



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO MUNICIPALE
SESSIONE PUBBLICA-ORDINARIA - PRIMA CONVOCAZIONE

ATTO N. 22 DEL 26/02/2019

OGGETTO: LEGGE N. 448/1998 E S.M.I. - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E RIMOZIONE VINCOLI CONVENZIONALI NEL PIANO DI ZONA 167/62- MENTANA CENTRO.

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisei del mese di Febbraio alle ore 18:45 si è riunito nella Residenza Comunale in adunanza pubblica in seguito a convocazione del Presidente in data 20/02/2019, previa trasmissione degli inviti a tutti i Signori Consiglieri, notificati nei termini di legge, come da referto del Messo Comunale.

Procedutosi all'appello nominale risultano:

BENEDETTI MARCO	A	MENNONI NOEMI	P
ALESIANI MATTEO	P	MORICONI MICHELA	P
BRUNACCI LEANDRO	P	PERRIA DAVID	P
CAPOMAGI VALERIO	P	PETROCCHI FRANCESCO	P
CAPRIA GIUSEPPE	P	PLEBANI ARIANNA	P
COCILOVA SIMONA	P	RENDINI MARIA	P
COLTELLA GIANCARLO	P	SUSINI ALESSANDRO	P
FIORONI MICHELA	P	TABANELLA GLORIA	P
GALEAZZI RICCARDO	P		

Presenti: 16

Assenti: 1

Presiede la Sig.ra Michela Fioroni, nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale, che cura la redazione del verbale, Dr. Vincenzo Pecoraro, avvalendosi della collaborazione del Responsabile del Settore Servizi Generali e del personale degli uffici.

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in prima convocazione, il Presidente dichiara aperta l'adunanza.

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/>.

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”

Per quanto attiene la discussione in ordine al presente punto all'ordine del giorno, si fa riferimento alla trascrizione degli interventi effettuati nella seduta consiliare che è redatto dalla Società all'uopo incaricata con determina dirigenziale Settore 1° - AA.GG. nr. 61 del 23/7/2018, mediante riproduzione con resocontazione di quanto è stato registrato con incisione audio, che anche se non materialmente allegato è parte integrante del presente atto;

Sono presenti gli Assessori Bravi e Lucentini;

Il Consigliere Cocilova illustra il punto all'odg;

Intervengono: Plebani, Presidente, Cocilova, Susini, Capomagi, Perria, Coltella, Alesiani, Petrocchi, Rendini;

Il Presidente pone in votazione la sospensione della seduta richiesta dal Consigliere Petrocchi;

Con voti: Favorevoli n. 6 (Petrocchi, Perria, Plebani, Coltella, Rendini, Moriconi) – Contrari n. 10 la richiesta non è accolta;

Intervengono: Alesiani, Rendini, Brunacci, Capomagi;

Il Consigliere Petrocchi presenta al tavolo della Presidenza un emendamento, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, firmato da Perria, Plebani, Rendini, Coltella e dallo stesso Petrocchi;

Interviene Perria;

Il Presidente pone in votazione l'accoglimento dell'emendamento, il quale con voti: n. 5 FAVOREVOLI (Petrocchi, Perria, Plebani, Coltella e Rendini) e n. 10 CONTRARI viene RESPINTO;

Intervengono: il Presidente e per dichiarazioni di voto i Consiglieri: Petrocchi, Perria, Coltella Rendini, Cocilova, Galeazzi ed Alesiani;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” all’art. 35, prevede che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 16 aprile 1962 n. 167/1962 “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”, possa essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, per garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti, secondo la finalità della stessa norma;

- per quanto riguarda la possibilità di commercializzare le unità abitative realizzate nei Piani di edilizia economica e popolare, denominati P.E.E.P., la legge 17 febbraio 1992, n. 179 che, all’art. 20, così come modificato dall’art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85, prevede che: “*gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall’assegnazione o dall’acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati*”;

- con Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, è stata introdotta la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n.

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L’accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”

167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n.865/91, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della medesima legge n. 865/71;

- il comma 46 del succitato art. 31 prevede la possibilità di sostituire le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà con la Convenzione di cui all'art. 8, commi 1 – 4 e 5 della legge n. 28 gennaio 1977 n. 10 (ora art. 18 del DPR n. 380/01) alle seguenti condizioni:

- 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;
- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48;

- il successivo comma 47 prevede che *“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”*;

- ai sensi del comma 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 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 dal 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”*;

- con Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 (Decreto Sviluppo), art. 5, comma 3 bis, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106, viene introdotto nell'art. 31 il comma 49 bis, recentemente sostituito con art. 25 undecies del Decreto Legge n. 199 del 23 ottobre 2018 (Decreto Fiscale), convertito in Legge 17 dicembre 2018, n. 136 (G.U. n. 293 del 18.12.2018) nel testo che segue: *“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, ovvero 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 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, 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*

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”

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. Le disposizioni di cui al 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, ricadenti nei piani di zona convenzionati”;

- la succitata percentuale dal 1° gennaio 2012 (come previsto dall'art. 29 comma 16 undecies del D.L. n. 216/2011 convertito in Legge 24 febbraio 2012, n. 14) e fino all'entrata in vigore del Decreto Fiscale 2018 era stabilita dai Comuni;

- Il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha disposto inoltre (con l'art. 25-undecies, comma 2) che "Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" e che (con l'art. 25-undecies, comma 3) "Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, e' adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”;

Preso atto che:

- alla data odierna non risulta emanato il succitato Decreto del MEF o altra disposizione normativa in merito alla sola rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cui al comma 49bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

- il Decreto Fiscale 2018 ha introdotto altresì all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31 il comma 49-quater per il quale: *“In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva”;*

- essendo trascorsi oltre vent'anni dalla stipula delle originarie convenzioni nel Piano di Zona 167 di Mentana centro, la stipula della nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà comporta automaticamente la rimozione degli altri vincoli, secondo quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

Ritenuto per quanto sopra dare avvio alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del Piano di Zona L. 167/62 di Mentana Centro ai sensi dell'art. 31 commi 45-49 della Legge n. 448/1998 nelle more delle disposizioni del governo in merito alla eliminazione del solo vincolo sul prezzo massimo di cessione e del prezzo massimo di locazione come disciplinato dall'art. 31 commi 49bis- 49ter- 49quater della stessa legge di riferimento;

Considerato che:

- il Comune di Mentana con Deliberazione consiliare n. 558 del 8.11.1981 e successiva variante approvata con Deliberazione consiliare n. 89 del 17.03.1990 ha dato attuazione al Piano di Zona ai sensi della Legge 167/62 denominato “Mentana Centro” concedendo le aree in diritto di superficie;

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”

- già con Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 24/01/2001 questo Comune ha stabilito di cedere in diritto di proprietà le aree già concesse in diritto di superficie comprese nel Piano di Zona di Mentana Centro, determinando il corrispettivo di cessione su parere del proprio ufficio tecnico sulla base delle disposizioni legislative al tempo vigenti;

- tale procedura non ha avuto il previsto seguito tecnico-amministrativo a causa delle più stringenti condizioni applicative e pertanto ad oggi non risultano aree o lotti liberi dai vincoli sottoscritti nelle convenzioni originarie;

- la normativa nel frattempo intercorsa, tesa a favorire le operazioni di riscatto, ha reso necessario rivalutare e ridefinire, aggiornandole, le procedure e i criteri per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione del prezzo massimo di cessione/locazione;

- è interesse dell'Amministrazione ottemperare alle esigenze manifestate sempre più insistentemente dall'utenza, sia per procedere alle successive vendite degli alloggi P.E.E.P. a prezzo di mercato, sia per acquisire la piena proprietà dell'immobile;

- è altresì interesse dell'Amministrazione dismettere un patrimonio che non genera alcun reddito, introitando al contempo somme da destinare ad azioni di recupero e riqualificazione del territorio comunale con conseguente ricaduta su tutta la collettività;

Esaminata la documentazione predisposta dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio – Servizio Edilizia Residenziale Pubblica, costituita da:

1. Relazione di stima e criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nell'area P.E.E.P. di Mentana Centro (allegato A);
2. Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà - art. 31 c.45-50 Legge n. 448/1998 (allegato B);
3. Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli (allegato C);

Dato atto che:

- la nuova convenzione è da valere “esclusivamente in capo alle seconde vendite, decorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento”, alla luce delle novità legislative introdotte dalla L. n. 448/1998, anche al fine di conformarsi alla recente sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015 (per “seconde vendite”, devono intendersi tutte quelle successive al primo atto di trasferimento, quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario dell'area e socio/acquirente);

- tutte le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di recesso anticipato dai vincoli e di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie, sono a carico degli acquirenti;

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”

Deliberazione n. 22 del 26/02/2019

- è facoltà dei Comuni ridurre fino al 50% il valore venale dell'area per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà come determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998;

Visto il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare in data 19/02/2019;

Visti:

- la legge n. 167/1962;

- l'art. 35, VIII comma, lett. B) della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;

- la Legge 29 dicembre 1998 n°, 448, e s.m.i.;

· il D.L. 12 luglio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;

· l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24.02.2012 n. 14;

- l'art. 1 comma 392 Legge 27 dicembre 2013, n. 147

il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

- il D.P.R. n. 380/2001;

Richiamati:

- il vigente Statuto Comunale;

- il vigente Regolamento di Contabilità Comunale;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 30/03/2018 di approvazione del Bilancio di Previsione 2018-2020 e del Documento Unico di Programmazione 2018-2020;

- la deliberazione di Giunta comunale n. 134 del 15/06/2018, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del P.E.G. - Piano della Performance - Piano degli obiettivi 2018-2020;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07/01/2019 di approvazione del Bilancio di Previsione per gli esercizi 2019-2021;

- **Visto** il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio (art. 49 I comma D.Lgs. 267/2000);

- **Visto** il parere in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanziario (art. 49 I comma D.Lgs. 267/2000);

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”

Con voti: n. 11 FAVOREVOLI - n. 5 ASTENUTI (Rendini, Perria, Petrocchi, Plebani, Coltella)

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa che si intendono integralmente richiamate:

1. di avvalersi della facoltà di attuare il disposto di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della L. 448/98 e di autorizzare la cessione in proprietà delle aree comprese nell'area P.E.E.P. L. 167/62 "Mentana Centro", a suo tempo concesse in diritto di superficie, sia per le cubature con destinazione residenziale che per le cubature con destinazione non residenziale, secondo le vigenti disposizioni normative;
2. di approvare la Relazione di stima e i criteri di trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie di cui all'allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di approvare il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà art. 31 c.45-50 Legge n. 448/1998" (allegato B);
4. di approvare lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (allegato C);
5. di stabilire che per le istanze di accettazione del preventivo ricevuto dal Comune, secondo le modalità stabilite nel succitato regolamento, pervenute entro mesi sei dalla presente deliberazione, è concessa la riduzione al 50% del valore venale per delle aree per la determinazione del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
6. di stabilire in Euro 150,00 l'importo dei diritti di segreteria e istruttoria a carico del richiedente;
7. di stabilire le seguenti modalità di versamento del corrispettivo dovuto da parte del richiedente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:
 - a) 30% in acconto al momento dell'accettazione del preventivo ricevuto dal Comune;
 - b) 70% a saldo in unica soluzione almeno 5 giorni prima del rogito ovvero, a richiesta dell'interessato, in numero 4 rate semestrali di pari importo (oltre interessi legali) a partire dalla data di accettazione del preventivo;
8. di dare atto che ogni onere inerente e conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà e di eliminazione dei vincoli convenzionali sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate;
9. di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro precedentemente atto assunto in contrasto con la presente deliberazione;
10. di demandare al Dirigente/Responsabile competente, che provvederà a determinare i corrispettivi dovuti dai singoli proprietari nonché alla stipulazione degli atti in nome e per conto

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge."

del Comune di Mentana, tutti gli adempimenti necessari all'attuazione del presente provvedimento;

11. di demandare all'approvazione della Giunta municipale la definizione e/o la modifica degli aspetti procedurali di dettaglio al fine di garantire la più ampia partecipazione all'iniziativa;
12. di autorizzare fin d'ora l'ufficiale rogante e il Dirigente/Responsabile del Settore competente ad integrare gli schemi convenzionali allegati al Regolamento di cui al punto 4 secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti, fatta salva la sostanza del negozio che risulta configurato nel presente provvedimento.

Dopo di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti: n. 11 FAVOREVOLI - n. 2 CONTRARI (Petrocchi, Coltella) – n. 3 ASTENUTI (Rendini, Plebani, Perria)

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Escono i Consiglieri: Susini, Plebani, Brunacci – Presenti n. 13 – Assenti n. 4

Deliberazione n. 22 del 26/02/2019

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Michela Fioroni

Segretario Generale
Dr. Vincenzo Pecoraro

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://www.mentana.gov.it/home/> .

L'accesso agli atti viene garantito a norma di Legge.”