

Discussione allegata all'atto consiliare n. 35 del 24/08/2020

PUNTO NUMERO TRE ALL'ORDINE DEL GIORNO: "CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/71 – CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE – CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE AREA P.E.E.P. "LA CAVA";

VITTORI MICHELE – Sindaco

Convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865 / 71: "Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie. Criteri e modalità attuative, area P.E.E.P., denominata "la Cava". Prego l'Assessore Giannobi di riferire al consiglio comunale.

GIANNOBI GILBERTO – Assessore

Buonasera a tutti. Allora, si tratta della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di un'area P.E.E.P., Piano Edilizio Economico Popolare, denominato "la Cava". Faccio un attimo una cronistoria di questa situazione: allora, nella seconda metà degli anni Ottanta, nel nostro comune, in via Gentile da Fabriano, sono state costruite dalla Cooperativa Edilizia "Tre Colli", dieci villette a schiera tutte uguali, in regime di edilizia residenziale agevolata. Tutti i fabbricati vennero realizzati rispettando i tempi, i modi e i vincoli previsti nella convenzione all'epoca stipulata con il Comune. In ottemperanza alle disposizioni contenute nella delibera numero 95 del 5 giugno 1981, di questo Consiglio Comunale, vennero assegnati a soggetti che rispondevano ai requisiti previsti dalle norme in materia di edilizia economica popolare e i suddetti assegnatari procedettero all'acquisto ognuno del rispettivo immobile ma non dell'area sottostante, in quanto questa era concessa alla ditta costruttrice solamente con il diritto di superficie. La situazione attuale è, quindi, la seguente: i dieci assegnatari sono proprietari ciascuno del rispettivo immobile ma non dell'area su cui è stato edificato, in quanto la proprietà è rimasta al Comune ed è stata concessa in diritto di superficie per novantanove anni, rinnovabili per ulteriori novantanove a semplice richiesta. La legge finanziaria del dicembre 1998, da valere per il successivo anno 1999, permette ai comuni di cedere la proprietà di tale aree ai singoli proprietari dell'abitazione, secondo una quota millesimale, che nel nostro caso è uguale per tutti e corrisponde a 100 millesimi per ciascun soggetto. La vendita si può concretizzare a seguito di una istanza di richiesta e del pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'articolo 31 commi da 45 a 50 della legge, appunto, finanziaria che dicevo prima 448 / 1998. L'opportunità di cessione del terreno che misura complessivamente 4960 metri quadri si presta ad alcune valutazioni: il Comune, attualmente, ne vanta la proprietà, ma con il vincolo del diritto di superficie per novantanove anni, rinnovabili, come dicevo prima su semplice richiesta per altri novantanove. E' evidente che tale area non produce benefici per il comune e né mai li produrrà e sicuramente non per i prossimi centosessanta anni. Nel contempo, la cessione di tale area consentirà una piacevole commercializzazione degli edifici in questione, con riflessi, anche positivi, sullo sviluppo dell'economia locale. Ci sono evidenti vantaggi per l'Ente derivanti dagli introiti dei corrispettivi versati dai soggetti interessati. Infatti se tutti e dieci i proprietari optassero per l'acquisto dell'area di propria competenza nelle casse comunali entrerebbero oltre 40.000 euro. L'Ufficio Tecnico comunale, settore lavori pubblici e patrimonio, ha approfondito i termini giuridici, economici e di urbanistica per la valutazione del

corrispettivo da richiedere ed ha predisposto un allegato a questa delibera, l'allegato A, contenente i criteri e le modalità attuative per la cessione in piena proprietà dell'area P.E.E.P "La Cava", già concessa in diritto di superficie. Ha predisposto, altresì, il modulo per l'istanza che dovrà essere presentato dai soggetti interessati. Sono stati acquisiti i pareri favorevoli espressi del responsabile dei servizi sulla regolarità tecnica e contabile per la proposta ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico degli Enti Locali. Prima di sottoporre all'approvazione il punto all'ordine del giorno, aggiungo che è intenzione dell'Amministrazione Comunale di dare mandato all'Ufficio Tecnico per predisporre un atto ricognitivo ed accertare l'esistenza, sul territorio comunale, di situazioni analoghe a questa. In tale modo, in un prossimo futuro, si darà la possibilità a tutti coloro che fossero interessati di optare per la piena acquisizione delle aree attualmente utilizzate solamente in diritto di superficie, appunto, di averne la totale proprietà, la piena proprietà. A seguito di questo accertamento verrà predisposto un regolamento generale che disciplinerà compiutamente questa materia e che verrà sottoposto, ovviamente, all'approvazione di questo Consiglio Comunale. Si chiede pertanto, a questo Consiglio, di approvare, come puntualmente specificato in delibera, nei punti da 1 a 10, i criteri e le modalità di tale procedimento ed il relativo modulo di istanza per l'acquisto della piena proprietà dell'area distinta al Catasto Fabbricati, foglio 88, particella 25, di cui al Piano di Edilizia Economica Popolare denominato "La Cava", delimitato ai sensi dell'articolo 51 della legge 865 / 71 concesso il diritto di superficie attraverso apposita convenzione di cui in repertorio 21.426 del 27 maggio 1986, stipulata tra il Comune e la ditta costruttrice "Tre Colli". Si chiede altresì di dare mandato al responsabile competente per la sottoscrizione degli atti, da stipularsi mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, autorizzando il responsabile firmatario ad apportare le modifiche ritenute necessarie e o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti nell'interesse dell'Ente. Preciso una ultima cosa, che le spese tecniche, fiscali e 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. Quello che andremo ad approvare sono i punti da 1 a 10, se volete io li posso leggere oppure se credete opportuno potremmo anche darli per letti. Quindi allora, finisco qui!

VITTORI MICHELE – Sindaco

Grazie assessore. Ci sono interventi? Se non ci sono interventi pongo ... prendiamo atto innanzitutto che è sopraggiunto il consigliere Rosetti.