



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 32 del 29-12-2021

OGGETTO: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino Approvazione del Regolamento.

L'anno duemilaventuno il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore 10:30, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, a seguito di convocazione del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO – ai sensi del comma 2 dell'art.40 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000 – nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria in Prima convocazione, in seduta Pubblica, in modalità telematica mista.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

Mantini Valentino	P	Capuzzo Marco	P
Monti Renio	P	Quattrocchi Antonella	P
Pesce Gloria	P	Melchionna Gerardo	P
Paliani Piero	P	Merolla Antonello	A
Carturan Maria Rene	A	Sambucci Vittorio	A
Mancini Quirino	P	Agostini Federica	A
Cori Claudia	P	Antenucci Simonetta	A
Contarino Aura	A	Squicquaro Marco	A
Santelli Giovanni	P	Cece Gino	A
Caianiello Stefano	P	Di Cori Pier Luigi	P
Cicchitti Mascia	P	Felicetti Federica	A
Maggiacomo Francesco	P	Leoni Massimiliano	P
Sarracino Elio	P		

ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 9.

Assume la Presidenza l'Ing. Quirino Mancini in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, assistito dal SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Francesca Parisi.

Alle ore 11:37 entra il consigliere Cece .

Il Sindaco è assente .

Alle ore 13:21 rientrano i consiglieri Di Cori e Cece.

L'assessore Innamorato illustra i contenuti salienti del regolamento in approvazione.

Dopodiché,

Il Consiglio Comunale

Viste la deliberazione di G.C. n. 53 del 26/11/2021 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2022 - 2024 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) e la successiva deliberazione di G.C. n. 70 del 06/12/2021 di rettifica per errore materiale;

Premesso che:

- il Comune di Cisterna di Latina ha perseguito l'intento di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/04/1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge;
- 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 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 su citato 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.;
- in virtù delle variazioni normative all'articolo 31 della legge 23/12/1998, n. 448, introdotte dall'art. 29, comma 16-undecies della legge n. 14/2012, il Comune di Cisterna di Latina con Deliberazione di C.C. n. 61 del 30/10/2012 ha provveduto alla pubblicazione di un nuovo regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà all'interno delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino;

- con Deliberazione di C.C. 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 C.C. 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;
- con Deliberazione di C.C. n. 63 del 08/09/2020 avente per oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino – Disposizioni" si procedeva anche all'approvazione di un nuovo regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà all'interno delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino;
- con la Deliberazione del Sub Commissario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 38 del 12/08/2021, in virtù del 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, è stato aggiornato il regolamento approvato con Deliberazione di C.C. n. 63 del 08/09/2020;

Preso atto dell'art. 22-bis della legge 29/07/2021 n.108 che ha testualmente modificato i commi dal 47 al 49-bis dell'art. 31 della legge 448/1998 come segue:

"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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

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'articolo 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 dal secondo 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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati,

indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie

in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.”

Ritenuto necessario aggiornare il Regolamento approvato con la Deliberazione del Sub Commissario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 38 del 12/08/2021 alla luce del Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 28/09/2020, n.151 e dell’art. 22-bis della legge del 29/07/2021 n.108;

Preso atto 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 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;

Atteso che l’istruttoria delle istanze per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel P.E.E.P. del San Valentino non rientra tra i servizi pubblici essenziali o non espletati a garanzia di diritti fondamentali per i cittadini è quindi possibile richiedere un contributo da parte dell’utente così come prescritto dall’art. 43, comma 4, della Legge 27/12/1997 n. 449;

Visto il nuovo Regolamento comunale, volto a disciplinare il processo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, predisposto dal Settore 4 ed allegato alla presente deliberazione come sua parte integrante e sostanziale con la lettera “A”;

Con la seguente votazione espressa per appello nominale : 13 favorevoli e 2 astenuti (Cece e Di Cori).

DELIBERA

- 1) di approvare, come approva, tutto quanto espresso in premessa;
- 2) di revocare il precedente Regolamento comunale approvato con la Deliberazione del Sub-Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 38 del 12/08/2021;
- 3) di approvare contestualmente il nuovo Regolamento comunale, volto a disciplinare il processo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, allegato alla presente deliberazione come sua parte integrante e sostanziale con la lettera “A”;
- 4) di dare atto che con il nuovo Regolamento l’Amministrazione Comunale, al fine di rendere immediatamente efficaci le nuove disposizioni in materia di conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si consentirà negli anni 2022 e 2023 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l’eliminazione dei 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, anche attraverso scrittura privata

autenticata, così come stabilito dall'art. 22-bis della legge 29/07/2021 n.108 che ha modificato i commi dal 47 al 49-bis dell'art. 31 della legge 448/1998;

- 5) di stabilire in € 150,00 i diritti di istruttoria/segreteria che il richiedente dovrà versare al Comune al momento della presentazione dell'istanza per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di inalienabilità;
- 6) di destinare una quota pari al 60% dei diritti di istruttoria/segreteria derivanti dagli introiti in applicazione del Regolamento comunale, volto a disciplinare il processo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà all'incentivazione della produttività del personale e della retribuzione di risultato dei dirigenti assegnati ai centri di responsabilità che hanno effettuato la prestazione, attraverso la definizione di progetti obiettivo e/o produttività con le modalità ed i criteri previsti in sede di contrattazione decentrata integrativa del personale;

Inoltre, stante la necessità e l'urgenza, con ulteriore e separata votazione, per alzata di mano: 13 favorevoli e 2 astenuti (Cece e Di Cori).

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere Favorevole
(Art.49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs n.267/2000)

Data 14-12-2021

IL SETTORE 4 LAVORI PUBBLICI

ARCH. Luca De Vincenti

In ordine alle regolarità contabile si esprime parere Favorevole
(Art.49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs n.267/2000)

Data 14-12-2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 2
ECONOMICOFINANZIARIO

ARCH. Luca De Vincenti

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Ing. Mancini Quirino

Dott.ssa Parisi Francesca

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione:

- è' stata affissa a questo albo pretorio comunale, come prescritto dall'art.124, c.1, del TUEL. D.lgs n.267/2000, per 15 giorni consecutivi, dal _____ al _____ n. di pubblicazione _____
- E' divenuta esecutiva il _____
 - perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4 del T.U.E.L. n.267/2000);
 - perché decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Cisterna di Latina, _____

L'Istruttore amministrativo incaricato