

COMUNE DI ROCCASTRADA
(Provincia di Grosseto)
CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 12 DEL 31/03/2009

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

L'anno duemilanove, il giorno **trentuno** del mese di Marzo alle ore 10:10 nel Palazzo Comunale, previa convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale.

Dei seguenti Consiglieri in carica sono presenti N° 12 e assenti, sebbene invitati, N° 5 :

BERTI MICHELE	Consigliere	Presente
FENILI ROBERTO	Vice Sindaco	Assente
MONTOMOLI ALBERTO	Consigliere	Assente
CATONI GIORGIO	Consigliere	Presente
LIMATOLA FRANCESCO	Consigliere	Presente
MEACCI CLAUDIO	Consigliere	Presente
GUASCONI FABRIZIO	Consigliere	Presente
CERRETI STEFANO	Consigliere	Presente
FABBRI FABIO	Consigliere	Assente
MARTELLI CARLO	Consigliere	Assente
TIBERI MARISA	Consigliere	Presente
CITTADINI MARIAVALERIA	Consigliere	Assente
GIULIANELLI GIACOMO	Consigliere	Presente
TRONCONI FABRIZIO	Consigliere	Presente
NELLI PATRIZIO	Consigliere	Presente
BACCETTI SIMONETTA	Consigliere	Presente
MARRAS LEONARDO	Sindaco	Presente

Sono presenti **BIAGIONI MAURO**

Assessori non Consiglieri Comunali, nominati ai sensi dell'art.13, comma 3, dello Statuto.

Essendo legale l'adunanza, assume la Presidenza il Sig. **MARRAS LEONARDO** nella sua qualità di **SINDACO**.

Partecipa e assiste il Segretario Generale Dott. **LA PORTA GIOVANNI**, incaricato della redazione del processo verbale,coadiuvato dal Funzionario di segreteria

Publicata all'Albo Pretorio in copia integrale il
per 15 giorni consecutivi

Li _____
GENERALE

IL SEGRETARIO

LA PORTA

GIOVANNI

Si dichiara che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal
al _____, per 15 giorni.

IL SEGRETARIO

GENERALE Lì _____ GIOVANNI	LA PORTA
La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ai sensi dell'art.134 - 3° comma - D.lgs. 18.08.2000, n.267	
Lì _____ GENERALE GIOVANNI	IL SEGRETARIO LA PORTA

PRESENTI : 12

ASSENTI: Fabbri-Martelli-Cittadini-Montomoli-Fenili

ASSESSORI ESTERNI PRESENTI: Biagioni

VOTAZIONE: presenti 12

8 favorevoli 4 astenuti (Nelli-Baccetti-Tronconi-Giulianelli)

Il Sindaco illustra e successivamente dichiara aperta la discussione.

IL CONSIGLIERE BACCETTI: annuncia che si asterrà dal voto in quanto non è riuscita ad esaminare compiutamente la proposta in discussione.

Non ci sono altri interventi per cui si procede alla votazione che dà il seguente esito:

PRESENTI: 12

VOTANTI: 11

FAVOREVOLI: 8

CONTRARI: 3 (TRONCONI; NELLI; GIULIANELLI)

ASTENUTI: 1 (BACCETTI).

Si procede alla votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità che dà il seguente esito:

PRESENTI: 12

VOTANTI: 11

FAVOREVOLI: 8

CONTRARI: 3 (TRONCONI; NELLI; GIULIANELLI)

ASTENUTI: 1 (BACCETTI).

(Al termine della votazione il consigliere Montomoli rientra nella sala consiliare. Sono le ore 11,15. Presenti: 13).

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

la Legge 28.12.1995, n. 549, art. 3, commi da 75 a 81, dava facoltà ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie e di modificare le convenzioni stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992 per la cessione del diritto di proprietà sopprimendo i limiti di godimento ivi previsti in cambio di un corrispettivo per ogni alloggio edificato;

la Legge 23.12.1996, n. 662, art. 3, commi 60, 61 e 62, precisava che l'applicazione di dette disposizioni veniva vincolata alla stipulazione, tra Comune e soggetti interessati, di una nuova convenzione di cui all'art. 8 della Legge 28.01.1977, n. 10 ed al versamento di un corrispettivo da determinarsi da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale;

successivamente, con Legge 23.12.1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, venivano stabilite le procedure di stima.

Premesso inoltre che le procedure di stima per la trasformazione e per la eliminazione sono state dichiarate illegittime dalla sentenza n. 348/2007 della Corte Costituzionale e modificate dalla legge 244/2007;

Considerato che l'Ente ha già preso in considerazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà attraverso la deliberazione di CC n. 6 del 10.01.09.

Considerato che

Le innovazioni introdotte dalla richiamata normativa possono sintetizzarsi come segue:

oltre alla possibilità di trasformare in piena proprietà il diritto di superficie a condizioni più favorevoli di quelle precedentemente previste;

la possibilità di procedere alla eliminazione dei vincoli per singole unità immobiliari in proprietà prescindendo così dalla necessità prevista dalla normativa precedente, di passare attraverso una deliberazione condominiale.

la facoltatività della trasformazione che nasce da una proposta del comune al privato il quale è libero di accettarla o di respingerla;

la determinazione del corrispettivo dovuto è demandata alla competenza dell'ufficio tecnico comunale e non più dell'ufficio tecnico erariale.

la esclusione in ogni caso della retrocessione da parte del Comune di somme già versate dai proprietari e portate in detrazione.

Ricordato che il Consiglio Comunale con atto n. 10 del 13.03.1993 ha aggiornato il Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare e che con delibera n. 6 del 10.01.09 il CC ha ulteriormente aggiornato il regolamento peep per adeguarlo alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

Rilevato altresì che nel territorio comunale sono stati realizzati i piani di edilizia economica e popolare P.E.E.P. cedendo in proprietà 30 immobili alloggiativi assoggettati ai vincoli di cui alla legge 865/71 nelle frazioni di Roccastrada, e Sticciano Scalo e 13 immobili alloggiativi assoggettati al vincolo di prelazione di cui alla legge 560/93.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30.09.08 con la quale è stato affidato alla Giunta Municipale il mandato di attivare le procedure necessarie per giungere all'adozione degli atti necessari per la trasformazione dei diritti;

Vista la delibera di G.M. n. 165/08 con quale si prende atto della Relazione Generale elaborata dall'Unità Autonoma di Staff.

Vista la delibera di GM n 41 del 10.03.09 di approvazione dei criteri da adottare per la stima dei corrispettivi.

Vista la Stima dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti e la eliminazione dei vincoli di cui alla allegata Relazione di Stima del 11.03.09 elaborata da ing. Amerini e assentita dal parere dell'Ufficio Tecnico Comunale con comunicazione del 12.03.09 allegate alla presente deliberazione come parte sostanziale;

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 214 del 29/12/08 con la quale si individuano le aree Peep interessate, si propongono le variazioni al regolamento per le aree Peep, si prende atto della Stima immobiliare, della conseguente determinazione dei corrispettivi e dei criteri agevolativi;

Ritenuto di dare concreta attuazione alla possibilità di procedere alla soppressione degli eventuali limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà prima della L. 179/92 e al vincolo di prelazione di cui alla legge 560/93;

Considerato che nel dare attuazione alla suddetta proposta debba essere ricercato il necessario contemperamento tra l'interesse dei cittadini destinatari della proposta e l'interesse dell'Amministrazione ad ottenere il maggior numero di adesioni al fine di introitare, nel più breve tempo possibile, consistenti risorse da utilizzare per futuri investimenti;

Ritenuto, in considerazione di una migliore ottimizzazione delle risorse e di un maggior vantaggio economico per l'Ente, di incentivare gli interessati ad accogliere questa possibilità attraverso uno sconto sul prezzo di cessione, in funzione del tempo intercorrente tra l'offerta del Comune e l'accoglimento della proposta da parte dei cittadini, al fine di conseguire il miglior risultato possibile in tempi relativamente brevi;

Considerato che si rende necessario adeguare il Regolamento vigente per le aree Peep con nuovi articoli che specifichino le procedure necessarie per giungere alla eliminazione dei vincoli sulla proprietà;

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

Considerato che si rende necessario circoscrivere temporalmente l'inizio e la fine della procedura propositiva di trasformazione e conseguentemente dare i termini di scadenza per l'adesione alla proposta di trasformazione;

Considerando che per agevolare e accelerare la procedura di trasformazione in modo da assicurare nelle casse comunali i proventi di tali trasformazioni da impiegare tempestivamente secondo le disposizioni di legge, l'assegnatario che accetta nei termini temporali prescritti debba essere incentivato con uno sconto sul corrispettivo stimato;

Ritenuto pertanto, in applicazione della normativa vigente, dare inizio in forma diffusa all'adozione della procedura finalizzata alla soppressione dei limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà prima della L. 179/92 e agli immobili soggetti al vincolo di prelazione di cui alla legge 560/93 mediante una procedura di evidenza pubblica che consenta di censire gli interessati;

Ritenuta l'urgenza di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione al fine di poter avanzare in tempi brevi, la proposta di eliminazione dei vincoli a tutti i proprietari di immobili edificati su aree PEEP;

Visti l'art. 35 della L. 865/71, l'art. 18 del D.P.R. 380/01 e l'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98 e la legge 560/93

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con voti n. 8 favorevoli e n. resi nei modi di legge da n. consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- 1 **di procedere** all'individuazione delle aree P.E.E.P. ai sensi dell'art. 3, commi 75-81 della suddetta Legge 549/95 – Finanziaria 1996, già concesse in diritto di proprietà da sottoporre all'applicazione della suddetta legge;
- 2 **di individuare** tali aree come quelle relative ai Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 167/62, alla legge 865/71 e alla legge 560/93 siti nel Comune di Roccastrada frazioni di Roccastrada e Sticciano Scalo.

- 3 **di prendere atto** Relazione di Stima del 11.03.09 elaborata dal Settore 6 dell'Ente e i prospetti con la determinazione dei corrispettivi allegati alla presente deliberazione come documenti tecnici sostanziali allegati alla presente deliberazione;

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

- 4 **di proporre** al Consiglio Comunale di aggiornare il regolamento vigente per le aree PEEP con il seguente articolo:

“ART. 28 ter

(sostituzione delle convenzioni ex art. 35 L.865/71, precedenti alla L.179/92 e quelle soggette alla legge 560/93 PER la cessione in diritto di piena proprietà)

1. Nei casi di seguito specificati, riguardanti alloggi e relativi immobili pertinenziali realizzati su aree cedute in proprietà anteriormente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n.179, che ha abrogato i commi 15°, 16°, 17°, 18° e 19° dell'art.35 della L.865/71:

- a) alienazione nel corso del decennio dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, a soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento;
- b) alienazione nel periodo intercorrente tra i 10 e i 20 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento;
- c) alienazione nel periodo intercorrente tra i 20 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità e i 30 anni dalla data di stipula della convenzione relativa alla cessione dell'area, a soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento;

troveranno applicazione le norme esposte nei commi seguenti.

2. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L.865/71, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L.179/92, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art.22, commi secondo, terzo e quarto, della LR 14.10.1999, oggi art.123 LRT 1/2005 e successive modificazioni, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della LRT 1/2005, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448 e sue modificazioni.

3. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto dal sopra citato art. 31, comma 48, della legge n.448/98 e sue modificazioni.

4. Per quegli immobili che hanno già raggiunto il termine dei trenta dalla stipula della Convenzione originaria dovrà essere stipulata una nuova convenzione che attivi immediatamente la eliminazione dei vincoli previo pagamento del corrispettivo calcolato.

5. Per gli immobili soggetti alla legge 560/93 e soggetti al solo vincolo di prelazione si procede come ai punti 2 e 3 e 4.

- 5 **di disporre**, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, di cui alla legge 18.04.1962, n.

167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, la soppressione dei limiti di godimento relativamente a quegli immobili concessi prima della legge 179/92 già concessi in diritto di proprietà dietro versamento di un corrispettivo e come

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

disposto dall'art. 31, sopra citato, co. 46 della legge 448/98 e la soppressione del vincolo di prelazione per quegli immobili soggetti alla legge 560/93 secondo **la tabella allegata 1** facente parte sostanziale del presente atto;

- 6- **di disporre** la soppressione dei limiti di godimento per le stesse aree già concesse in diritto di proprietà prima della legge 179/92, e quelle relative alla legge 560/93, dietro versamento di un corrispettivo e come disposto dall'art. 31, sopra citato, co. 46 della legge 448/98 secondo la tabella dei corrispettivi allegata 1 facente parte sostanziale del presente atto;
- 7- **di subordinare** la sostituzione delle convenzioni esistenti con il pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del citato art. 31, della legge 448/98 e sue modificazioni e indicato da tabella allegata 1;
- 8- **di invitare** i soggetti interessati alla eliminazione dei vincoli stabilendo il termine per aderire alla proposta entro 240 giorni dalla pubblicazione del Bando e stabilendo il termine per la stipula dei relativi contratti entro 90 giorni dall'adesione alla proposta;
- 9- **di acconsentire** che, se l'adesione alla proposta e l'impegno alla stipula da parte dei soggetti interessati viene confermata entro 180 giorni dalla pubblicazione del Bando il valore del corrispettivo possa ridursi di una misura pari al 5% (cinquepercento).
- 10- **di determinare** che le condizioni della proposta resteranno comunque valide fino al 28.06.2010 e oltre tale data, dovrà essere predisposta nuova perizia estimativa circa i valori unitari di riferimento.
- 11- **di dare mandato** alla Giunta Municipale per la approvazione dello schema del nuovo contratto fra le parti e di quanto altro necessario per giungere alla definitiva cessione dei diritti o alla definitiva eliminazione dei vincoli sulle aree Peep;
- 12- **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Dlgs 267/2000, con separata votazione riportante il seguente risultato: .

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' NELLE ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. INDICAZIONI SULLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INDICAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

D. Lgs. 18.08.2000 n.267 art. 49

PARERI ISTRUTTORI SULLA SEGUENTE PROPOSTA

SETTORE : S. N.6-Governo del Territorio,Sviluppo Sostenibile

Parere Favorevole sotto il profilo Tecnico.

Li24/03/2009

IL FUNZIONARIO
NELLI GILBERTO

Letto, confermato e sottoscritto :

IL PRESIDENTE
MARRAS LEONARDO

IL SEGRETARIO GENERALE
LA PORTA GIOVANNI
