

COMUNE DI ROCCASTRADA
(Provincia di Grosseto)

COPIA

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 6 DEL 10/01/2009

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. APPROVAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

L'anno duemilanove, il giorno **dieci** del mese di Gennaio alle ore 10:00 nel Palazzo Comunale, previa convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale.

Dei seguenti Consiglieri in carica sono presenti N° 10 e assenti, sebbene invitati, N° 7 :

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

Sono presenti **BENNARDI ANDREA**

Assessori non Consigliere Comunale, nominato 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 05/05/2009
per 15 giorni consecutivi

Li _____
GENERALE

IL SEGRETARIO

GIOVANNI

F.to **LA PORTA**

Si dichiara che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 05/05/2009
al _____
20/05/2009, per 15 giorni.

IL SEGRETARIO

GENERALE

Lì _____

GIOVANNI

F.to LA PORTA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 15/05/2009
ai sensi dell'art.134 - 3° comma - D.lgs. 18.08.2000, n.267

Lì _____

GENERALE

GIOVANNI

IL SEGRETARIO

LA PORTA

PRESENTI : 15

ASSENTI: Cerreti-Nelli-Tronconi-Giulianelli-Cittadini-Baccetti-Montomoli

ASSESSORI ESTERNI PRESENTI: Bennardi

I consiglieri Tronconi, Giulianelli, Cittadini, Baccetti e Montomoli si allontanano dalla sala consiliare (sono le ore 11. Presenti: 10).

Il Sindaco illustra facendo presente che si va ad approvare una variazione al regolamento sulle aree PEEP al fine di consentire la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie originariamente concesso.

Si va altresì ad approvare la stima del corrispettivo ed una agevolazione sul prezzo da pagare per il riscatto delle aree.

Si dà avvio così ad una procedura molto richiesta dai cittadini e che rimarrà aperta fino al 28/06/2010 al fine di consentire la massima adesione possibile.

Successivamente dichiara aperta la discussione.

IL CONSIGLIERE FABBRI: chiede chiarimenti sull'agevolazione e su come essa è stata determinata.

IL SINDACO: risponde che si è fatto riferimento al parametro dell'accesso al credito.

IL CONSIGLIERE FENILI: aggiunge che lo sconto del 5% ha una funzione incentivante perché vale solo per coloro che aderiranno entro 180 giorni dalla proposta.

Dà poi conto dei criteri adottati per la stima dei valori.

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

PRESENTI: 10

VOTANTI: 10

FAVOREVOLI: 10

ASTENUTI: 0

CONTRARI: 0

La seduta è tolta alle ore 11,10.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. APPROVAZIONE 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:

(co. 45) *“I Comuni possono cedere in proprietà le aree ricomprese 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'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.*

(art. 46) *Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della Legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipula della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

(co. 47) *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.*

(co. 48) *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 ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del Decreto-Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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*

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE.

APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. APPROVAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

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.

(co. 49) E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimo e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

(co. 50) Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della Legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662”.

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

Le innovazioni introdotte dalla richiamata normativa possono sintetizzarsi come segue:

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

la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari 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.

Rilevato altresì che nel territorio comunale sono stati realizzati i piani di edilizia economica e popolare P.E.E.P. nelle frazioni di Roccastrada, Ribolla, Roccatederighi e Sticciano Scalo.

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.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA

D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI.
APPROVAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

Vista la delibera di G.M. n. 212/08 con quale si indicano i criteri per la stima dei corrispettivi;

Vista la Stima dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti e la eliminazione dei vincoli di cui alla Relazione di Stima del 29.05.08 elaborata dall'Unità Autonoma di Staff e assentita dal parere dell'Ufficio Tecnico Comunale del 29.12.08 allegata alla presente deliberazione come parte sostanziale;

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 214/08 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 trasformare i diritti di superficie in diritti di proprietà;

Considerato che nel dare attuazione alla suddetta proposta debba essere ricercato il necessario temperamento 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 specificino le procedure necessarie per giungere alla trasformazione del diritto di superficie;

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 trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed alla soppressione dei limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà prima della L. 179/92 mediante una procedura di evidenza pubblica che consenta di censire gli interessati;

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE.
APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA
D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI.
APPROVAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

Ritenuta l'urgenza di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione al fine di poter avanzare in tempi brevi, la proposta di trasformazione a tutti i proprietari di immobili edificati su aree del PIP concesse in diritto di superficie;

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;

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 unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge dai n. 10 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 superficie e 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 e alla legge 865/71 siti nel Comune di Roccastrada frazioni di Roccastrada, Roccatederighi, Ribolla e Sticciano Scalo;

3) di prendere atto Relazione di Stima del 29.05.08 elaborata dall'Unità Autonoma di Staff allegata alla presente deliberazione come parte sostanziale e dei conseguenti corrispettiv;

4) di provvedere ad aggiornare il regolamento vigente per le aree PEEP con il seguente articolo:

“ART. 28 bis

(trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà)

1. Il riferimento all'art. 5 del presente Regolamento il Comune può cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1967, n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n.865/71.

2. 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 dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448 e sue successive modificazioni con riguardo all'articolo 89 della Legge 244/07 e sue modificazioni.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. APPROVAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

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, già concesse in diritto di superficie secondo la tabella dei corrispettivi allegata 1 facente parte sostanziale del presente atto;

6) 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;

7) di invitare i soggetti interessati alla trasformazione dei diritti o 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;

8) 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% (cinqueper cento) determinata anche con riferimento al costo per l'accesso al credito;

9) di determinare che le condizioni della proposta resteranno comunque valide fino al 28.02.2010 e oltre tale data, dovrà essere predisposta nuova perizia estimativa circa i valori unitari di riferimento;

10) 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.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ZONE PEEP DEL COMUNE DI ROCCASTRADA. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE. APPROVAZIONE DELLE VARIAZIONI AL REGOLAMENTO DELLE AREE PEEP. PRESA D'ATTO DELLA STIMA IMMOBILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. APPROVAZIONE DEI CRITERI AGEVOLATIVI.

D. Lgs. 18.08.2000 n.267 art. 49

PARERI ISTRUTTORI SULLA SEGUENTE PROPOSTA

SETTORE : S. N.9-U.O. Staff

Parere Favorevole sotto il profilo Tecnico.

Li29/12/2008

IL FUNZIONARIO
F.to AMERINI MARIO

SETTORE : RAGIONERIA

Parere Favorevole sotto il profilo Contabile.

Li31/12/2008

IL FUNZIONARIO
F.to MONTICINI ANGELA

Letto, confermato e sottoscritto :

IL PRESIDENTE
F.to MARRAS LEONARDO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to LA PORTA GIOVANNI

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Li

**IL SEGRETARIO GENERALE
LA PORTA GIOVANNI**