



# CITTÀ DI TREIA

(Provincia di Macerata)

---

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 32 del 12-02-2020

**Oggetto:** ALLOGGIO COSTRUITO IN ZONA P.E.E.P., CASTASTALMENTE IDENTIFICATO AL FG. 95, MAPP. 353, SUB. 1 E 12. NULLA OSTA IN ORDINE AL TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ALIENAZIONE A TERZI.

Il giorno **dodici febbraio duemilaventi**, alle ore **15:00**, 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:

**PREMESSO** che:

- il sig. Zamponi Silvano, residente a Treia, è proprietario di un appartamento sito in via Minervini n. 3, distinto al NCEU del Comune di Treia al Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 1, e del relativo garage (Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 12) realizzato nell'area P.E.E.P. di Passo di Treia concessa alla Cooperativa Edilizia "Tre Colli" in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di Treia con convenzione del Segretario comunale Rep. n. 226 in data 02/05/1977, registrata a Macerata in data 17/05/1977 al n. 1.420 ed ivi trascritta; convenzione confermata con successivo atto dello stesso Segretario comunale Rep. n. 527 in data 16/10/1978 registrato a Macerata il 13/11/1978 al n. 4.915 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 "Tre Colli" in data 13/01/1983, n. 27.887 di repertorio, fasc. 9.565, registrato a Macerata in data 25/01/1983 al n. 505;

**PREMESSO** che:

- in data 25/11/2019, con nota prot. n. 22.119, il sig. Zamponi Silvano, in qualità di proprietario, ha avanzato la richiesta di nulla osta in ordine al trasferimento del diritto di superficie degli immobili sopradescritti;
- con successiva nota prot. n. 23.816 in data 20/12/2019, il proprietario ha chiarito di voler cedere la proprietà in diritto di superficie al prezzo di vendita pattuito con la controparte per € 103.000,00 (euro centotremila/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 L. 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 dalla licenza di agibilità rilasciata con prot. n. 10.431/4 del 31/12/1979, 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. Zamponi Silvano 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 € 103.000,00 (euro centotremila/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. Zamponi Silvano, 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. Zamponi Silvano mediante la nota acquisita al prot. n. 22.119 del 25/11/2019 e successiva nota prot. n. 23.816 del 20/12/2019 sopra riportate precisando che, in caso di accoglimento della stessa,

#### **SI PROPONE**

1. di **DICHIARARE** la narrativa che precede 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. Zamponi Silvano;
3. di **CONCEDERE** il nulla osta alla cessione dell'immobile censito al catasto fabbricati al Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 1, e del relativo garage (Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 12) realizzato nell'area P.E.E.P. di Passo di Treia concessa alla Cooperativa Edilizia "Tre Colli" in diritto di superficie 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 individuato al NCEU del Comune di Treia al Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 1, e del relativo garage (Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 12) realizzato nell'area P.E.E.P. di Passo di Treia concessa alla Cooperativa Edilizia "Tre Colli" 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, con convenzione del Segretario Comunale Rep. n. 226 in data 02/05/77, registrata a Macerata in data 17/05/77 al n. 1.420 ed ivi trascritta e successivo atto dello stesso Segretario Comunale Rep. n. 527 in data 16/10/78 registrato a Macerata il 13/11/78 al n. 4.915 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";*

6. 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 - S.U.E", 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. Zamponi Silvano;

**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 - S.U.E" 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 T.U.E.L. n. 267/2000, rendendo la presente delibera immediatamente eseguibile;

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

### DELIBERA

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. Zamponi Silvano;
3. di **CONCEDERE** il nulla osta alla cessione dell'immobile censito al catasto fabbricati al Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 1, e del relativo garage (Fg. 95, mapp. n. 353,

sub. 12) realizzato nell'area P.E.E.P. di Passo di Treia concessa alla Cooperativa Edilizia "Tre Colli" in diritto di superficie 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 **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;
6. di **AUTORIZZARE** il trasferimento di tutti gli oneri ed obblighi relativi al diritto di superficie dell'immobile individuato al NCEU del Comune di Treia al Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 1, e del relativo garage (Fg. 95, mapp. n. 353, sub. 12) realizzato nell'area P.E.E.P. di Passo di Treia concessa alla Cooperativa Edilizia "Tre Colli" 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, con convenzione del Segretario Comunale Rep. n. 226 in data 02/05/77, registrata a Macerata in data 17/05/77 al n. 1.420 ed ivi trascritta e successivo atto dello stesso Segretario Comunale Rep. n. 527 in data 16/10/78 registrato a Macerata il 13/11/78 al n. 4.915 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;

## **DELIBERA**

- 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, 11-02-2020

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

**CONTROLLO SULLA CONFORMITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA ALLE LEGGI, ALLO STATUTO ED AI REGOLAMENTI (AI SENSI ART. 97, COMMA 2 D.LGS. 267/2000)**

Per quanto concerne il PARERE DI CONFORMITA' giuridico-amministrativa esprime parere:  
Favorevole

Treia, 12-02-2020

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

---

Si certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune dal 18-02-2020 al 04-03-2020 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69);
- viene contemporaneamente comunicata, in elenco, ai capigruppo consiliari con lettera protocollo n. 2918 ai sensi dell'articolo 125, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Treia, 18-02-2020

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