



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

DETERMINAZIONE sett. Uff. TECNICO
Lavori Pubblici e Patrimonio
Numero 178 del 18-09-20

Reg. Gen. 461

Oggetto: CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE
N. 865/71 - CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE GIÀ
CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE - CRITERI E MO-
DALITÀ ATTUATIVE AREA P.E.E.P. "LA CAVA" - PROV=

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamati:

- ✓ la deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 31/07/2020 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) annualità 2020/2022;
- ✓ la deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 26/06/2020 con la quale è stato approvato la variante al bilancio di previsione per il triennio 2020/2022 e relativi allegati di cui al decreto legislativo n. 118/2011;
- ✓ la delibera di Giunta Comunale n. 106 del 31/07/2020 di approvazione delle variazioni e integrazioni al piano esecutivo di gestione e piano dettagliato degli obiettivi e delle performance;
- ✓ gli articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000 con cui è stato approvato il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- ✓ il decreto del Sindaco n. 8 del 31/07/2020, con decorrenza dal 01/08/2020, con cui sono state conferite le attribuzioni dirigenziali connesse ai compiti, funzioni e responsabilità dell'Area Organizzativa 5[^] - Settore LL.PP. e Patrimonio;
- ✓ il decreto legislativo 30 marzo 2001 n.165 recante "*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*";

Premesso che:

- ✓ la legge n. 448 del 23 dicembre 1998, tra l'altro, ha previsto all'articolo 31, commi da 45 a 50, che i Comuni possono, su richiesta degli interessati, cedere in proprietà le aree 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;
- ✓ l'acquisto della piena proprietà dell'area P.E.E.P. denominata "*La Cava*" da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze e accessori, per la quota millesimale corrispondente, comporta che le convenzioni stipulate ai sensi del citato articolo 35 della L. 865/1971 e, precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, vengano sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi 1, 4 e 5, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, alle seguenti condizioni:
 - a. una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni di Legge, per una durata non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 anni, ai sensi dell'art. 31, comma 46 lettera a), della legge 448/98, diminuita del tempo trascorso fra



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

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;

- b. un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della L. 448/1998 che è determinato in misura pari al 60% del valore venale dell'area, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, al netto degli oneri di concessione corrisposti per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree, comunque non maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione;

Considerato che:

- con deliberazione Consiliare n. 105 del 22 maggio 1982, il Comune di Cingoli ha adottato in via definitiva il Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP) in località "La Cava" di Cingoli;
- il Comune di Cingoli nell'ambito del suddetto Piano è proprietario di un'area di complessivi 7.370 mq, acquistata dai signori Fabrizi Corrado e Ceregioli Antonia mediante atto del Segretario Comunale stipulato in data 12 maggio 1981, repertorio n°4274;
- con atto consiliare n. 95 del 5 giugno 1981, il Comune di Cingoli ha approvato lo schema di convenzione per la concessione di aree in zona P.E.E.P.;
- il Comune di Cingoli ha ceduto alla Cooperativa Edilizia "Tre Colli" a.r.l. in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, un'area di proprietà comunale denominata "La Cava" delimitata ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, con annesso *ius edificandi* per la realizzazione di dieci alloggi di edilizia residenziale di tipo economico-popolare, di cui alla convenzione stipulata a rogito notarile, Dott. Pier Luigi Ginesi, Repertorio n. 21.426 - Fascicolo 5.766 del 27 maggio 1986, aventi le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive, nonché la stessa consistenza e dimensione, e pertanto la medesima quota millesimale pro capite, ovvero 100/1000 per ciascuna unità immobiliare delle dieci edificate;
- la suddetta società ha realizzato la costruzione di dieci villette a schiera elevate di due piani fuori terra oltre il seminterrato, a Cingoli in località "La Cava", edificando sull'area, unica e indivisa, distinta, nell'allora vigente catasto terreni, al foglio n°88 particella n°25, ex 25/a, avente un'estensione di 4.960 mq, destinata ad edilizia residenziale pubblica;
- la relativa concessione edilizia è stata rilasciata dal Comune di Cingoli in data 9 marzo 1985 n°26 e successiva variante autorizzata con concessione n°263 del 27 dicembre 1986 in conformità al progetto approvato;
- è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità in data 26 novembre 1986;
- con successivi atti tra la cooperativa edilizia succitata e i relativi soci sono stati assegnati gli alloggi edificati secondo i requisiti previsti in materia di assegnazione



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

di alloggi economico-popolari a contributo erariale;

Visto che:

- la suddetta convenzione che concede in diritto di superficie l'area in oggetto per una durata di novantanove anni, rinnovabile per un ulteriore periodo di pari durata, la quale può essere sostituita con una nuova convenzione in analogia a quanto previsto dall'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, in forza dell'impianto normativo esposto in premessa;
- la durata della suddetta convenzione di cui all'art. 8 della legge 10/1977, risulta non superiore a 30 anni, e comunque mai inferiore a 20 anni;
- allo stato attuale, dalla data di stipula dell'originaria convenzione, di durata di novantanove anni, sottoscritta tra il Comune di Cingoli e la Società Cooperativa che ha realizzato i fabbricati secondo le previsioni urbanistiche del P.E.E.P. "La Cava", risultano essere trascorsi oltre 30 anni;

Dato atto, pertanto, che:

- ✓ la convenzione-tipo da adottare nel caso specifico in sostituzione dell'originaria convenzione suddetta, secondo le previsioni dell'articolo 8, commi 1, 4 e 5 della legge 10/1977, risulterebbe vana ed inefficace in virtù del periodo ultratrentennale trascorso, alla luce della condizione di cui alla lett. a) sopra riportata, di cui all'espressa previsione legislativa;
- ✓ i vincoli relativi al massimo prezzo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, a cui sono soggette le unità abitative e loro pertinenze, realizzate in forza della convenzione succitata in essere, di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, permangono sino all'emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, elaborato previa intesa in sede di Conferenza Unificata, al fine di stabilire criteri e modalità di affrancazione dei suddetti vincoli, che limitano la libera commercializzazione degli immobili realizzati in virtù di tali previsioni normative;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24/08/2020 recante "Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 legge n. 865/197 - Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie - Criteri e modalità attuative Area P.E.E.P. La Cava" con cui è stata concessa autorizzazione a cedere in piena proprietà l'area già concessa in diritto di superficie di cui trattasi, approvando contestualmente la documentazione, predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale, Settore LL.PP. e Patrimonio, composta dai seguenti allegati:

- a. Allegato A: "Criteri e modalità attuative per la cessione in proprietà delle unità abitative e loro pertinenze realizzate sull'area P.E.E.P. La Cava" già concessa in diritto di superficie";
- b. Allegato B: modello di domanda che deve essere presentata dai soggetti interessati, demandando allo scrivente, in qualità di funzionario responsabile del servizio intestato, a dare adeguata pubblicità alle decisioni assunte dall'Organo di indirizzo politico-amministrativo del Comune di Cingoli, provvedendo all'esperimento dei



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

relativi procedimenti che dovessero essere avviati su istanza degli interessati;

Vista la richiesta, redatta secondo il modello sopra richiamato, finalizzata ad ottenere la cessione in proprietà, per la quota millesimale corrispondente a 100/1000, dell'area delimitata ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971, n. 865 a seguito della convenzione rep. n. 21.426 del 27/05/1986, già concessa in diritto di superficie alla Società Cooperativa Edilizia "Tre Colli" arl con sede in Montecassiano, ai sensi dell'articolo 35 comma 4 della medesima legge 865/71, che ha edificato dieci unità abitative e relative pertinenze con la medesima tipologia costruttiva, dimensione e consistenza, la cui istanza si richiama di seguito:

1. prot. 13231/2020, presentata dai signori F.F. e G.L., che hanno manifestato il proprio interesse circa il trasferimento in diritto di proprietà per la corrispondente quota millesimale, 100/1000, dell'unità immobiliare catastalmente distinta al foglio n. 88, particella n. 25, subalterni 24 e 25, rispettivamente abitazione principale e relativa pertinenza;

Dato atto che il corrispettivo per la cessione della piena proprietà, per la quota millesimale corrispondente, 100/1000, dell'area delimitata ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971, n. 865 a seguito della convenzione rep. n. 21.426 del 27/05/1986, già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della medesima legge 865/71 alla Società Cooperativa Edilizia "Tre Colli" arl con sede in Montecassiano, oggetto della domanda succitata, determinato secondo i contenuti del documento recante "*Criteria e modalità attuative per la cessione in proprietà delle unità abitative e loro pertinenze realizzate sull'area P.E.E.P. La Cava*", approvato con D.C.C. n. 35 del 24/08/2020 sopra richiamata, risulta pari all'importo indicato nel seguente prospetto riepilogativo:

| DETERMINAZIONE VALORE CORRISPETTIVO | |
|--|-------------------|
| STIMA VALORE VENALE AREA | |
| Delibera G.C. n. $\frac{10}{1}$ del 18/05/2008 - Valore IMU | 23,00 €/mq |
| Consistenza area P.E.E.P. totale | 4.960 mq |
| Quota millesimale | 100/1000 |
| Area di competenza da trasferire in proprietà | 496 mq |
| Valore venale area | € 11 408,00 |
| Applicazione riduzione di cui articolo 31 comma 48 legge 448/98 | 60% |
| | € 6 844,80 |
| RIVALUTAZIONE ONERI CONCESSORI VERSATI - RIVALUTA ISTAT | |
| Oneri concessori superficiali versati | 2 019 000,00 € |
| Data di versamento oneri concessori | maggio-86 |
| Data di riferimento per la rivalutazione | luglio-20 |
| Rivalutazione oneri concessori | € 2 500,46 |
| DETERMINAZIONE VALORE CORRISPETTIVO | € 4 344,34 |

Ritenuto, pertanto, in esecuzione degli atti amministrativi citati e sopra richiamati, di



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

dover procedere alla stipula dell'atto pubblico per la cessione della piena proprietà da parte del Comune di Cingoli, per la quota millesimale corrispondente a 100/1000, relativamente all'unità immobiliare realizzata sull'area delimitata ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971, n. 865 a seguito di convenzione rep. n. 21.426 del 27/05/1986:

1. Unità abitativa sita nel Comune di Cingoli (MC) in via Gentile da Fabriano n. 41, censita al catasto fabbricati al foglio n. 88, particella n. 25, subalterno 24, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 581,01 euro;
2. Pertinenza sita nel Comune di Cingoli (MC) in via Gentile da Fabriano n. 41, censita al catasto fabbricati al foglio n. 88, particella n. 25, subalterno 25, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita catastale 54,43 euro;

Preso atto della nota assunta al prot. 14544 del 18/09/2020, con cui la ditta interessata ha trasmesso la ricevuta di versamento del corrispettivo sopra determinato;

Visti:

- ✓ la Legge 18/04/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ✓ la Legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ✓ la Legge 05/08/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ✓ l'articolo 31, commi da 45 a 50, legge 448/1998;
- ✓ il Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 ad oggetto: "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*";
- ✓ il vigente Statuto Comunale;
- ✓ il Regolamento per la disciplina dei contratti;
- ✓ il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA

1. la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, da comma 45 a comma 50, legge n. 448/1998, la cessione ai richiedenti di cui in premessa, per la quota millesimale corrispondente, 100/1000, dell'area delimitata ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971, concessa in diritto di superficie attraverso apposita stipula di convenzione, rep. n. 21.426 del 27/05/1986 tra il Comune di Cingoli e la Cooperativa Edilizia "Tre Coli" a.r.l. di durata di novantanove anni, sottoscritta ai sensi dell'art. 35, comma 4, della medesima legge 865/71, su cui sono stati edificati i seguenti immobili:
 - Unità abitativa sita nel Comune di Cingoli (MC) in via Gentile da Fabriano n. 41, censita al catasto fabbricati al foglio n. 88, particella n. 25, subalterno 24, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 581,01 euro;
 - Pertinenza sita nel Comune di Cingoli (MC) in via Gentile da Fabriano n. 41, censita al catasto fabbricati al foglio n. 88, particella n. 25, subalterno 25, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita catastale 54,43 euro;
3. di dare atto che il corrispettivo per la cessione della piena proprietà, per la quota millesimale corrispondente, 100/1000, dell'area delimitata ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22/10/1971 n. 865 a seguito della convenzione rep. n. 21.426 del



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

27/05/1986 già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n.865/1971 alla Società Cooperativa Edilizia "Tre Colli" Soc. Coop. a r.l. con sede in Montecassiano, oggetto della domanda richiamata in premessa risulta pari a **4.344,34 €**, determinato secondo le i criteri e le modalità di cui all'Allegato "A" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 24/08/2020, secondo quanto contenuto nel seguente prospetto riepilogativo:

| DETERMINAZIONE VALORE CORRISPETTIVO | |
|---|-------------------|
| STIMA VALORE VENALE AREA | |
| Delibera G.C. n. ¹⁰ / ₁ del 18/05/2008 - Valore IMU | 23,00 €/mq |
| Consistenza area P.E.E.P. totale | 4.960 mq |
| Quota millesimale | 100/1000 |
| Area di competenza da trasferire in proprietà | 496 mq |
| Valore venale area | € 11 408,00 |
| Applicazione riduzione di cui articolo 31 comma 48 legge 448/98 | 60% € 6 844,80 |
| RIVALUTAZIONE ONERI CONCESSORI VERSATI - RIVALUTA ISTAT | |
| Oneri concessori superficiali versati | 2 019 000,00 € |
| Data di versamento oneri concessori | maggio-86 |
| Data di riferimento per la rivalutazione | luglio-20 |
| Rivalutazione oneri concessori | € 2 500,46 |
| DETERMINAZIONE VALORE CORRISPETTIVO | € 4 344,34 |

- di procedere, in esecuzione degli atti amministrativi sopra richiamati, per le ragioni in premessa citate, alla stipula dell'atto pubblico per la cessione dei diritti in piena proprietà degli immobili di cui trattasi, presso il notaio rogante indicato dai richiedenti stessi;
- di precisare che tutte le spese tecniche, fiscali, di rogito e di trascrizione relative alle procedure di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, saranno poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;
- di accertare la somma di **4.344,34 €** al cap. **536/4 ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI** – codice: **4.04.02.01.002** - Bilancio 2020;
- di dare atto che il Responsabile del procedimento è lo scrivente, in qualità di funzionario responsabile della V Area Organizzativa - Settore Lavori Pubblici e Patrimonio;
- di trasmettere il presente dispositivo al Responsabile del Servizio Amministrativo al fine della pubblicazione e raccolta all'Albo pretorio comunale per 15 giorni naturali e consecutivi, in virtù dei principi di trasparenza e massima pubblicità degli atti amministrativi del Comune di Cingoli.

Il Funzionario Responsabile

V Area Organizzativa

Settore LL.PP. e Patrimonio

Arch. Manuela Giannobi



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART.46 DELLO STATUTO COMUNALE

Il presente atto é stato pubblicato all'Albo Pretorio per dieci giorni ed é stato depositato, in copia, presso la segreteria comunale.

Cingoli.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.ssa Stella SABBATINI