



# CITTÀ DI TREIA

(Provincia di Macerata)

---

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 37 del 20-02-2020

**Oggetto:** ALLOGGIO COSTRUITO IN ZONA PEEP SITO IN VIA FARABOLLINI 15, CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FG. 56, MAPP. 622, SUB. 4 E 7. NULLA OSTA IN ORDINE AL TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ALIENAZIONE A TERZI.

Il giorno **venti febbraio duemilaventi**, alle ore **18:00**, nella Residenza municipale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

Nominativo	Carica	Pres. / Ass.
BUSCHITTARI DAVID	VICESINDACO	P
MASSEI DONATO	ASSESSORE	P
MORETTI LUANA	ASSESSORE	P
MEDEI LUDOVICA	ASSESSORE	P

presenti n. 4 assenti n. 0

Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (articolo 97, comma 4a, del D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa FABIOLA CAPRARI**.

Il **Vicesindaco, Dott. DAVID BUSCHITTARI**, constatato il numero legale degli intervenuti, pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno:

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore "Urbanistica e Territorio - SUE", Dott. Pier-Giuseppe Vissani, Pianificatore territoriale:

**PREMESSO** che:

- il Sig. Alessandro Ciccardini, residente a Treia, è proprietario di un appartamento sito in via Farabollini n. 15, distinto al NCEU del Comune di Treia al Fig. 56, mapp. n. 622, sub. 7, e del relativo garage (Fig. 56, mapp. n. 622, sub. 4) realizzato nell'area P.E.E.P. di Treia capoluogo concessa alla Cooperativa Edilizia "Valle Serena" in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di Treia con convenzione del Segretario comunale Rep. n. 192 in data 16/10/1975, registrata a Macerata in data 22/10/1975 al n. 2132 ed ivi trascritta il 24/10/1975 all'art. 6055 di formalità; convenzione confermata con successivo atto dello stesso Segretario comunale Rep. n. 225 in data 19/04/1977, registrato a Macerata il 04/05/1977 al n. 1291 ed ivi trascritto;
- gli immobili sopradescritti, costruiti in diritto di superficie a seguito di convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono stati ceduti mediante atto di assegnazione di alloggio da parte della Cooperativa Edilizia "Valle Serena" al Sig. Ciccardini Pietro, padre dell'attuale proprietario, Sig. Ciccardini Alessandro;
- il Sig. Ciccardini Alessandro è divenuto proprietario dell'immobile soprarichiamato per via ereditaria con dichiarazione di successione al deceduto Sig. Pietro Ciccardini, presentata in data 10/03/2017 e registrata al n. 317, volume 9.990;

**PREMESSO** che in data 11/02/2020, con nota prot. n. 2.436, il Sig. Alessandro Ciccardini, in qualità di proprietario, ha avanzato la richiesta di nulla osta in ordine al trasferimento del diritto di superficie degli immobili sopradescritti; lo stesso ha chiarito di voler cedere la proprietà in diritto di superficie al prezzo di vendita pattuito con la controparte per € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) e ha richiesto la valutazione della congruità del medesimo prezzo;

**ATTESO** che con deliberazione n. 12 del 06/02/2020 il Consiglio comunale, tra l'altro, ha approvato:

- di STABILIRE che le richieste di affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31, c. 49-*bis* della legge 448/1998 saranno da considerarsi improcedibili fino all'emanazione del Decreto del M.E.F. previsto; i procedimenti potranno essere riattivati successivamente all'emanazione di quest'ultimo;
- di STABILIRE che quando sarà emanato il Decreto Ministeriale di cui al novellato art. 49-*bis*, con successivo atto, l'amministrazione stabilirà le nuove metodologie del procedimento al fine di attivare le procedure;
- di STABILIRE che al momento è possibile procedere esclusivamente con le richieste di trasferimento dei diritti di proprietà/superficie senza dar luogo all'affrancazione dei relativi vincoli;
- di STABILIRE criteri unitari di valutazione della congruità dei prezzi di cessione degli immobili gravati dai vincoli derivanti dall'appartenenza ad ex aree P.E.E.P. adottando gli appositi schemi di calcolo, basati sulle citate D.G.R. n. 587 CO/EDP del 27/02/1995 e D.G.R. n. 1.499 del 28/12/2006;
- di STABILIRE che la metodologia di applicazione dei relativi schemi di calcolo viene differenziata in base alle seguenti modalità:
  - applicare quanto disposto dalla D.G.R. n. 587 CO/EDP del 27/02/1995, per l'edilizia sovvenzionata, a tutti gli interventi con lavori affidati

precedentemente alla data del 12 gennaio 2007 e per l'edilizia agevolata, a tutti gli interventi che beneficiano di contributo regionale concesso precedentemente alla data del 12 gennaio 2007;

- applicare quanto disposto dalla D.G.R. n. 1.499 del 28/12/2006, per l'edilizia sovvenzionata, a tutti gli interventi con lavori affidati successivamente alla data del 12 gennaio 2007 e per l'edilizia agevolata, a tutti gli interventi che beneficiano di contributo regionale concesso successivamente alla data del 12 gennaio 2007;

**PRESO ATTO** che, come da condizioni contrattuali, sono trascorsi oltre venti anni dal rilascio dell'attestazione di abitabilità rilasciata con prot. n. 1431/4 del 12/03/1979 per cui l'alloggio potrà essere venduto a chiunque e su di esso potranno essere costruiti diritti reali di godimento purché sia stato interamente pagato al Comune il canone della concessione;

**VALUTATO** il prezzo di cessione proposto dal Sig. Alessandro Ciccardini mediante i criteri unitari di valutazione adottati con D.C.C. n. 12 del 06/02/2020 in relazione alla congruità dei prezzi di cessione degli immobili gravati dai vincoli derivanti dall'appartenenza ad ex aree P.E.E.P. adottando l'apposito schema di calcolo basato sulla D.G.R. n. 587 CO/EDP del 27/02/1995;

**RITENUTO** il suddetto importo, pari ad € 110.000,00 (euro centodiecimila/00), congruo poiché inferiore al prezzo massimo di cessione ricavato mediante apposito schema di calcolo soprarichiamato;

**CONSIDERATO** che spetta al Comune esercitare l'eventuale diritto di prelazione quale proprietario dell'area o concedere il nulla osta al trasferimento del diritto di superficie dell'area per l'alienazione della quota indivisa del Sig. Alessandro Ciccardini, si sottopone la presente proposta alle determinazioni dell'Amministrazione comunale;

**PREMESSO** quanto sopra;

### **SI DEMANDA**

alla Giunta comunale di valutare la richiesta avanzata dal Sig. Ciccardini Alessandro mediante la nota acquisita al prot. n. 2.436 dell'11/02/2020 sopra riportata precisando che, in caso di accoglimento della stessa,

### **SI PROPONE**

1. di **CONSIDERARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di **NON ESERCITARE**, per mancanza d'interesse, indipendentemente dal prezzo di cessione, l'eventuale diritto di prelazione rispetto al trasferimento dell'immobile per l'alienazione della quota indivisa del Sig. Ciccardini Alessandro;
3. di **CONCEDERE** il nulla osta alla cessione dell'immobile sito in via Farabollini n. 15, distinto al NCEU del Comune di Treia al Fg. 56, mapp. n. 622, sub. 4 e 7 realizzato nell'area P.E.E.P. di Treia capoluogo concessa alla Cooperativa Edilizia "Valle Serena" in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di Treia;

4. di **PRENDERE ATTO** della validazione della congruità del prezzo notificato dall'interessato in rapporto ai parametri di criteri unitari di valutazione adottati con D.C.C. n. 12 del 06/02/2020 in relazione alla congruità dei prezzi di cessione degli immobili gravati dai vincoli derivanti dall'appartenenza ad ex aree P.E.E.P. adottando l'apposito schema di calcolo basato sulla D.G.R. n. 587 CO/EDP del 27/02/1995;
5. di **AUTORIZZARE** il trasferimento di tutti gli oneri ed obblighi relativi al diritto di superficie dell'immobile sito in via Farabollini n. 15, distinto al NCEU del Comune di Treia al Fg. 56, mapp. n. 622, sub. 4 e 7, realizzato nell'area P.E.E.P. di Treia capoluogo concessa alla Cooperativa Edilizia "Valle Serena" dal Comune di Treia in diritto di superficie per la quota di spettanza dall'alienante alla parte acquirente con la condizione che nell'atto di compravendita venga riportata la seguente clausola:

*Il diritto di superficie è stato costituito, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per 99 anni dal Comune di Treia con convenzione del Segretario comunale Rep. n. 192 in data 16/10/1975, registrata a Macerata in data 22/10/1975 al n. 2132 ed ivi trascritta il 24/10/1975 all'art. 6055 di formalità; convenzione confermata con successivo atto dello stesso Segretario comunale Rep. n. 225 in data 19/04/1977, registrato a Macerata il 04/05/1977 al n. 1291 ed ivi trascritto. La parte assegnataria dichiara, anche agli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, di esserne a conoscenza assumendone per sé ed aventi causa tutti gli obblighi, oneri e divieti inerenti; in particolare il diritto di superficie ha la durata di anni 99 dalla data della concessione, è rinnovabile alla scadenza dal Comune di Treia per un ulteriore periodo di 99 anni su richiesta da presentare almeno un anno prima della scadenza previo il corrispettivo previsto all'art. 11 della citata convenzione che il concessionario si impegna a versare per il rinnovo".*
1. di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL RESPONSABILE IV SETTORE  
F.to Dott. Pier-Giuseppe Vissani  
Pianificatore Territoriale

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** e fatto proprio il documento istruttorio riportato, predisposto dal Funzionario responsabile del Settore "Urbanistica e Territorio - SUE", Dott. Pier-Giuseppe Vissani, Pianificatore territoriale;

**RITENUTO** dover procedere alla sua approvazione;

**RITENUTO** non esercitare l'eventuale diritto di prelazione quale proprietario dell'area e concedere il nulla osta al trasferimento dell'immobile per l'alienazione della quota indivisa del Sig. Ciccardini Alessandro;

**VISTA** la legge 22 ottobre 1971, n. 865;

**VISTA** la D.G.R. n. 587 CO/EDP del 27/02/1995;

**VISTO** l'articolo 4 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;

**VISTO** l'articolo 48 del TUEL di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni in ordine alla competenza della Giunta;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**ACQUISITO** il parere favorevole del Funzionario responsabile del Settore "Urbanistica e Territorio - SUE" in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportato e inserito in calce all'atto;

**DATO ATTO** che sulla proposta non è stato acquisito il parere del Funzionario responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, in quanto la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**ACQUISITO** il parere favorevole del Segretario comunale in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

**RITENUTO**, per l'urgenza di provvedere in merito, dover far uso della facoltà assentita dall'articolo 134, comma 4, del TUEL n. 267/2000, rendendo la presente delibera immediatamente eseguibile;

**CON VOTI** favorevoli unanimi, resi dai presenti nei modi e forme di legge;

## DELIBERA

6. di **CONSIDERARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
7. di **NON ESERCITARE**, per mancanza d'interesse, indipendentemente dal prezzo di cessione, l'eventuale diritto di prelazione rispetto al trasferimento dell'immobile per l'alienazione della quota indivisa del Sig. Ciccardini Alessandro;
8. di **CONCEDERE** il nulla osta alla cessione dell'immobile sito in via Farabollini n. 15, distinto al NCEU del Comune di Treia al Fg. 56, mapp. n. 622, sub. 4 e 7

realizzato nell'area P.E.E.P. di Treia capoluogo concessa alla Cooperativa Edilizia "Valle Serena" in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di Treia;

9. di **PRENDERE ATTO** della validazione della congruità del prezzo notificato dall'interessato in rapporto ai parametri di criteri unitari di valutazione adottati con D.C.C. n. 12 del 06/02/2020 in relazione alla congruità dei prezzi di cessione degli immobili gravati dai vincoli derivanti dall'appartenenza ad ex aree P.E.E.P. adottando l'apposito schema di calcolo basato sulla D.G.R. n. 587 CO/EDP del 27/02/1995;
10. di **AUTORIZZARE** il trasferimento di tutti gli oneri ed obblighi relativi al diritto di superficie dell'immobile sito in via Farabollini n. 15, distinto al NCEU del Comune di Treia al Fg. 56, mapp. n. 622, sub. 4 e 7, realizzato nell'area P.E.E.P. di Treia capoluogo concessa alla Cooperativa Edilizia "Valle Serena" dal Comune di Treia in diritto di superficie per la quota di spettanza dall'alienante alla parte acquirente con la condizione che nell'atto di compravendita venga riportata la seguente clausola:

*Il diritto di superficie è stato costituito, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per 99 anni dal Comune di Treia con convenzione del Segretario comunale Rep. n. 192 in data 16/10/1975, registrata a Macerata in data 22/10/1975 al n. 2132 ed ivi trascritta il 24/10/1975 all'art. 6055 di formalità; convenzione confermata con successivo atto dello stesso Segretario comunale Rep. n. 225 in data 19/04/1977, registrato a Macerata il 04/05/1977 al n. 1291 ed ivi trascritto. La parte assegnataria dichiara, anche agli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, di esserne a conoscenza assumendone per sé ed aventi causa tutti gli obblighi, oneri e divieti inerenti; in particolare il diritto di superficie ha la durata di anni 99 dalla data della concessione, è rinnovabile alla scadenza dal Comune di Treia per un ulteriore periodo di 99 anni su richiesta da presentare almeno un anno prima della scadenza previo il corrispettivo previsto all'art. 11 della citata convenzione che il concessionario si impegna a versare per il rinnovo".*

Successivamente, la Giunta comunale, riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza ritenendo opportuno dar luogo alla richiesta di trasferimento del diritto di superficie avanzata, con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

## **D E L I B E R A**

- di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.-

\* \* \* \* \*

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Vicesindaco  
F.to Dott. DAVID BUSCHITTARI

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

---

**PARERI DI CUI AGLI ARTT. 49, C. 1, E 147-BIS, C. 1, D.LGS. N. 267/2000**

In merito alla REGOLARITA' TECNICA esprime, per quanto di competenza, parere Favorevole  
Treia, 18-02-2020

Il Responsabile del Servizio  
F.to Dott. PIER-GIUSEPPE VISSANI

---

Si certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune dal 27-02-2020 al 13-03-2020 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69);
- viene contemporaneamente comunicata, in elenco, ai capigruppo consiliari con lettera protocollo n. 3530 ai sensi dell'articolo 125, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Treia, 27-02-2020

Il Responsabile della Pubblicazione  
F.to Dott.ssa LILIANA PALMIERI

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_:

[ ] in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000);

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000);

[ ] decorsi 15 giorni dalla pubblicazione ai sensi art. 9 dello statuto (regolamenti comunali).

Treia, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa FABIOLA CAPRARI