



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

REGISTRO GENERALE N° 776 DEL 02-10-2021

ORIGINALE DI DETERMINAZIONE DEL SETTORE 4 LAVORI PUBBLICI SERVIZIO PATRIMONIO

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree all'interno del P.E.E.P. San Valentino - Approvazione avviso pubblico.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE adotta la seguente determinazione

Viste:

- la deliberazione di C.C. n. 122 del 31/12/2020 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2021/2023 nel quale è presente l'azione-obiettivo operativo "Risoluzione problema relativo agli usi civici al San Valentino e processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (Progetto-obiettivo)" ricompresa all'interno dell'obiettivo strategico OBJ1 "Recupero, riuso e riqualificazione della città" della Linea Programmatica 04 – Assetto del territorio;
- la deliberazione di C.C. n. 123 del 31/12/2020 di approvazione del bilancio di previsione finanziario 2021/2023;
- la deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri della Giunta Comunale n. 69 del 27/07/2021 di approvazione dell'aggiornamento del Piano esecutivo di gestione (PEG) ed assegnazione delle risorse ai responsabili dei Servizi dell'Ente;

Premesso che:

- ✓ a partire dagli anni 70 il Comune di Cisterna di Latina ha concesso a cooperative edilizie, imprese, consorzi e privati, la facoltà di costruire alloggi nel P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economia e Popolare) San Valentino;
- ✓ i terreni su cui sono stati costruiti i citati fabbricati sono stati concessi a cooperative edilizie, imprese, consorzi e privati in diritto di superficie come da previsione contenuta dapprima nella legge 18.04.1962 n.167 e successivamente nella Legge 22.10.1971 n. 865;
- ✓ nelle aree concesse in diritto di superficie è previsto che i fabbricati costruiti permangano di proprietà degli acquirenti per un periodo di 99 anni, scaduto il quale i predetti divengono di proprietà del Comune di Cisterna di Latina, per consolidamento della proprietà del suolo con la proprietà degli alloggi (art. 934 c.c.);
- ✓ in virtù di convenzioni esecutive di specifiche prescrizioni legislative sono stati imposti allora come ora vincoli di godimento riguardanti il prezzo massimo di vendita nei confronti dei soggetti abilitati a vendere l'immobile fatta salva la facoltà di prelazione in favore del Comune di Cisterna di Latina;
- ✓ la legge 23 dicembre 1998, n. 448, all'art. 31 commi 45 e seguenti ha disposto:



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

1. la possibilità per i comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 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;
 2. le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 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:
 3. per una durata di 20 anni 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 stipulazione della nuova convenzione;
 4. in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 la possibilità di rimuovere trasformare in proprietà il precedente diritto di superficie con conseguente eliminazione dei vincoli di inalienabilità gravanti sugli immobili decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento 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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.
 5. la competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e non più dell'Agenzia del Territorio, nella determinazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione;
 6. la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari prescindendo così dalla necessità di passare attraverso una delibera condominiale da assumersi a maggioranza e quindi destinata a rendere la trasformazione "obbligatoria" per tutti i condomini;
 7. la facoltà della trasformazione avente a suo presupposto una proposta di corrispettivo del Comune al privato, il quale è libero di accettarla o respingerla.
- ✓ con Deliberazione di C.C. n. 19 del 12.03.2009 il Comune di Cisterna di Latina ha manifestato la volontà di attivare il processo di trasformazione del diritto di



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- superficie in diritto di proprietà all'interno delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino approvando contestualmente le tabelle recanti i corrispettivi per detta trasformazione; in conformità alle previsioni contenute nel precitato atto,
- ✓ con Deliberazione di C.C. n. 10 del 08.06.2011 recante "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" è stato previsto il passaggio delle aree P.E.E.P. da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile del Comune di Cisterna di Latina "...e come tali disciplinate in ordine alle future possibili alienazioni legate alle domande dell'utenza.." ciò in vista della successiva attivazione e promozione del processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sugli alloggi costruiti in regime di P.E.E.P.;
 - ✓ con legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cosiddetto D.L. sviluppo) è stata aggiunta un'ulteriore disposizione con la finalità di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari relativi a singole unità abitative e loro pertinenze già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865;
 - ✓ in ragione della su citata novella legislativa la conversione del diritto di superficie in piena proprietà viene oggi disposta alle seguenti condizioni:
 1. la stipula, a richiesta del singolo proprietario, di una convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione;
 2. il pagamento di un corrispettivo per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.
 - ✓ lo studio delle tematiche giuridiche legate all'ulteriore mutamento del quadro legislativo di riferimento e l'approfondimento del complesso delle iniziative e delle misure attivabili al fine di garantire la massima risposta dell'utenza al processo di trasformazione, impone a questo Ente la revoca del precedente regolamento per approvarne uno che, a detta dei servizi deputati a supportare e disciplinare le richieste di conversione, risulta:
 1. più aderente al dettato normativo per necessaria introduzione nello stesso degli istituti tendenti ad agevolare, in forza dei recenti interventi legislativi, il trasferimento dei diritti immobiliari relativi a singole unità abitative e loro pertinenze già concesse in diritto di superficie;
 2. di più agevole comprensione per la messa a disposizione di modulistica specifica aderente alle prescrizioni regolamentari così da semplificare la redazione dei dati necessari a dar seguito alla singola pratica; Originale di Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 38 del 12-08-2021
 3. più fluido nelle modalità di adesione;
 - ✓ in forza dell'art. 29, comma 16-undecies della legge n. 14/2012, a decorrere dal primo gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai Comuni;

Dato atto che:



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 30/04/2020 si è deciso di procedere all'affrancazione del diritto Usi Civici gravante sui terreni ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 08/05/2020 è stata rettificata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 30/04/2020 con la quale veniva stabilito l'importo dovuto per l'affrancazione dell'Uso Civico a favore dell'A.S.B.U.C di Giulianello;
- la mancata affrancazione del suddetto Uso Civico ha determinato nell'arco degli anni l'impossibilità di convertire il diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino;

Considerato che in data 25/11/2020 è entrato in vigore il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020, n.151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" pubblicato sulla G.U.R.I. n. 280 del 10/11/2020;

Visto il nuovo "Regolamento comunale sulla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree all'interno del P.E.E.P. San Valentino" approvato con la Deliberazione del Sub Commissario adottata con i poteri di Consiglio Comunale n. 38 del 12/08/2021 che tiene conto del sopracitato Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020, n.151;

Ritenuto di dover procedere nel merito attraverso la pubblicazione di apposito avviso pubblico;

Visto l'avviso pubblico per l'acquisizione delle domande/manifestazioni di interesse per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree all'interno del P.E.E.P. San Valentino predisposto dal Settore 4 (Allegato A);

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa:

- 1) di approvare lo schema di avviso pubblico per l'acquisizione delle domande ovvero delle manifestazioni di interesse per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree all'interno del P.E.E.P. San Valentino (Allegato A);
- 2) di nominare Responsabile del Procedimento il Geom. Giuseppe Piva del Settore 4 – Lavori Pubblici;
- 3) di disporre, ai sensi del D.lgs. n.33/2013 e dell'art.11 del D.lgs. n. 150/2009, l'invio del presente atto corredato dell'avviso pubblico alla Sezione Amministrazione Trasparente e la pubblicazione all'albo pretorio on-line di questo Comune;
- 4) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.147-bis, comma 1, del D.lgs. n.267/2000, la presente determinazione di approvazione dell'avviso pubblico non comporta impegni di spesa;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- 5) di dichiarare l'assenza di conflitto d'interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241/90 così come introdotto dall'art. 1, comma 41, Legge 6 novembre 2012 n.190.

Cisterna di Latina, 02-10-2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
F.TO ARCH. De Vincenti Luca

Copia della presente determinazione viene pubblicata, all'Albo Pretorio on-line di questo Comune, in data odierna, per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Cisterna di Latina, lì