



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.TO Dott. Giuseppe Tomao

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO D.ssa Franca Sparagna

Attestato di pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune.

(art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

dalla Residenza Municipale, li 06 FEB 2018

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO D.ssa Franca Sparagna

Esecutività

Il sottoscritto Segretario Generale, attesta:
che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 30/01/2018

essendo trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000.

perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.Lgs. 267/2000.

dalla Residenza Municipale, li 06 FEB 2018

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO D.ssa Franca Sparagna

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Minturno, li 06 FEB 2018



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO COPIE

UFFICIO COPIE
Ufficio Amministrativo
Consiglio Comunale

COPIA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

Delibera: 5

Oggetto: Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni ed eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni relative ad aree PEEP (art. 31 co. 45 e seg.L.448/98). Approvazione atto regolamentare.

del 30/01/2018

L'anno **duemiladiciotto** addì **trenta** del mese di **gennaio** alle ore **19.00**, nella sala delle adunanze, in sessione **straordinaria** ed in prima convocazione, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento delle autonomie locali si riuniscono i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Nominativi

Dr. Gerardo Stefanelli - **Sindaco**
Dott. Giuseppe Tomao
Marcaccio Matteo
Graziano Paola
Pensiero Giuseppe
Conte Ines
Sparagna Francesco
Signore Massimo
Di Girolamo Maria

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Nominativi

Moni Massimo
Larocca Fausto
Faticoni Maurizio
Fedele Vincenzo
Zasa Americo
Riccardelli Domenico
Orlandi Gennaro
Esposito Francesco P.

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Assessori esterni:

Nominativi

Daniele Sparagna
Daniele Mino Bembo
Pietro D'Acunto

Presente	Assente
X	
	X
X	

Nominativi

Immacolata Nuzzo
Elisa Venturo

Presente	Assente
X	
X	

Assiste il Segretario Generale D.ssa Franca Sparagna il quale provvede alla redazione del presente verbale Presiede il Dott. Giuseppe Tomao nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, il quale constatata la presenza del numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Presidente del Consiglio Comunale, dott. Giuseppe Tomao, invita a relazionare sul presente punto il consigliere Francesco Paolo Esposito nella sua qualità di presidente della Commissione Urbanistica .

Il consigliere Esposito afferma che con il presente atto deliberativo si instaura un percorso che soddisfa da un lato le esigenze dei cittadini che finora non hanno potuto commercializzare gli immobili di proprietà, dall'altro permette un introito nelle casse comunali. In Commissione Urbanistica c'è stata una convergenza nel raggiungimento del risultato finale, un lavoro svolto in sinergia.

Il consigliere Massimo Signore afferma "è la prima volta che il consiglio comunale si esprime su una proposta di deliberazione adottata in piena concordanza in sede di commissione consiliare". Il consigliere poi ringrazia per il lavoro svolto il nuovo Responsabile dell'Urbanistica ed i suoi collaboratori che hanno apportato alcune correzioni rispetto alla documentazione prodotta ed approvata in commissione, anche se non sostanziali. Il consigliere Signore, poi, chiarisce che effettivamente un'interpretazione ormai superata della norma di legge stava fuorviando i consiglieri che hanno esaminato la proposta circa un'ulteriore riduzione sul valore venale già abbattuto della prima percentuale (60 o 50%) ma un orientamento della Corte dei Conti a Sezioni Riunite prevede una percentuale unitaria di riscatto e tale interpretazione è conforme maggiormente ai principi di contabilità pubblica per cui la seconda percentuale di riduzione non può essere applicata. Occorre soltanto chiarire sulla proposta di deliberazione che la riduzione del valore venale del bene può essere determinata nella misura massima del 50%, in tale misura va previsto il coefficiente di riduzione sul valore venale, e occorre eliminare la differenziazione tra il primo ed il secondo di coefficiente di riduzione. Meglio citare la norma al comma 3 del Regolamento.

Il consigliere Fausto Larocca precisa che al fine di facilitare i cittadini nelle istanze sarebbe opportuno allegare al Regolamento uno schema di domanda e un fac simile in formato excel di calcolo.

Il Presidente del Consiglio Comunale chiarisce che il Responsabile del Servizio aveva proposto al consiglio una seconda possibilità, non una seconda riduzione. Aveva proposto la possibilità di una riduzione del 60%, anziché del 50%, solo per il primo anno, per incentivare i cittadini ad aderire subito. Di seguito, udite le proposte dei consiglieri Larocca e Signore, le accoglie sia con riferimento all'integrazione della deliberazione con l'indicazione della percentuale unica di riduzione, sia di demandare al Responsabile del Servizio urbanistica la predisposizione della modulistica e dei modelli di calcolo da pubblicare sul sito web istituzionale del Comune di Minturno

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n.448 prevede :

- ✓ al comma 45 che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;
- ✓ al comma 47 che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune di accettazione da parte dei singolo proprietari degli alloggi e delle loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- ✓ al comma 48 che 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 dall'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;
- ✓ al comma 49-bis 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 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, è stabilita dai Comuni;

6. APPROVARE gli allegati schemi di convenzione allegati al presente atto redatti in attuazione del disposto dell'art. 31 comma 45 e segg. Della legge 448/98 (Allegato B- C- D);
7. STABILIRE che la sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti 1) e 2) è subordinata:
 - a) alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità per mancato rispetto dei vincoli convenzionali;
 - b) al pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del citato art. 31 della legge 448/98 e s.m.i;
8. di dare mandato al Dirigente del Servizio N.5 Urbanistica per la sottoscrizione degli atti convenzionali, redatti sulla base dello schema convenzionale allegato al presente atto, autorizzando sin da ora il medesimo e gli ufficiali roganti ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;
9. di rinviare a successivi provvedimenti di Giunta Comunale e dirigenziali l'attuazione del presente progetto;
10. di dare atto che gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà saranno iscritti nel bilancio 2018-2020;
11. di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;
12. Demandare al Responsabile del Servizio 5 Urbanistica dott. Pasquale Sarao per esigenze di trasparenza pubblicare sul sito istituzionale del Comune a corredo del Regolamento uno schema di domanda ed una tabella excel contenente schema di calcolo per il cittadino che intende esercitare l'opzione di cui al presente atto deliberativo ;
13. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa in quanto ogni conseguente alla sostituzione delle convenzioni è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate;

Con separata votazione riportante pari esito resa per alzata di mano

DELIBERA

dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c 4 D. Lgs. 267/2000.



COMUNE DI MINTURNO

PROVINCIA DI LATINA

FOGLIO INTERCALARE NR. 1 DELLA DELIBERA 5 DEL 30/01/2018

- ✓ al comma 49-ter che e disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'*articolo 18 del testo unico di cui al dec'eto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*;

Ritenuto che:

- ✓ è interesse prioritario dell' Amministrazione procedere alla cessione del patrimonio comunale relativamente alle aree comprese nei piani approvati a norma delle legge 167/62 atteso che non genera alcun reddito e limita la libera contrattazione dei beni immobiliari ricadenti nelle medesime zone;
- ✓ le azioni proposte dalla presente deliberazione possono portare all'introito di somme da destinare ad azioni di recupero e riqualificazione del territorio comunale con positiva ricaduta su tutta la collettività;
- ✓ il procedimento nei confronti dei singoli proprietari interessati verrà avviato solo se non sussistono eventuali somme da corrispondere dai medesimi a titolo di conguaglio per il recupero di maggiori oneri di urbanizzazione. In caso contrario i soggetti interessati potranno accedere ai benefici previsti dal presente deliberato solo previa estinzione delle obbligazioni nei confronti del Comune;

Tenuto conto che:

allo stato attuale nell' ambito del territorio comunale sono verificate le seguenti casistiche in ragione delle tipologie di convenzioni a suo tempo stipulate:

- aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione;
- aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà senza contestuale rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione;
- aree già cedute in diritto di proprietà interessate alla sola rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione;

Dato atto che sulla scorta di quanto disposto dall'art. 11 della Legge 273/2002, sono state redatte bozze di convenzione in ragione delle casistiche verificabili nell' ambito del territorio comunale innanzi esplicitate;

RITENUTO, necessario procedere alla definizione di un atto regolamentare che disciplini il procedimento finalizzato all' attuazione delle disposizioni di cui al presente deliberato;

VISTO il D.lgs. 267/00;

Visti i pareri favorevoli espressi sul presente atto dal Responsabile del Servizio 5 Urbanistica dott. Pasquale Sarao e dal Responsabile del Servizio finanziario rag. Antonio Rasi e ;

Con voti favorevoli unanimi espressi per appello nominale

DELIBERA

di prendere atto di quanto emerso dall'analisi sulla procedibilità dell'operazione di trasformazione descritta, e di :

1. AUTORIZZARE, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economico popolare di cui alla L. 167/62 già concesse in diritto di superficie, con o senza contestuale rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, secondo specifica richiesta degli interessati;
2. AUTORIZZARE la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione nei casi di superfici concesse in proprietà;
3. APPLICARE una percentuale di abbattimento pari al 50% del valore venale come disposto dal comma 48 dell'art. 31 L. 448/98 modificato dall'art. 1 comma 392 della L. 147/2013 ;
4. AUTORIZZARE ALTRESI' la sostituzione delle convenzioni vigenti, relative a quanto sopra, con convenzioni redatte sulla base degli schemi allegati al presente provvedimento;
5. APPROVARE l'allegato schema di "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AD AREE P.E.E.P. (ART. 31 COMMA 45 E SEGG. L. 448/98.)" - "Allegato A";