2016 non risultano disponibili dati relativi a compravendita di aree simili e che ai fini della determinazione del valore venale dell'area si può far riferimento ai valori per le aree edificabili di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 29/07/2015;

CONSIDERATO pertanto che la determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie deve essere determinata con la formula:

$$C = \{ [V_v \times (0,75) \times 60\%] \} - C_o$$

Dove:

C= Corrispettivo per unità immobiliare;

V_v= Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento il valore di € 40,00/mq;

(0,75)= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale;

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

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

CONSIDERATO che il corrispettivo sopra determinato può essere suddiviso per le singole unità immobiliari in funzione dei millesimi di ogni singola unità immobiliare;

DATO ATTO che ai fini della determinazione del corrispettivo aggiuntivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali potrà essere applicata l'aliquota minima del 3% del corrispettivo sopra determinato essendo trascorsi oltre 20 anni dalla stipula della convenzione e anche dall'agibilità dell'immobile;

VISTO il calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di
DELIBERA DI CONSIGLIO n. 53 del 28-11-2020 - Pag. 3 - COMUNE DI CALDAROLA

superficie e per la determinazione del corrispettivo aggiuntivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali a firma del responsabile del Procedimento allegato alla presente;

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 24/07/2018 avente per oggetto "TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE IN ZONA P.E.E.P. IN DIRITTO DI PROPRIETA'. APPROVAZIONE." con la quale è stata approvata la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per la limitrofa particella 293 del foglio n. 1;

TUTTO ciò visto e considerato;

Con votazione legalmente resa per alzata di mano, ed accertata dal Presidente e dagli Scrutatori che ha dato il seguente risultato:

Componenti presenti n.	10
Componenti votanti n.	10
Componenti astenuti n.	0
Voti favorevoli n.	10
Voti contrari n.	0

DELIBERA

- 1- Di considerare la premessa narrativa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2- Di autorizzare, la trasformazione in diritto di proprietà dell'area PEEP catastalmente individuata al foglio 1 particella 93 avente superficie complessiva pari a mq 810;
- 3- Di autorizzare, la trasformazione in diritto di proprietà dell'area PEEP catastalmente individuata al foglio 1 particella 93 anche per singole unità immobiliari dando atto che l'importo di cui all'allegato "A" alla presente deliberazione dovrà essere suddiviso sulla base delle quote millesimali.
- 4- Di demandare ai responsabili dei competenti uffici l'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti all'approvazione del presente atto con le più ampie facoltà d'esecuzione in ordine al perfezionamento dei necessari atti.

Dopo di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

con votazione legalmente resa per alzata di mano, ed accertata dal Presidente e dagli Scrutatori che ha dato il seguente risultato:

Componenti presenti n.	10
Componenti votanti n.	10
Componenti astenuti n.	0
Voti favorevoli n.	10
Voti contrari n.	0

espressi per alzata di mano ed accertati dal Presidente e dagli Scrutatori;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4^ comma - del D.Lgs 18.8.2000, n. 267, ravvisando l'urgenza di provvedere quanto prima alla cessione delle aree ai richiedenti.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il Presidente
F.to Giuseppetti Luca Maria

Il Segretario Comunale
F.to Cesanelli Dott.Ssa Marina

Della suestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 32, comma 1, della Legge 18.6.2009 n. 69, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale on-line (www.comune.caldarola.mc.it) per quindici giorni consecutivi.

Caldarola, li 15-12-2020

Il Segretario Comunale
F.to Cesanelli Dott.Ssa Marina

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

È stata affissa all'Albo Pretorio comunale on-line per quindici giorni consecutivi dal 15-12-2020 al 30-12-2020 senza reclami.

È divenuta esecutiva il giorno:

[] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.Lgs.vo n. 267/2000);

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, (art. 134, c. 3, D.Lgs.vo n. 267/2000);

Caldarola, li _____

Il Responsabile del Servizio
F.to Dott. Marco Feliziani

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Caldarola, li 15-12-2020

Il Segretario Comunale
Cesanelli Dott.Ssa Marina