



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.35 del Reg. Data 24-08-20

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

L'anno duemilaventi, il giorno ventiquattro del mese di agosto
alle ore 20:30, nella sala delle adunanze del Comune di Cingoli.

Alla Prima convocazione in sessione Straordinaria, che é stata
partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano
all'appello nominale:

VITTORI MICHELE	P	Barontini Sabina	P
Saltamartini Filippo	P	Filonzi Stefano	A
Gigli Pamela	P	Francioni Sabrina	P
Coppari Martina	P	Pacetti Francesco	P
Nardi Cristiana	P	Tittarelli Anna Maria	P
Giannobi Gilberto	P	Rosetti Lucia	P
Paciarotti Paola	P	Marchegiani Maria Catia	A
Giovagnetti Luca	P	Consalvi Raffaele	P
Vignati Monaldo	P		

Assegnati n. 17

Presenti n. 15

In carica n. 17

Assenti n. 2

Assume la presidenza il sig. VITTORI MICHELE nella sua qualità di
Sindaco.

Assiste il Segretario Generale, Dr. SABBATINI STELLA.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti,
dichiara aperta la seduta.

Il Presidente nomina scrutatori i signori:

Coppari Martina
Nardi Cristiana
Tittarelli Anna Maria

La seduta é Pubblica.



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

Entra in aula il Consigliere Rosetti Lucia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Responsabile 5^a Area Organizzativa Settore LL.PP. - Patrimonio

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 primo, quarto e quinto, 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 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;
- ✓ pertanto, per gli alloggi realizzati all'interno del piano P.E.E.P. denominato "La Cava", in corrispondenza dell'area indivisa già concessa in diritto di superficie, il Comune ha la facoltà di attivare i piani di riscatto della suddetta area per una quota millesimale pari a 100/1000 per ciascun fabbricato ed a loro volta, i superficiari, hanno la facoltà di trasformare il diritto di superficie in diritto in piena proprietà;

Visto che il legislatore, al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha integrato l'art. 31 comma 49 della Legge n. 448/1998 con le previsioni di cui



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

all'articolo 25-undecies, comma 1, lettera a) del D.L. 23 ottobre 2018, n.119 convertito in legge 17 dicembre 2018, n.136, introducendo il seguente comma:

- *49-bis. 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'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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. 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.*
- ;
- *49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.*

Dato atto che:

- con la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 46 della Legge n. 448/1998, in relazione all'acquisto della piena proprietà dell'area pro quota millesimale, 100/1000, e sostituzione della convenzione con quella di cui all'articolo 8 della Legge n. 10/1977, e della convenzione di cui al comma 49-bis del medesimo articolo di legge, consistente nell'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione, vengono a cessare tutti i vincoli convenzionali previsti dalle convenzioni tipo ex L. 10/1977,
- in relazione ai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative, questi possono essere rimossi solo a seguito di determinazione della percentuale da applicare al corrispettivo stabilito dal Comune con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza Unificata, di cui al predetto comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, tenendo conto anche dell'applicazione di riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo;

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



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

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 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 di alloggi economico-popolari a contributo erariale;

Considerato che:

- ✓ la suddetta convenzione ha una durata di novantanove anni, rinnovabile per un ulteriore periodo di pari durata, che 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;
- ✓ attualmente dall'originaria convenzione, di durata di novantanove anni, stipulata 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 primo, quarto e quinto 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, espressa previsione legislativa;
- ✓ i vincoli relativi al massimo prezzo di cessione, nonché al canone massimo di



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

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;

Ravvisata, comunque, la necessità ed urgenza di provvedere in merito, al fine di consentire la commercializzazione delle unità abitative di cui trattasi, con riflessi positivi sullo sviluppo dell'economia locale e con vantaggi per l'Ente derivanti dagli introiti dei corrispettivi versati dai soggetti interessati;

Vista la documentazione, all'uopo 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;

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;
- ✓ il Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 ad oggetto: *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*;
- ✓ il vigente Statuto Comunale;

Accertata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del TUEL e dell'art. 14 dello Statuto comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei Servizi sulla regolarità tecnica e contabile della proposta della presente ai sensi dell'art. 49 del TUEL;

Udita la relazione introduttiva resa dall'Assessore Giannobi, così come si riporta in allegato;

Con votazione unanime, resa nei modi di legge dai 15 Consiglieri presenti e votanti,

D E L I B E R A

1. la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di prendere atto che l'area catastalmente distinta al foglio n°88 particella n°25, presso cui sono state edificate dieci villette a schiera, aventi le medesime



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

caratteristiche tipologiche, costruttive, nonché medesima dimensione e consistenza, appartenenti al Piano di Edilizia Economica Popolare denominato "La Cava", delimitato 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 maggio 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 della medesima legge, può essere ceduta a corpo pro quota millesimale, ovvero per 100/1000 per ciascuna villetta, in piena proprietà ai sensi di quanto disposto all'art. 31, dai commi 45 a 50, legge 448/1998, previa corresponsione del corrispettivo determinato dal Comune di Cingoli al momento della presentazione dell'istanza da parte dei superficiari, proprietari dei medesimi fabbricati di cui trattasi, secondo le modalità e i criteri stabiliti all'Allegato A al presente dispositivo;

3. di prendere atto inoltre che, ad oggi, per quanto attiene alla convenzione rep. 21.426 del 27 maggio 1986 i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, realizzate in forza della delimitazione del P.E.E.P "La Cava" ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, di cui all'art. 35 della medesima legge, permangono sino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze che stabilisca la percentuale da applicare al corrispettivo determinato dal Comune di Cingoli, in merito all'affrancazione dei vincoli medesimi;
4. di autorizzare, ai sensi dell'art. 31 comma 45 della Legge n. 448/1998, la cessione in proprietà di una quota millesimale pari a 100/1000 per ciascun fabbricato dell'area indivisa su cui insistono le unità abitative e loro pertinenze realizzate sulla medesima area delimitata ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22/10/1971 n. 865 in forza della convenzione rep. n. 21.426 del 27 maggio 1986, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n.865/1971;
5. di dare atto che tale cessione in proprietà dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dall'art. 31 commi 46, 47 e 48 della Legge n. 448/1998;
6. di approvare i criteri e le modalità di determinazione del corrispettivo in relazione alla trasformazione del diritto superficario in diritto di proprietà dell'area P.E.E.P. "La Cava" su cui insistono gli alloggi realizzati in convenzione di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971 secondo le modalità riportate nell'allegato "A" che si approva;
7. di approvare il modello di domanda che deve essere presentato dai soggetti interessati, allegato "B", al fine di avanzare istanza di trasferimento del diritto di superficie in diritto di piena proprietà della rispettiva quota millesimale, 100/1000 per ciascuna unità immobiliare, dell'area P.E.E.P. "La Cava" su cui insistono gli alloggi e loro pertinenze e accessori, nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
8. di precisare che tutte le spese tecniche, fiscali, di rogito e di trascrizione relative



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

- alle procedure di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, saranno poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;
9. di dare mandato agli uffici comunali affinché provvedano ad un'adeguata informazione e pubblicità ai proprietari degli alloggi di cui all'area P.E.E.P. denominata "La Cava" per favorire la massima adesione all'iniziativa assunta;
 10. di dare mandato al Responsabile competente per la sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante atto pubblico, autorizzando il responsabile firmatario ad apportare quelle 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.

Indi, stante l'urgenza, con distinta votazione unanime, resa nei modi di legge dai 15 Consiglieri presenti e votanti,

DICHIARA

immediatamente eseguibile la presente deliberazione.



Comune di Cingoli

Balcone delle Marche

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to VITTORI MICHELE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to SABBATINI STELLA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e successive modifiche ed integrazioni, che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 28-08-20.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li, 28-08-20

F.to SABBATINI STELLA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diverrà esecutiva trascorsi 10 giorni dalla data della sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li, 28-08-2020

F.to SABBATINI STELLA

ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è eseguibile dal momento della sua adozione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li, 28-08-2020

F.to SABBATINI STELLA

ATTESTATO DI CONFORMITA'

Per copia conforme alla deliberazione originale

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li,

SABBATINI STELLA