

COMUNE DI COMUNANZA

COPIA DI DELIBERAZIONE
DEL
CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE NUMERO 3 DEL 20-03-19

**OGGETTO: CESSONE IN DIRITTO DI PIENA DELL'AREA RICADENTE NEL P.E.E.P.
DENOMINATO DI "ACQUASANTA" CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA
COOP. EDILIZIA "ANDREA COSTA S.R.L." DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO E
SUCCESSIVAMENTE TRASFERITA ALLA SIG.RA DI STEFANO DANIELA**

L'anno duemiladiciannove il giorno venti del mese
di marzo, alle ore 18:30, nella sala delle adunanze si è riunito il
Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di
legge, sessione Straordinaria in Prima convocazione.
Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica
risultano presenti e assenti i consiglieri:

=====

CESARONI ALVARO	P	GIUSTOZZI GIUSEPPE	P
RASCHIONI FAUSTO	P	CAUCCI ALESSIA	A
SACCONI DOMENICO	P	CONTISCIANI LUIGI	A
FIORAVANTI PIERPAOLO	A	MONTI MARCO	A
SIMONELLI RITA	P	PIZZICHINI MARIA PAOLA	A
ANNIBALI TOMMASO	P	PIERMARINI FRANCO	A
ANTOGNOZZI ALBERTO	P		

=====

Assegnati n. [13] In carica n. [13] Assenti n.[6] Presenti n.[7]
Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario

DR. CARDINALI MARISA

Assume la presidenza il Sig. CESARONI ALVARO

SINDACO

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la
stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto
sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei
signori :

ANTOGNOZZI ALBERTO
ANNIBALI TOMMASO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- L'art. 3, commi 75-79 della L. n° 549 del 28.12.1995 "Misure di Razionalizzazione di Finanza pubblica" prevedeva la possibilità per i comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di edilizia economico popolare di cui alla legge 167/62, già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della Legge 865/1971;
- L'art. 31 comma 50 della L. 23.12.1998 n° 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", ha abrogato i commi dal 75 al 79 dell'art. 3 della L. 549/1995; i commi da 45 a 49 dello stesso art. 31 hanno previsto diverse modalità per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Preso atto che i commi da 45 a 48 dell'art. 31 della legge 448/98, come successivamente modificati ed integrati stabiliscono quanto di seguito:

- 45 "I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero 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 n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia";
- 46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere 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) per una durata di 20 anni 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; (lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)
 - b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.
- 47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte 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.
- 48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;

Dato atto che il D.L. n° 70/2011 convertito nella legge 106/2011 ha aggiunto all'art. 31 della Legge 448/1998 il comma 49 bis il quale stabilisce 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'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per 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. 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 di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

;

Dato atto inoltre che l'art. 29 comma 16 undices del D.L. 216/2011, convertito nella Legge 24.02.2012 n° 14, prevede che le riduzioni di cui al punto precedente, debbano essere determinate dai Comuni;

Richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 432 del 23.11.1982 e n° 450 del 12.03.1983, con le quali è stato approvato il Piano per l'edilizia economica e popolare del Comune di Comunanza;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n° 351 del 31.07.1989, con la quale veniva assegnata in diritto di superficie per anni 99 alla Società Cooperativa Edilizia A. Costa s.r.l. di San Benedetto del Tronto, nella odierna Via della Pace;

Dato atto che le unità immobiliari ivi realizzate sono state assegnate in proprietà superficiaria individuale a diversi richiedenti tra i quali al Sig. Di Stefano Bartolomeo, nato a Comunanza (AP) il 29.09.1950 – C.F. DST BTL 50P29 C935N ed ivi residente in Via Della Pace n. 75, giusto atto di assegnazione alloggi stipulato in data 10.01.1996 innanzi al Notaio Dott. Salvatore Pantaleo, Rep. n. 8412 e registrato a Fermo il 30.01.1996 al n. 322/1v;

Richiamato l'atto di donazione – divisione stipulato in data 03.05.2018, innanzi al Notaio D.ssa Donatella Calvelli, Rep. n. 32573 e registrato in Ascoli Piceno il 22.05.2018 al n. 1935 serie 1T, con il quale i Sigg. Di Stefano Bartolomeo in precedenza menzionato e la Sig.ra Mascellani Maria Cristina, nata a Portomaggiore (FE) il 24.07.1957 – C.F. MSC MCR 57L64 G916B, entrambi residenti in Via Della Pace n. 75, hanno donato per la medesima unità immobiliare la proprietà superficiaria alla Sig.ra Di Stefano Daniela, nata in Amandola (FM) l' 11.01.1988 – C.F. DST DNL 88°51 A252R e residente a Comunanza (AP) in C.da San Claudio n. 5;

Vista la richiesta da parte della suddetta signora Di Stefano Daniela datata 05.03.2019 ed acquisita agli atti al prot. 1706 in data 05.03.2019, finalizzata a conseguire l'acquisto del diritto di proprietà del terreno su cui insiste il suo fabbricato, catastalmente contraddistinto al foglio di mappa n° 6 con la particella n° 709;

Visto il prospetto elaborato dall'ufficio tecnico comunale (All. 1) contenente le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione dal diritto di superficie al diritto di proprietà e della rimozione del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione, predisposto in base ai criteri previsti dalle norme sopracitate;

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende accogliere l'istanza della Sig.ra Di Stefano e concedere la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, previo pagamento della somma risultante dal prospetto allegato;

Ritenuto dover estendere anche ai restanti proprietari superficiari del comparto in argomento, la medesima facoltà, dietro espressa richiesta, demandando alla Giunta Comunale la quantificazione dell'importo da versare ed ogni disposizione necessaria all'attuazione della presente disposizione;

Visti il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico -urbanistico e il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli artt. n. 49 e n. 147 bis del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Con votazione favorevole unanime, resa in modo palese per alzata di mano;

DELIBERA

La premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Di accogliere l'istanza della Sig.ra Di Stefano Daniela, inoltrata al protocollo comunale al n. 1706 del 05.03.2019, con la quale si chiede la trasformazione del "diritto di superficie" sul terreno su cui insiste il suo fabbricato, catastalmente contraddistinto al foglio di mappa n° 6 con la particella n° 709 in "diritto di proprietà", con rimozione anche del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione;

Di approvare il prospetto elaborato dall'ufficio tecnico comunale (All. 1) contenente le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione dal diritto di superficie al diritto di proprietà e della rimozione del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione, predisposto in base ai criteri previsti dalle norme sopracitate;

Di dare atto che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la Sig.ra Di Stefano Daniela, assegnataria della porzione immobiliare del P.E.E.P. denominato di "Acquasanta" realizzato dalla Coop. Andrea Costa s.r.l. (foglio 6

particelle EX 681-677-682-679-678), è pari ad € 4.165,73 e dovrà essere versato alla tesoreria comunale prima della stipula dell'atto pubblico;

Di autorizzare il Responsabile del Settore Tecnico ad intervenire e sottoscrivere l'atto di vendita, a fare tutte quelle dichiarazioni, integrazioni e precisazioni che eventualmente si dovessero rendere utili o necessarie in sede di stipula, ferma ed invariata la sostanza del negozio giuridico;

Di dare atto che tutte le spese relative all'atto di cessione e comunque connesse allo stesso saranno interamente a carico dei richiedenti e, pertanto, nessun onere graverà sul bilancio di questo Ente;

Di concedere anche ai restanti proprietari superficiari del comparto in argomento la medesima possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, dietro espressa richiesta, demandando alla Giunta Comunale la quantificazione dell'importo da versare ed ogni altra disposizione eventualmente necessaria per addivenire alla trasformazione.

Inoltre, con separata votazione favorevole unanime, resa in modo palese per alzata di mano, delibera di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente
F.TO CESARONI ALVARO

Il Segretario Comunale
F.TO CARDINALI MARISA

=====

PARERI DI REGOLARITA'
**(Art. 49, commi 1 e 2, Art. 147 Bis e Art. 97, comma 4, D.Lgs.
267/2000)**

=====

VISTO: Si esprime parere di REGOLARITA' TECNICA: Favorevole.

Comunanza, li 16-03-019

Il Responsabile del Servizio
F.to CAUCCI ALESSIA

VISTO: Si esprime parere di REGOLARITA' CONTABILE: Favorevole.

Comunanza, li 16-03-019

Il Responsabile del Servizio
F.to SACCONI DOMENICO

Prot. N.

Della suestesa deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale (art. 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267).

Dalla Residenza municipale, li 20-03-19

Il Segretario Comunale
F.TO CARDINALI MARISA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per i seguenti giorni consecutivi: da 20-03-19 al 04-04-19 senza reclami.

- è divenuta esecutiva il giorno 20-03-2019

[x] perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art.134, comma 4);
[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art.134, comma 3);

Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario Comunale
F.TO CARDINALI MARISA

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.
Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario Comunale
CARDINALI MARISA
