



Comune di Camerino
(Provincia di Macerata)

COPIA CONFORME

**SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E
RICOSTRUZIONE**

DETERMINAZIONE

N.3/Serv.Urb.Ed.Ric. del 07-03-2019

N. 245 del Registro generale

Oggetto:

LEGGE 448/98 -ART. 31 COMMA 49 BIS -SVINCOLO OBBLIGHI
CONVENZIONALI- ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI -
DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che:

- la legge 23 dicembre 1998 n.448 (art. 31) ha ridisegnato la disciplina normativa relativa alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- il dettato normativo dell'articolo 31 della legge 448/98 in particolare prevede al comma 47 che "la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta 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";
- il Consiglio Comunale con atto n. 38/2008 ha espresso la volontà di liberalizzare le vendite e le locazioni, in regime di libero mercato, sia per gli alloggi di proprietà che in diritto di superficie, decorsi cinque anni dalla prima assegnazione o acquisizione degli alloggi di edilizia convenzionata, agendo in ambito di "vuoto normativo" ed ha ritenuto equo e legittimo adeguare le condizioni relative alle vecchie convenzioni alle mutate normative in materia.
- Le modifiche all'art. 31 della L. 448/1998, con l'introduzione dei commi 49-bis e 49-ter, apportate dall'art. 5 comma 3-bis del D.L. 70/2011 convertito con modifiche ed integrazioni nella L. 106/2011, chiariscono definitivamente che "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'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente alla entrata in vigore della L. 17 febbraio 2002 n. 179, ovvero 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. Ecc.". Percentuale che a decorrere dal 01.01.2012 deve essere determinata dal comune ai sensi dell'art. 29 comma 16 undices del D.L. n. 216/2011, convertito con modificazioni nella l. n. 14/2012.

- La nuova norma è chiara e non lascia spazi interpretativi e pertanto ora, per procedere ad alienazioni o locazioni in regime di libero mercato non è più sufficiente che il consiglio comunale si sia espresso in tale senso ma è necessario stipulare una nuova convenzione per la rimozione dei vincoli previsti in quella originaria e procedere al pagamento al comune di un corrispettivo determinato come espressamente stabilito dalla norma.

- La normativa emanata successivamente alla deliberazione fa chiaramente ritenere superato l'atto consiliare e l'amministrazione comunale non può non uniformarsi ad essa.

- Il comma 49 bis dell'art.31 della L. 448/98 prevede la "possibilità" di rimuovere i vincoli, possibilità che sembra riservata al privato richiedente a cui farebbe riscontro un obbligo dell'ente locale di prestarsi alla stipulazione della nuova convenzione.

- la competenza ad aderire alla richiesta del privato in merito alla rimozione dei predetti vincoli è ora della giunta comunale anche alla luce del comma 13 lett. b) dell'art.5 della L.106/2011 che trasferisce alla Giunta comunale l'approvazione dei piani attuativi e conseguentemente delle relative convenzioni.

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 56/2012 con la quale veniva confermata la volontà già espressa dal C.C. con atto n. 38/2008, di rimuovere i vincoli relativi alle alienazioni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica convenzionata, decorsi cinque anni dalla prima acquisizione.

Di approvare la percentuale dovuta dai richiedenti, ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98 ,da applicare per l'eliminazione dei vincoli alla cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica già convenzionata quando siano decorsi almeno cinque anni dalla prima acquisizione, sul corrispettivo calcolato dall'UTC come previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e s.m.i. riferito all'anno nel quale si chiede lo svincolo rispetto alla data della prima convenzione stipulata, come di seguito riportato:

da 6 a 10 anni = percentuale del 100%

da 11 a 20 anni = percentuale del 90%

da 21 a 30 anni = percentuale del 80%

oltre 30 anni = percentuale del 60%

di autorizzare l'ufficio tecnico, a seguito di espressa richiesta degli interessati, ad adottare tutti gli atti successivi che siano necessari per giungere alla rimozione dei predetti vincoli.

ATTESO CHE :

- ai sensi della più volte citata L 448/98, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nonché lo svincolo degli obblighi convenzionali deve essere formalizzato con la stipula di una nuova convenzione in sostituzione della precedente stipulata ai sensi dell'art. 8, commi 1, 2 e 5 della legge 10/77, ora DPR 380/01;

RICHIAMATA la determina del servizio Urbanistica n. 2 del 07/03/2019 con la quale veniva approvato lo schema di convenzione;

RITENUTO quindi necessario predisporre, per il proprietario interessato che ne farà richiesta, il calcolo del corrispettivo che questi dovranno versare per l'eliminazione di tali vincoli;

VISTA la richiesta prot. 570 del 10/01/2019 da parte del sig. Massimo Lazzarelli;

CONSIDERATO che con prot. 4953 del 11/05/2004 l'ufficio tecnico aveva già comunicato al sig. Massimo Lazzarelli il corrispettivo, pari ad € 1.220,77, per trasformazione diritto superficie in diritto proprietà secondo quanto previsto dall'art 31 comma 48 della L. 448/98, per le aree PEEP di Montagnano;

VISTO che il sig. Massimo Lazzarelli con nota assunta agli atti con prot. n. 5444 del 25/05/2004 ha dichiarato di accettare la cifra sopra indicata per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e che lo stesso ha già corrisposto tale importo a favore del Comune di Camerino;

VISTA la richiesta prot. 570 del 10/01/2019 del sig. Massimo Lazzarelli;

VISTE le tabelle di percentuale approvate con la D.G.C. n. 56/2012, considerato che la percentuale rientra nella fascia da 21 a 30 anni ed ammonta al 80%, essendo la prima convenzione stipulata in data 17/07/1998 e pertanto si ha:

- euro 6.640,79 x 80% = euro 5.312,63 ;

D E T E R M I N A

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente determina;
- 2) Il corrispettivo di cui al comma 49 bis dell'art.31 della L. 448/98 per il sig. Massimo Lazzarelli è pari ad € 5.312,63.

Il Responsabile
F.to MATTEI BARBARA

PARERI:

REGOLARITA` CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento e si attesta la copertura finanziaria del conseguente impegno di spesa. Dalla data odierna, il provvedimento medesimo è esecutivo.

Il Responsabile del Settore
Servizi Finanziari
F.to BARBONI GIULIANO

La presente è copia conforme all'originale
08-03-2019

IL FUNZIONARIO DELEGATO
MATTEI BARBARA