



Comune di Camerino
(Provincia di Macerata)

COPIA CONFORME

SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E
RICOSTRUZIONE

DETERMINAZIONE

N.2/Serv.Urb.Ed.Ric. del 07-03-2019

N. 244 del Registro generale

Oggetto:

LEGGE 448/98 -ART. 31 COMMA 49 BIS -SVINCOLO OBBLIGHI
CONVENZIONALI- ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI-
APPROVAZIONE BOZZA CONVENZIONE

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.
- approvata la percentuale dovuta dal richiedente, 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%
- autorizzato 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;

RITENUTO quindi necessario predisporre, per i proprietari interessati che ne faranno richiesta, un apposito schema di convenzione per la sostituzione della convenzione precedente

con una nuova Convenzione in conformità al disposto dell'art. 31 commi 45 e segg. della L. 448/98;

CONSIDERATO che è compito del servizio urbanistica del Comune procedere, e ad approvare lo schema della nuova convenzione da sottoscrivere con l'interessato, convenzione predisposta in ossequio alla vigente normativa e a quanto qui stabilito, che dovrà essere redatta per atto pubblico, registrata e trascritta, con spesa a carico del richiedente;
- sarà altresì compito del responsabile del servizio urbanistica approvare con specifica determina l'importo che il richiedente dovrà pagare al comune, in base alle percentuali qui stabilite;

D E T E R M I N A

- 1) La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente determina.
- 2) Approvare lo schema di convenzione come di seguito riportato:

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLI
CONVENZIONALI RELATIVI ALLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DELL'ARTICOLO 31,
COMMA 49/BIS, LEGGE 448/1998.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
Davanti a me _____ notaio/Segretario Comunale del Comune di
Camerino senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti, col mio consenso, hanno
concordemente ed espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti:

1) Il COMUNE DI CAMERINO, con sede provvisoria in Camerino (MC) via Le Mosse n. 19, codice fiscale n. 00276830437, rappresentato dal Responsabile del servizio urbanistica arch. Barbara Mattei, nata a Roma (RM) il 03/02/1964, domiciliata per la carica presso l'Ufficio tecnico comunale, Camerino (MC) vie Le Mosse 10, la quale interviene al presente atto in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. e con funzioni provvisorie attribuite con Decreto Sindacale n. 2 del 15.07.2017;

2) il SIG. _____, nato a _____ e domiciliato in
_____ Via/piazza _____ al civico n. _____,
(Cod. Fisc. _____) che interviene al presente atto in qualità di proprietario
(indicare se in comunione con altro/i soggetto/i) dell'unità immobiliare _____,
distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Camerino, foglio di
mappa _____, particella _____, subalterno _____
(alloggio + box), in base ad atto di compravendita Rep. n. _____ del _____ registrato a
_____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ al
R.P. _____ beni che partecipano per la quota di millesimi _____ al condominio
di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
I predetti componenti, della cui identità personale, io notaio/ Segretario Comunale sono
personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e
stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott. Cesare Pierdominici, notaio in Camerino (MC), in data 17.07.1998, repertorio n.12389, raccolta n. 3521, registrata a Camerino il 27 luglio 1998 al n134, serie 1V e trascritta a Macerata il 13 agosto 1998 al n. 9392 Reg. Part., stipulata, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Camerino ha ceduto in diritto di superficie alla società "GRIMALDI COSTRUZIONI DI GRIMALDI & C. – SNC", con sede in Matelica (MC), viale Marconi n. 20, per la realizzazione di edilizia residenziale nell'ambito del P.E.E.P., l'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Camerino nel foglio di mappa n. 35 particelle n. 416 e 472 ;

- che nella suddetta convenzione si fissava in anni novantanove, salvo rinnovo, la durata del diritto di superficie;

- che i sopraindicati soggetti, acquirenti dalla società "GRIMALDI COSTRUZIONI DI GRIMALDI & C. – SNC" di alloggio PEEP, hanno chiesto la soppressione dei vincoli convenzionali relativi alla cessione della propria abitazione, essendo trascorsi più di cinque anni dal l'acquisto;

- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 22.05.2012, immediatamente eseguibile ai sensi di legge, il Comune di Camerino ha deciso di autorizzare lo svincolo degli obblighi convenzionali relativi agli alloggi, costruiti in zona PEEP su area in diritto di superficie o già ceduta in proprietà dal Comune di Camerino, ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98, su precisa istanza dell'interessato e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi della stessa delibera,

- che il Comune di Camerino intende quindi riconoscere la possibilità di recedere anticipatamente dai predetti obblighi convenzionali, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte del/i rispettivo/i proprietario/i,

- che con determinazione n. 2 del 07/03/2019, del responsabile del servizio urbanistica è stato approvato lo schema della presente convenzione;

- che con successiva Determinazione del responsabile del servizio urbanistica n. ____ del _____ è stato calcolato, ai sensi della suddetta deliberazione, il corrispettivo per la soppressione dei vincoli alla libera alienazione dell'immobile di proprietà del/dei sig./sig.ri _____;

**TUTTO CIÒ PREMESSO,
SI CONVIENE E SI STIPULA** quanto segue:

ARTICOLO 1 - Il Comune di Camerino acconsente al recesso dagli obblighi convenzionali relativi ai vincoli presenti nella convenzione, citata in premessa.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei comparenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione. Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito del Notaio Dott. Cesare Pierdominici, notaio in Camerino (MC), in data 17.07.1998, repertorio n.12389, raccolta n. 3521, registrata a Camerino il 27 luglio 1998 al n134, serie 1V e trascritta a Macerata il 13 agosto 1998 al n. 9392 Reg. Part., stipulata, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

A seguito della stipulazione del presente atto, dovrà essere data comunicazione al Comune di ogni successiva vendita o locazione dell'immobile.

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la soppressione dei vincoli di cui all'articolo 1, calcolato con Determinazione del responsabile del servizio urbanistica n. ___ del _____, in conformità alla citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 22.05.2012 è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente: Euro _____ per il Sig. _____; (ripetere in caso di più soggetti)

Il Comune di Camerino, come sopra rappresentato, dichiara di avere ricevuto dai suindicati soggetti proprietari le predette corrispondenti somme e precisamente come risulta da quanto segue:

- per il Sig. _____ mediante _____; rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza.

ARTICOLO 3 - Il Comune di Camerino, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i acquirente/i Sig./Sigg.ri _____ si danno reciprocamente atto che l'alloggio realizzato nell'area come sopra individuata non è più gravato dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Il Sig. _____ dichiara (in caso di edilizia agevolata), di aver già completamente estinto il mutuo agevolato di cui ha usufruito per l'acquisto della casa; ovvero di essere beneficiario di un contributo in conto capitale erogato dalla Regione o dallo Stato per il quale è già trascorso il periodo di quindici anni dall'atto di prima assegnazione, e che pertanto sono decaduti tutti i vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio, dettati dalla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 4 - Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Camerino.

Restano comunque immutati tutti i patti della convenzione di cui all'art. 1 non espressamente eliminati con il presente atto, compresa la durata, determinata in anni 99 (novantanove) meno il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione originaria di concessione in diritto di superficie.

ARTICOLO 5 - Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso il competente Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio – a spese della/delle singole parte/i proprietaria/e. Il Comune di Camerino rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ARTICOLO 6 - Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili di registrazione e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

ARTICOLO 7 – Su richiesta del/dei Sig./sig.ri _____, l'importo dovuto al Comune di Camerino può essere corrisposto in rate mensili fino ad un massimo di 12.

Richiesto io Notaio/ Segretario generale del Comune di Camerino ho redatto il presente atto, che, dattiloscritto da persona di mia fiducia e composto di numero _____ pagine e _____ righe, ho letto alle parti, le quali, da me interpellate, hanno dichiarato essere il medesimo conforme alla loro volontà e si sono meco sottoscritte, come appresso.

IL COMUNE
Responsabile del servizio urbanistica
Arch. Barbara Mattei _____

Sig. _____

Notaio / segretario generale _____

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