Comune di NOCERA TERINESE

(Provincia di Catanzaro)

copia

Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

N. 119 **del 29.09.2020**	**OGGETTO: ART. 31, COMMI DA 45 A 50 LEGGE N. 448/1998 – EDILIZIA POPOLARE CONVENZIONATA. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALITÀ SU ALLOGGI IN PROPRIETÀ. PROVVEDIMENTI.**

L'anno **Duemilaventi** il giorno **ventinove (29)** del mese di **Settembre alle ore 14,30** nella sala Consiliare del Comune suddetto, all'uopo individuata, **con decreto sindacale n. 04/2020**, la Giunta Comunale, convocata con appositi avvisi, si è riunita con la presenza dei Signori:

COMPONENTI	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
ALBI Antonio	**Sindaco**	**X**	
CARDAMONE Francesco	**Vice Sindaco**	**X**	
GRANDINETTI Walter	**Assessore**	**X**	
VACCARO Patrizia	**Assessore**	**X**	
VITELLINO Rosa	**Assessore**	**DIMISSIONARIO**	

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza giuridico amministrativa e verbalizzazione (art. 97, comma 4, D.Lgs. 267/2000**) il Segretario Comunale , Dott.ssa Rosetta Cefalà.**
Presiede il Sindaco Ing. Antonio Albi il quale, constatato preliminarmente :

che gli intervenuti sono in numero legale,

che tutti i presenti sono disposti assicurando tra di loro la distanza ben oltre quella minima di un metro, prescritta dai provvedimenti governativi in materia di emergenza sanitaria da COVID-19;

dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento in oggetto indicato premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione, sono stati acquisiti i pareri a norma dell'art. 49, D.lgs. n.267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei Responsabili dei Servizi.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 31, commi dal 45 al 50, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e ss.mm.ii., stabilisce che 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'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971, ovvero sostituire dette convenzioni, stipulate per la cessione del diritto di proprietà, con convenzioni di cui all'articolo 8 , della Legge 10/1977 (ora sostituito dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001), nonché la possibilità di cessione del diritto di proprietà o di superficie con libera determinazione dei prezzi, dietro pagamento di un corrispettivo;
- secondo quanto stabilito dal comma 47 del suddetto art. 31, " *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"*;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 in data 10.11.2005, l'Amministrazione Comunale ha autorizzato a procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed all'eliminazione dei vincoli per le aree già concesse in proprietà, in applicazione della suddetta normativa. A tal fine, ha approvato gli indirizzi da utilizzare per la determinazione del corrispettivo e lo schema convenzionale tipo, sostitutivo delle vigenti convenzioni e redatti sulla base delle norme di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e della summenzionata Legge 448/1998.

Considerato quindi che, ai sensi della sopra richiamata normativa vigente in materia ed in conseguenza a quanto deliberato dal Consiglio Comunale, a seguito di richiesta del singolo proprietario e anche per singole unità immobiliari è possibile procedere a:

- trasformare in proprietà piena le aree già concesse in solo diritto di superficie;
- sopprimere i vincoli di inalienabilità (ex L. 865/7 1) delle aree già oggetto di cessione in diritto di proprietà, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/92;
- rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione, qualora siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Preso atto che, alla stregua di quanto sopra, occorrerà attenersi a quanto di seguito riepilogato:

· la stipulazione della nuova convenzione, redatta sulla base dello schema-tipo approvato dal Consiglio Comunale, per il riscatto del diritto di superficie (in caso di alloggi in proprietà superficiaria) ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità gravanti sugli alloggi in proprietà (in caso di convenzioni stipulate anteriormente alla Legge n. 179/92), è subordinata al pagamento del corrispettivo da versare al Comune ai sensi dell'art. 31, comma 48 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni e, a tal fine, è stato stabilito di applicare il valore di esproprio, come determinato dai disposti di cui al vigente articolo 37 del DPR n. 327/2001, omettendo la percentuale di riduzione del 25% ivi prevista;

· contestualmente alla procedura di cui al precedente punto, è anche consentito procedere all'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli stessi, nonché del canone massimo di locazione eventualmente stabiliti dalle convenzioni originarie, a condizione che:

  - il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto il mutuo agevolato di cui abbia eventualmente usufruito per l'acquisto della casa;
  - le unità abitative non siano destinate alla locazione permanente in relazione ad obblighi contenuti nelle convenzioni originarie tra il Comune e l'operatore di cui alla Legge n. 167/1962 e ss.mm.ii.;

  e tenuto conto che, per l'applicazione di quanto sopra:

  - la percentuale da applicare per la soppressione dei vincoli di cui ai commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448/1998, è individuata nella misura del 60% del corrispettivo già risultante dall'applicazione del comma 48 del medesimo articolo;

- il suddetto corrispettivo aggiuntivo, nel caso in cui il proprietario interessato sia l'assegnatario originario od il primo acquirente, è applicato nella misura di un ventesimo per ognuno degli anni di durata della nuova convenzione da stipularsi.

Considerato di provvedere, in esecuzione del provvedimento consiliare, anche al fine di assicurare uniformità di trattamento da parte dell' Amministrazione Comunale, nonché in attuazione dei principi generali e dei criteri che devono contraddistinguere l'attività amministrativa, a disciplinare l'iter procedurale, disciplinando più in dettaglio, per quanto di competenza, le prestazioni necessarie.

Ritenuto quindi necessario ed opportuno provvedere all'approvazione di un documento (allegato A), riepilogativo dell'iter procedurale, sulla base del quale, per quanto di competenza, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio provvederà a predisporre gli atti attuativi, organizzativi e la modulistica, anche di dettaglio, all'uopo necessari, riservando a successive determinazioni dirigenziali del servizio competente gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dai proprietari delle unità immobiliari interessati alla rimozione dei vincoli, nonché gli adempimenti relativi alla concreta applicazione della D.C.C. n. 71/2005, comprese le modifiche agli schemi di atti modificativi ritenute necessarie e/o opportune per adeguarli ai singoli casi concreti**.**

Precisato che:

1. il presente provvedimento si rende necessario al fine di semplificare l'azione amministrativa anche sotto il profilo della tempistica, rendendo edotti gli interessati sulla procedura da seguire per consentire loro l'attivazione degli adempimenti di competenza ritenuti propedeutici, sulla scorta delle problematiche che si sono presentate in relazione ad una pratica del genere di che trattasi avviata nel corrente anno e nel corso di definizione**;**
2. Il presente atto, per come proposto dal Segretario Comunale, scaturisce altresì dalla necessità di ottemperare pedissequamente al PTPCT approvato con delibera di G.C. n. 16 del 31.01.2020, laddove, in attuazione della Trasparenza amministrativa si prescrive di porre in essere azioni volte a facilitare la conoscenza dei cittadini in relazione ai procedimenti di competenza;

Ravvisata quindi la necessità di provvedere in merito demandando all'Uff. Tecnico comunale quanto di competenza per pubblicizzare l'iter procedurale della materia trattata;

Preso atto che l'approvazione del provvedimento rientra nella competenza deliberativa della Giunta, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'articolo 147-bis, 1° comma, del medesimo D.Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, dal Responsabile dell'Area Amministrativa/Servizio Patrimonio;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., del Responsabile dell'Area Finanziaria;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese,

DELIBERA

1. **di approvare** l'allegato schema di iter procedurale (allegato sub. A) che disciplina i procedimenti di cui all'Articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii., per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i., in esecuzione degli indirizzi di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 71/2005 con cui è stato stabilito l'intendimento del Comune di Nocera Terinese ad operare la trasformazione in questione per tutti i soggetti (proprietari e/o assegnatari) potenzialmente interessati che ne facciano richiesta.

2. **Di dare mandato** al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio affinché provveda a predisporre gli atti attuativi, organizzativi e la modulistica, anche di dettaglio, all'uopo necessari, compresa la predisposizione della documentazione necessaria ad un'adeguata comunicazione sulla pagina web istituzionale dell'Ente, riservando a successive determinazioni dirigenziali del servizio competente gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dai proprietari delle unità immobiliari interessati alla rimozione dei vincoli, nonché gli adempimenti relativi alla concreta applicazione della Deliberazione di C.C. 71/2005, come enucleata ed integrata dal presente provvedimento, per altro ivi previsto, ritenute necessarie e/o opportune per adeguarli ai singoli casi concreti, nonché per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali conseguenti, autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.

3. **Di dare atto che** la presente deliberazione non comporta spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma legge 267/2000.

COMUNE DI NOCERA TERINESE

ALLEGATO A)

PROVINCIA DI CATANZARO

UFFICIO FINANZIARIO

OGGETTO: EDILIZIA POPOLARE CONVENZIONATA. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALITÀ SU ALLOGGI IN PROPRIETÀ.
SCHEMA ITER PROCEDURALE.

Il presente atto disciplina, in esecuzione degli indirizzi di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 71/2005 che ha stabilito l'intendimento del Comune di Nocera Terinese ad operare la trasformazione in questione a tutti i soggetti (proprietari e/o assegnatari) potenzialmente interessati che ne facciano richiesta, i procedimenti di cui all'Articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii., per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambi to degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

A. <u>Avvio del procedimento</u>

1. **Gli interessati ad operare la trasformazione presentano al competente ufficio comunale Gestione/Patrimonio (attualmente Area Amministrativa) propria istanza, redatta sulla base della modulistica predisposta dall'ufficio, a cui deve essere obbligatoriamente allegata la documentazione di seguito elencata:**
   a) **copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza;**
   b) **ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria, pari ad € 150,00 (in caso di istanza congiunta di più interessati appartenenti allo stesso stabile, €. 150,00 ogni 10 alloggi);**
   c) **copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale del/i richiedente/i.**
2. **Gli uffici comunali competenti procedono alla determinazione del corrispettivo sulla base dei criteri di seguito specificati sulla base degli indirizzi di cui alla precitata deliberazione consiliare; a tal fine il personale incaricato potrà provvedere ad effettuare le verifiche che riterrà necessarie, anche mediante sopralluoghi presso i lotti interessati.**
3. **Entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dal ricevimento di tutta la documentazione necessaria, l'ufficio comunale preposto provvede a comunicare la determinazione del corrispettivo.**

B. <u>Determinazione del corrispettivo.</u>

1. **La determinazione del corrispettivo per la trasformazione e/o per la cessione del diritto di superficie in diritto di proprietà, avviene in base a quanto stabilito dall'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., secondo gli indirizzi ed i criteri previsti dalla D.C.C. n. 71/2005, in conformità ai conseguenti provvedimenti attuativi della Giunta Comunale, sulla base dei seguenti elementi:**
   a) **valore del sedime: corrispondente all'indennità che spetterebbe attualmente per l'esproprio dell'area stessa; esso viene definito in misura pari al valore venale del terreno del lotto edificabile, e comunque in misura non inferiore al valore minimo determinato dall'ultima deliberazione della Giunta comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, o imposta comunale corrispondente, aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo della vita a partire dalla data della suddetta deliberazione.**
   b) **corrispettivo già versato: tale dato, depurato dei costi di urbanizzazione, viene desunto dai contratti di cessione stipulati ed aggiornato con l'indice ISTAT del costo della vita.**
   c) **corrispettivo lotto edificabile: pari al 60% del valore calcolato come differenza tra il valore del sedime (punto a) ed il corrispettivo già versato ed aggiornato all'attualità (punto b).**
   d) **corrispettivo per unità immobiliare: viene calcolato ripartendo l'importo di cui al precedente punto 3, in base alle tabelle millesimali di proprietà dell'edificio realizzato.**

C. <u>Accettazione della proposta e formalizzazione</u>

1. **Entro il termine di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla comunicazione di cui al punto A3, viene formalmente comunicata al richiedente la proposta predisposta con l'indicazione del corrispettivo e, qualora ne ricorrano i presupposti, dello schema della nuova convenzione da sottoscrivere ai sensi dei commi 46 e seguenti dell'art. 31 della Legge 448/98.**
2. **L'interessato entro 3 (tre) mesi dal ritiro della documentazione di cui al punto precedente, deve provvedere a inviare formale accettazione ed impegno a procedere alla stipula dell'atto, corredata dalla ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune di un importo pari almeno al 20% del corrispettivo totale di cui al punto A3, a titolo di caparra. Decorsi i due mesi di cui sopra, il corrispettivo sarà ricalcolato in base agli indici ISTAT disponibili, con cadenza mensile.**
3. **Con provvedimento dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà determinata la cessione della proprietà dell'area in proporzione alla quote possedute ovvero la rimozione dei vincoli convenzionali oggetto del procedimento in corso, da formalizzarsi con atto notarile a cura e spese dell'interessato.**
4. **Il corrispettivo inerente la trasformazione in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, al netto della quota del 20% precedentemente versata a titolo di caparra, e decurtato della somma relativa ai diritti di segreteria precedentemente versati, dovrà essere versato alla stipula dell'atto.**
5. **La somma di cui al punto precedente può essere rateizzata per un massimo di due rate semestrali di pari importo, di cui la prima alla sottoscrizione dell'atto. In questo caso dovranno essere corrisposti gli interessi legali per le somme rateizzate e dovrà essere presentata apposita garanzia finanziaria (fideiussione bancaria o polizza fideiussoria).**
6. **La validità del corrispettivo determinato ha durata di un anno decorrente dalla determinazione di cui al precedente punto C3. Entro detto termine dovrà quindi essere fissata la data di stipulazione dell'atto di cessione e dell'eventuale nuova convenzione.**
7. **In caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto rispetto ai termini fissati, si applicano gli interessi calcolati al saggio legale per il periodo dalla data in cui avrebbe dovuto avvenire il pagamento alla data dell'effettivo pagamento.**
8. **Tutti gli oneri e le spese inerenti e conseguenti la trasformazione dei vincoli convenzionali e del diritto di superficie in diritto di proprietà (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di trascrizione e di bollo, se ed in quanto dovute) sono integralmente a carico dell'interessato, che ha facoltà di indicare il notaio davanti al quale stipulare i conseguenti atti.**
9. **In caso di mancata conclusione del procedimento per causa imputabile all'interessato, l'importo versato a titolo di caparra viene integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale.**

COMUNE DI NOCERA TERINESE

Provincia di Catanzaro

Proposta di deliberazione per:

[x] Giunta Comunale

[ ] **Consiglio Comunale**

OGGETTO: ART. 31, COMMI DA 45 A 50 LEGGE N. 448/1998 – EDILIZIA POPOLARE CONVENZIONATA. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALITÀ SU ALLOGGI IN PROPRI ETÀ. PROVVEDIMENTI.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000,

così come integrato e modificato dal D.L. 174/2012, convertito in legge 213/2012

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione sopra indicata.

Nocera Terinese , lì 29.09.2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Sindaco Ing. Antonio Albi

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della deliberazione sopra indicata.

Nocera Terinese , lì 29.09.2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to *Macchione Giovanni Eugenio*

COMUNE DI NOCERA TERINESE

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco	*Il Segretario Comunale*
f.to Ing. Antonio Albi	*f.to Dott.ssa Rosetta Cefalà*

CERTIFICATO di PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio on-line di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

Nocera Terinese lì 30.09.2020

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Rosetta Cefalà

Il sottoscritto Segretario Comunale, VISTI gli Atti d'Ufficio

ATTESTA

che la presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line sul sito web istituzionale di questo comune, accessibile al pubblico (art. 32, c 1, della Legge n. 18.06.2009, n. 69 e s.m.i.) per quindici giorni consecutivi (art. 124, c. 2, D.Lgs. 267/2000);

- che contestualmente all'affissione all'Albo è stata comunicata ai Capi Gruppo Consiliari in data 30.09.2020 prot. n. 6445.;

- che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva in data 30.09.2020.;

x	perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000.
	perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. n°267/2000).

Nocera Terinese, lì 30.09.2020

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Rosetta Cefalà

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla residenza municipale, lì 30.09.2020

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Rosetta Cefalà