



CITTÀ di ORTONA

Medaglia d'oro al valor civile

PROVINCIA DI CHIETI

Settore Attività Tecniche e Produttive
Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Determina di settore n. 524 del 20-12-2016

N. 1559 / 2016 del Registro Generale

Oggetto: ACCOGLIMENTO RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE SU IMMOBILE IN AREA PEEP. DITTA: SCARINCI ERIKA.

IL DIRIGENTE

Visto il decreto del Sindaco n. 5 del 15-02-2016;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 del 03.06.2016, esecutiva, è stato approvato il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016/2018;
- con deliberazione della Giunta Municipale n. 160 del 16.06.2016, esecutiva, è stato approvato il P.E.G. per l'esercizio finanziario 2016/2018;

VISTE le disposizioni introdotte dal d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118, recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42"

RAMMENTATO che, secondo le previsioni dell'articolo 80 del d. lgs. N. 118/2011, le disposizioni del medesimo decreto si applicano, ove non diversamente previsto, a decorrere dall'esercizio finanziario 2015, con la predisposizione dei bilanci relativi all'esercizio 2015 e successivi;

RICHIAMATE, inoltre, le disposizioni del comma 14 dell'articolo 11 del d.lgs. n. 118/2011, per il quale Regioni ed Enti Locali a decorrere dal 2016 adottano i nuovi schemi di bilancio c.d. armonizzato, previsti dal comma 1 del medesimo articolo, che assumono valore a tutti gli effetti giuridici, anche con riguardo alla funzione autorizzatoria;

PREMESSO CHE:

- con l'espressione "edilizia residenziale convenzionata" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati,

-le convenzioni che tradizionalmente rientrano nell'ambito dell'"edilizia residenziale convenzionata" sono:

- 1) la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.), che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla Legge 22/10/1971 n. 865, disciplinata dall'art. 35 di detta legge;
- 2) la convenzione per la riduzione del contributo concessorio, al cui pagamento è subordinato il

rilascio del permesso di costruire, perfezionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 10/1977, oggi sostituiti dall'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, (convenzione "Bucalossi");

- le convenzioni di cui al precedente punto 1) sono vere convenzioni urbanistiche, che presuppongono una pianificazione del territorio, con individuazione di aree destinate specificatamente all'edilizia residenziale pubblica, che possono essere espropriate per assicurare la costruzione di alloggi abitativi a chi ne ha bisogno, mentre le convenzioni di cui al precedente punto 2) ricorrono quando l'intervento edilizio sia realizzato in forza di una convenzione edilizia, non urbanistica, senza pianificazione del territorio, per beneficiare di una riduzione del contributo concessorio;

RICORDATO CHE:

- nel territorio del Comune di Ortona sono presenti numerosi alloggi realizzati in zone per l'edilizia economica e popolare, le cosiddette zone PEEP, costruiti in base alle Leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971, mediante specifiche convenzioni stipulate con cooperative ed imprese;

- le aree comprese nelle zone PEEP, per il rispetto delle leggi in vigore, furono concesse in parte col diritto di superficie per 99 anni ed in parte in proprietà, con l'obbligo, per i soggetti acquirenti, di rispettare le diverse condizioni imposte nelle convenzioni, comprendenti anche la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;

- le disposizioni dell'art. 35 sopra menzionato relative alle convenzioni in diritto di proprietà sono state più volte riformulate, in particolare dalla Legge 17/02/1992 n. 179 che ne ha abrogato i commi 15-19 che prevedevano, tra l'altro, che gli immobili fossero inalienabili per dieci anni dal rilascio dell'abitabilità; decorsi i primi dieci anni, per ulteriori dieci anni gli immobili fossero alienabili a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'U.T.E.; decorsi venti anni gli immobili fossero alienabili a chiunque con obbligo di corrispondere al Comune il maggior valore dell'area rispetto alla data dell'acquisto in base alla valutazione dell'U.T.E.; gli atti perfezionati in violazione dei vincoli fossero nulli;

- per limitare gli effetti della sopra ricordata liberalizzazione, il legislatore, con la L. 23/12/1996 n. 662, ha introdotto, per dette convenzioni in proprietà, i vincoli previsti per le convenzioni "Bucalossi" in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione;

- la Legge 28.12.1995 n. 549 ha previsto, per la prima volta, la possibilità, per i comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei suddetti piani già concesse in diritto di superficie;

RICORDATO che il Comune di Ortona, con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 del 04.06.1996, approvò, nel rispetto delle norme di cui alla citata Legge n. 549/1995 (art. 3, comma 75 e successivi), l'individuazione delle aree concesse in diritto di superficie da cedere in proprietà, decidendo che erano tutte quelle presenti sul territorio comunale;

DATO ATTO che detta trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà, introdotta dalla citata L. n. 549/1995, è stata modificata dalla Legge n. 662/1996 e, attualmente, è disciplinata dalla Legge 23/12/1998 n. 448, che ha abrogato la disciplina precedente;

VISTA, dunque, la Legge 23/12/1998 n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti, che disciplina la possibilità di cedere in diritto di proprietà le aree peep già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli per le aree peep già in proprietà o in diritto di superficie, dietro pagamento di un corrispettivo e con stipula di una nuova convenzione;

VISTA la versione attualmente vigente del precitato articolo 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998 n. 448, determinata dalle modifiche introdotte dal comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 06.07.2012, aggiunto dalla Legge di conversione n. 135 del 07.08.2012 e dal comma 392 dell'art. 1 della Legge n. 147 del 27.12.2013;

DATO ATTO che detta legge 23 dicembre 1998 n. 448 sopra citata, nel testo in vigore, contiene diverse, importanti innovazioni nella materia di che trattasi:

- la possibilità di trasformare in proprietà piena il precedente diritto di superficie a condizioni più favorevoli rispetto al passato;
- il corrispettivo delle aree da cedere in proprietà è determinato dal Comune su parere del proprio Ufficio Tecnico e non più da quello Erariale, in misura pari al 60% 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,

opportunamente rivalutato in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi tra le date in cui furono versati gli oneri e quella di stipula dell'atto di cessione in piena proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;

- il comma 49 della suddetta Legge n° 448/98, precisa che in ogni caso è esclusa la retrocessione dai Comuni ai proprietari degli edifici (cooperative o concessionari), prefigurando la probabile ipotesi che dal meccanismo di calcolo e dalle indennità di esproprio pari al valore venale in comune commercio, possa scaturire un debito del Comune;
- la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari e pertinenze, prescindendo dalla necessità, prevista dalla normativa precedente, di passare attraverso una deliberazione condominiale, da assumersi a maggioranza, destinata a rendere la trasformazione obbligatoria per tutti i condomini. La trasformazione avviene con la cessione del diritto di proprietà per l'area sulla quale insiste il condominio, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze che appartengono ai singoli condomini;
- la facoltatività della trasformazione, che nasce da una proposta del Comune al privato, il quale è libero di accettarla o respingerla;
- la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni PEEP per la cessione del diritto di proprietà e nelle convenzioni PEEP per la concessione del diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze, a fronte del pagamento di un corrispettivo;
- la necessità, per l'attuazione di quanto sopra sintetizzato, di stipulare nuove convenzioni, sostitutive delle vigenti;

VISTO che con deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 03.06.2016, esecutiva, il Comune di Ortona, con le premesse e per le motivazioni ivi riportate, che si richiamano nel presente atto, ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà concessa dalla Legge n. 448/1998 e procedere ad un'autorizzazione preventiva e generalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché alla rimozione dei vincoli convenzionali di maggior rilievo alla commerciabilità degli immobili di che trattasi, anziché provvedere di volta in volta su specifica istanza, nonché rendere omogenee le modalità e le condizioni, inclusa la determinazione dei relativi corrispettivi, per consentire ai proprietari interessati tali trasformazioni e, precisamente:

1) ha autorizzato, se richiesta dagli interessati, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, la cessione in diritto di proprietà di tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di Zona per le aree P.E.E.P.), 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, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 di detta L. n. 448/1998 e stipula di una nuova convenzione;

2) ha autorizzato, a richiesta dagli interessati, ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della L. n. 448/1998, la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità abitative, e loro pertinenze, edificate nelle aree di che trattasi, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della L. n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del citato comma 49bis di detta L. n. 448/1998 e stipula di una nuova convenzione;

3) ha autorizzato, a richiesta degli interessati, con la stipula delle nuove convenzioni di cui ai punti precedenti nn. 1) e 2), l'eliminazione di eventuali vincoli "pattizi", contenuti nelle convenzioni

originarie, sia per la cessione del diritto di superficie che per la cessione del diritto di proprietà, come in premessa indicato;

4) ha dato atto che detto provvedimento costituisce, ai sensi della normativa richiamata, proposta aperta da parte del Comune ai soggetti potenzialmente interessati, che dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza, e per i quali la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come la rimozione dei vincoli, è facoltativa ed eventuale;

5) ha dato atto che si provvederà ad adeguata informazione al pubblico delle approvate procedure;

6) ha approvato il *"Regolamento Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di godimento nelle aree P.E.E.P."* (allegato A) composto da n. 10 articoli, disciplinante le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli immobili inclusi nei succitati P.E.E.P. e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità abitative, e loro pertinenze edificate in dette aree, nonché i criteri previsti in entrambi i casi per la determinazione del corrispettivo dovuto;

7) ha approvato gli schemi di convenzione, Allegato B, Allegato C e Allegato D, relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, modificative delle convenzioni originarie;

8) ha dato mandato alla Giunta Comunale e al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive, per quanto di rispettiva competenza, per l'adozione di tutti i conseguenti atti occorrenti e necessari per dare esecuzione all'atto, anche di dettaglio, comprese le eventuali modifiche e/o integrazioni agli schemi di atti modificativi convenzionali che si rendessero utili o necessarie per adeguarli alle situazioni concrete, per la definizione di tutti gli elementi del negozio stesso, ivi inclusa l'eliminazione di eventuali vincoli "pattizi" contenuti nelle convenzioni originarie, a richiesta degli interessati;

9) ha dato mandato al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive per la sottoscrizione delle convenzioni, a scelta dell'interessato a rogito del Notaio o del Segretario comunale, salvo impossibilità tecnico/organizzativa, autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento a norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto, con facoltà di provvedere, per es., ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile, nonché nell'individuazione dei nominativi e condizioni dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, nonché ad includere clausole d'uso o di rito prescelte, per le parti di esclusiva competenza;

10) ha dato atto che detta deliberazione non comporterà spese per l'Ente, in quanto ogni onere conseguente alle nuove convenzioni è totalmente posto ad esclusivo carico degli interessati, ivi inclusi i diritti di segreteria nelle misure stabilite;

11) ha dato atto che gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà saranno iscritti nel competente capitolo del bilancio 2016 e seguenti;

VISTA la richiesta avanzata in data 24.11.2016 dalla Sig.ra SCARINCI Erika, nata ad Ortona (CH) il 18.08.1991 e residente a Ortona in via della Fonte Santa n. 2/B, C.F. SCRRKE91M58G141P, per l'ottenimento della eliminazione dei vincoli di godimento relativamente alla eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'immobile ubicato in zona PEEP, contraddistinto in catasto al foglio n. 24 con le particelle n. 4081, sub. 54 (alloggio), secondo le modalità di cui all'art. 7 del Regolamento approvato con delibera consiliare n. 71/2016;

VERIFICATA la completezza della documentazione prodotta dal richiedente, ai sensi del menzionato e vigente regolamento comunale, nonché la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 6 dello stesso, ed in particolare che sono trascorsi più di cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'unità abitativa e relativa pertinenza di che trattasi;

VISTA la relazione redatta dall'Ufficio Urbanistica per l'eliminazione del vincolo di godimento,

secondo le modalità di cui all' 7 del più volte menzionato regolamento approvato con delibera di Consiglio n. 71/2016;

PRESO ATTO che dalla relazione emerge saldo a favore della richiedente pari ad € 210,14 per l'eliminazione dei vincoli di godimento ed è in ogni caso esclusa la retrocessione dal Comune di Ortona di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 5 dell'Art. 5 del Regolamento, e pertanto il richiedente non dovrà versare alcun corrispettivo per quanto richiesto;

DATO ATTO, pertanto, per quanto sopra, di provvedere direttamente ad accogliere definitivamente l'istanza presentata, non essendovi corrispettivi su cui esprimere accettazione, secondo l'iter procedurale di cui all'art. 8 del menzionato regolamento comunale, e ad approvare lo schema della convenzione che dovrà essere sottoscritta tra le parti;

VISTI:

L'art. 35 della L. n. 865/1971;

La Legge n. 179/1992;

Le Leggi 28.12.1995 n. 549 e 29.12.1998 n. 448;

Il DPR n. 380/2001;

L'art. 5, comma 3-bis della Legge 12.07.2011 n. 106;

Il D.L. 06.07.2012 n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 07.08.2012 n. 135;

La Legge n. 147 del 27/12/2013 (legge di stabilità 2014);

L.106/2011;

La deliberazione della Corte dei Conti, Sezioni riunite, 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011;

la deliberazione della Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015;

Il parere della Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per la Lombardia 61/2016/PAR del 17.02.2016;

Il D. legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

D E T E R M I N A

1. per quanto sopra premesso, di accogliere la richiesta avanzata in data 24.11.2016 dalla Sig.ra Scarinci Erika, nata a Ortona (CH) il 18.08.991 e residente ad Ortona (CH), in Via della Fonte Santa n. 2/b, C.F. SCRRKE91M58G141P, per l'ottenimento dell'eliminazione dei vincoli di godimento relativi alla eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'immobile ubicato in zona PEEP, contraddistinto in catasto al foglio n. 24, con le particelle n. 4081, sub. 54 (alloggio);

2. Di dare atto che nessun corrispettivo è dovuto dalla richiedente di cui al punto 1) per la eliminazione dei vincoli di godimento, ossia dell'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'immobile ubicato in zona PEEP, contraddistinto in catasto al foglio n. 24, con le particelle n. 4081, sub. 54 (alloggio);

3. Di approvare con il presente atto il nuovo schema di convenzione, allegato alla presente determinazione quale sua parte integrante e sostanziale, che sarà sottoscritto tra il Comune e il richiedente, in data da concordare con il Responsabile del Procedimento;

4. Di dare mandato al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive per la sottoscrizione della convenzione come stabilito dall'interessato a mezzo di notaio, autorizzando lo stesso ufficiale rogante ad apportare le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento a norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto, con facoltà di provvedere, ad es., ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile, nonché nell'individuazione dei nominativi e condizioni dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, nonché ad includere clausole d'uso

o di rito prescelte, per le parti di esclusiva competenza.

5. Ai sensi dell'Art. 9 del Regolamento, tutte le spese inerenti, nessuna esclusa, alla procedura di eliminazione dei vincoli di godimento inerenti l'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'immobile, e conseguenti, saranno poste interamente a carico della richiedente.

Restano fermi i diritti di segreteria dovuti in favore di questo Ente come stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30 aprile 2013.

IL COMPILATORE

A/R

IL DIRIGENTE

Dott.ssa COLAIEZZI MARIELLA

(Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D. L.vo n. 39/1993)