

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 62

del 2.3.2004

O G G E T T O

Criteri per la cessione in proprietà dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie e per la eliminazione dei vincoli relativi alle cessioni con diritto di proprietà (art.31, commi da 45 a 50, legge 23.12.98 n.448). Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemilaquattro, il giorno due del mese di marzo nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

Sig.	MINERVINI	Tommaso	- SINDACO	- Presente
Dott.	MAGARELLI	Mauro G.ppe	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	VISAGGIO	Francesco	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	BRATTOLI	Mauro	- ASSESSORE	- Presente
Avv.	UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	ANCONA	Antonio	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	TAMMACCO	Saverio	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	SOLIMINI	Maurizio	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	MEZZINA	Maria	- ASSESSORE	- Assente
Sig.	NAPPI	Francesco S.	- ASSESSORE	- Presente

Presiede: **Tommaso Minervini – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Carlo Lentini Graziano.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Pubblicata il 5.3.2004
La Giunta Comunale

Premesso che:

- il comma 45 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448 concede ai Comuni la facoltà di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di edilizia economica popolare di cui alla legge 18.4.1962 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, comma 4, della citata legge n. 865/71;

- comma 47 statuisce 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 successivo comma 48;

- il comma 48 statuisce che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5 –bis della legge n. 359/92 detratto quanto versato in sede di assegnazione dell'area in diritto di superficie, aggiornato all'attualità secondo gli indici ISTAT;

Il comma 46 prevede la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della Legge 22.10.1971 n.865, precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17.2.1902 n.179 per la concessione del diritto di proprietà, con la convenzione di cui all'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.77 n.10 e ne stabilisce le condizioni;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 107 dell' 11.7.1996, esecutiva ai sensi di legge, con cui – individuate le aree comprese nei P.d.Z. concesse dal Comune in diritto di superficie – si è inteso offrire a tutti gli assegnatari la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in concessione con diritto di proprietà;

Ravvisata la necessità di dare attuazione alle disposizioni di cui alla citata legge n.448/98 ed alla delibera del C.C. n.107/96;

Considerata l'opportunità, per incentivare l'acquisto da parte dei possibili richiedenti, e quindi per rendere più probabile l'incasso delle relative somme a favore del Comune, di proporre la concessione di riduzioni del prezzo calcolato secondo la relazione tecnica del Dirigente Settore Territorio, a coloro i quali aderiranno alla proposta entro un termine perentorio con contestuale versamento alla Tesoreria comunale di un acconto pari al 50% del corrispettivo;

Ritenuto altresì opportuno proporre una diversificazione della riduzione tra gli assegnatari del 1° P.d.Z. e quelli del 2° P.d.Z. stante le diverse condizioni evidenziate dal Dirigente del Settore Territorio nella sua relazione;

Ritenuto opportuno adottare uno schema di provvedimento che definisca nello specifico i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la sostituzione della convenzione per le cessioni con diritto di proprietà effettuate prima della legge n.177/92, determini il prezzo di cessione delle aree in diritto di proprietà ed il corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni e approvi i relativi schemi di convenzione, provvedimento da deferire al Consiglio Comunale competente ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), T.U.EE.LL. n. 267/2000;

Visti l'articolo 35 della legge 865/1971 come modificato dal comma 2 dell'art. 23 della Legge 179/92, l'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e l'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 448/1998 e l'art.8 della Legge n.10/1977;

Visto il parere favorevole espresso dal Capo Settore Territorio, ai sensi dell'art.49, comma 1, del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000 (il provvedimento non ha rilevanza contabile);

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge;

Adotta

1. Lo schema di provvedimento deliberativo avente ad oggetto: "Art.31, commi da 45 a 50 Legge 23.12.1998 n.448 – Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e sostituzione convenzioni stipulate per la concessione del diritto di proprietà. Approvazione criteri, determinazione dei corrispettivi, schemi di convenzione" qui allegato per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, da deferire al Consiglio Comunale competente ai sensi dell'art. 42, comma 2°, lett. b, T.U.EE.LL. n. 267/2000.

2. Dare atto che le percentuali di riduzione da proporre al Consiglio ed il termine entro il quale dovrà pervenire l'adesione per usufruire della riduzione sarà formulata dall'Amministrazione prima dell'esame della proposta da parte del Consiglio Comunale, alla luce della discussione nelle Commissioni Consiglieri.

3. Mandare il presente atto al Sig. Presidente del C.C. per l'inserimento dell'argomento all'ordine del giorno del Consiglio Comunale, previa acquisizione del prescritto parere da parte della competente Commissione Permanente.

Oggetto: Art. 31, commi da 45 a 50, Legge 23.12.1998 n.448. Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e sostituzione convenzioni stipulate per la concessione del diritto di proprietà. Approvazione criteri, determinazioni dei corrispettivi, schemi di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale di cui alla delibera n. _____ in data _____

Premesso che:

- Con deliberazione del C.C. n. _____ in data _____ fu adottato e con deliberazione dello stesso C.C. n. _____ del _____ fu approvato il 1° P.d.Z. ex Legge 167. Il Piano fu approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. _____ in data _____;
- Con deliberazione del C.C. n. 346 in data 23.4.1980 fu adottato e con deliberazione dello stesso C.C. n. 68 del 5.3.81 fu approvato un 2° P.d.Z. ex Legge n.167. Il Piano fu approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 11592 in data 7.12.1981;
- Con deliberazione del C.C. n.107 in data 11.7.1996 - in attuazione di quanto previsto dall'art.3, commi da 75 a 79, della Legge 28.12.95 n.549, all'epoca vigente - dopo aver individuate le aree comprese nei succitati P.d.Z. concesse dal Comune in diritto di superficie – si è inteso offrire a tutti gli assegnatari dei due Piani di Zona la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in concessione con diritto di proprietà;
- La sopravvenuta legislazione (Legge 23.12.1996 n.662 e Legge 23.12.1998 n.448) ha ridisciplinato la trasformazione in maniera più puntuale ed abrogato le disposizioni di cui alla citata legge 28.12.95 n.549;
- La questione è ora disciplinata dall'art.31, commi 45,46,47,48,49 e 50 della Legge 23.12.1998 n.448. Le nuove disposizioni, salvo alcuni correttivi, riproducono l'abrogata disciplina di cui all'art.3, commi da 75 a 79 della Legge 28.12.95 n.549.
- Al fine di dare attuazione alla determinazione assunta dal C.C. con la citata delibera n.107 in data 11.7.1996, si rende necessario:
 - a) Ribadire la volontà di offrire a tutti gli assegnatari di aree, sia del 1° che del 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962, la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in concessione con diritto di proprietà in conformità a quanto stabilito dal comma 45 dell'art.31 della Legge 23.12.1998 n.448;
 - b) Approvare la determinazione dei prezzi che i concessionari dovranno corrispondere per la trasformazione nonché i criteri e le modalità di corresponsione del prezzo in conformità a quanto stabilito dai commi 47 e 48 del citato art.31 Legge 23.12.1998 n.448;

- c) Stabilire le modalità da osservare ed il corrispettivo che dovranno corrispondere i concessionari di aree con diritto di proprietà ove intendano sostituire la convenzione all'epoca stipulata (comunque antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 17.2.1992 n.179) con quella di cui all'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.1977 n.10, in attuazione di quanto stabilito dal comma 46 dell'art.31 della Legge 23.12.1998 n.448;
- d) Approvare gli schemi di convenzione da stipulare con i concessionari che intendono avvalersi dei benefici di cui sopra;

Tutto ciò premesso:

Ritenuto dover dare attuazione alle disposizioni della più volte citata Legge 23.12.1998 n.448, art.31, commi da 45 a 50, ribadendo, in via preliminare la volontà già espressa con deliberazione n.107 in data 11.7.1996 in vigenza delle disposizioni di cui alla Legge 28.12.1995 n.549, ora sostituite;

Preso atto che ad oggi risultano già pervenute oltre 600 istanze di cittadini interessati alla trasformazione come da elenco agli atti;

Vista ed esaminata la proposta formulata dal Dirigente del Settore Territorio di determinazione della indennità da corrispondersi dai proprietari degli immobili realizzati da concessionari di aree nell'ambito del 1° e 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962, con diritto di superficie ove intendano aderire alla proposta di trasformazione della concessione da diritto di superficie in proprietà (art.31, commi 45, 47 e 48, Legge n.448/1998);

Vista ed esaminata la proposta formulata dallo stesso Dirigente del Settore Territorio di determinazione dell'indennità da corrispondersi dai proprietari degli immobili realizzati da concessionari di aree nell'ambito del 1° e 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962 con diritto di proprietà ove intendano sostituire la convenzione all'epoca stipulata con altra conforme a quanto stabilito dall'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.1977 n.10 (art.31, commi 46 e 48 Legge n.448/98);

Visti ed esaminati gli schemi di convenzione da stipulare in attuazione di quanto innanzi, predisposti dallo stesso Dirigente del Settore Territorio e che contengono le clausole modificative delle convenzioni stipulate ex art.35 della legge 865/1971 all'atto della assegnazione delle aree;

Evidenziato che all'atto della concessione dell'area, sia in diritto di proprietà sia in diritto di superficie, gli assegnatari corrisposero al Comune il prezzo di acquisizione dell'area calcolato in via presuntiva salvo conguaglio da determinare all'atto dell'accertamento delle spese complessive sostenute dal Comune per l'acquisizione di tutte le aree comprese nel Piano (art. 35, comma 12, legge n. 865/1971);

Evidenziato altresì che allo stato attuale è possibile determinare il costo complessivo e, quindi, il conguaglio da richiedere agli assegnatari essendo il numero contenziioso pressochè

chiuso in quanto, per il solo ed ultimo caso ancora da definire, si è in possesso delle perizie dei C.T.U. designati dai Giudici aditi che, normalmente, vengono assunte a base delle sentenze;

Preso atto, sulla base dei conteggi risultanti dai prospetti predisposti dall'ufficio, che l'ammontare del conguaglio del costo suolo da richiedere agli assegnatari è di molto inferiore al corrispettivo determinato dall'ufficio per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione della convenzione per le assegnazioni effettuate con diritto di proprietà per cui il Comune, dal contemporaneo esercizio della facoltà da trasformare il diritto di superficie in proprietà da parte degli interessati incasserà una somma maggiore rispetto alle spese sostenute per l'acquisizione delle aree;

Dato atto che il corrispettivo da corrispondere sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per la sostituzione della convenzione stipulata dai concessionari con diritto di proprietà deve intendersi comprensiva anche del conguaglio del prezzo dell'area, a garanzia del quale tutti i concessionari rilasciarono polizza fidejussoria;

Valutato, per quanto concerne la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che se la richiesta pervenga da uno soltanto o da una parte dei condomini dell'edificio PEEP, il Dirigente prima di procedere nei confronti degli istanti estenderà l'offerta delle condizioni per il suddetto acquisto a tutti gli altri condomini, in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per lotto;

Valutate le esperienze e buone pratiche di altri Enti Locali miranti ad assicurare una certezza di incasso al Comune unitamente agli affidamenti giuridico-amministrativi di alcune casistiche specie per le aree 167 più lontane nel tempo, che se non opportunamente incentivate costituirebbero incasso meramente aleatorio per il Comune;

Considerata quindi l'opportunità, così come praticato da altre Amministrazioni (Firenze, Campi Bisenzio ecc.) per incentivare l'acquisto da parte dei possibili richiedenti, e quindi per rendere certo l'incasso delle relative somme a favore del Comune, (comunque superiori al conguaglio dovuto ex legge 865/71), oltre a consentire il pagamento anche in forma rateale con fidejussione, di concedere una riduzione, sul prezzo calcolato secondo la sopraccitata relazione tecnica, a coloro che faranno pervenire l'adesione alla proposta entro un termine perentorio accompagnato dal versamento di un acconto pari al 50% del corrispettivo risultante dalla relazione del Dirigente del settore;

Ritenuto anche equo accogliere la proposta del Dirigente del Settore Territorio (pag. 48 della Relazione) e quindi applicare una riduzione più elevata nei confronti dei soggetti assegnatari delle aree del 1° Piano di zona per i quali il corrispettivo determinato è più oneroso e per i quali parte

delle limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà sono già eliminate stante il periodo trascorso dalla data di stipula della convenzione

Ritenuto di estendere detto incentivo anche ai concessionari con diritto di proprietà che riterranno di avvalersi della facoltà di sostituire la convenzione in atto;

Precisato che il corrispettivo da corrispondere, ancorchè ridotto come specificato in dispositivo, è comunque largamente superiore all'ammontare del conguaglio dovuto da tutti gli assegnatari per integrazione del costo di esproprio dell'area assegnata;

Ritenuto che debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da sottoporre al visto del Dirigente, e le spese per la stipula dell'atto;

Visti l'art.35 della Legge n.865/71, l'art.8 della Legge n.10/77 e l'art.31, commi da 45 a 50, della Legge n.448/98;

Visto il parere reso dalla Commissione Consiliare Permanente n.____ di cui al verbale n.____ in data _____;

Visto il parere del Collegio dei Revisori dei Conti in data _____;

Preso atto del parere di regolarità tecnica del presente provvedimento, nonché del parere di regolarità contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Settore Territorio e dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art.49, comma 1, del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000;

Con voti _____

DELIBERA

1. Confermare, anche in vigore della sopravvenuta legge n.448/98 (art.31, commi da 45 a 50) che ha sostituito la precedente disciplina di cui alla Legge 28.12.1995 n.549, le determinazioni assunte con deliberazione n.107 in data 11.7.96.
2. Stabilire, ad integrazione ed in conformità a quanto previsto dall'art.31, comma 46, della Legge 23.12.1998 n.448, che i proprietari di appartamenti realizzati nell'ambito del 1° e del 2° P.d.Z. ex Legge n.167/1962 per effetto di concessione di area con diritto di proprietà, possono richiedere di sostituire la convenzione all'epoca stipulata con altra convenzione conforme allo schema di cui al successivo punto 6 lett. c) elaborata secondo quanto stabilito dall'art.8, commi 1°, 4° e 5° della Legge 28.1.1977 n.10 e secondo le condizioni di cui alle lettere a) e b) del citato comma 46 dell'art.31 Legge n.448/98, previo pagamento del corrispettivo di cui al successivo punto 4.

3. Approvare i criteri per la cessione in proprietà dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie come di seguito specificati:

a) Il prezzo di cessione in proprietà piena dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie è determinato applicando il criterio stabilito dall'art.31, comma 48, della Legge 448/98, secondo i valori indicati nell'allegata relazione tecnica che forma parte integrante del presente provvedimento sub allegato A);

b) Agli importi come innanzi determinati saranno applicati i seguenti sconti differenziati per le motivazioni esposte in narrativa:

- riduzione del ___% per gli alloggi realizzati nel 1° Piano di Zona (1972);

- riduzione del ___% per gli alloggi realizzati nel 2° Piano di Zona (1982).

Gli sconti saranno concessi esclusivamente ai proprietari che avranno fatto pervenire la propria adesione entro il termine perentorio del _____.

Nei confronti dei proprietari e/o delle Cooperative che non avranno fatto pervenire l'adesione nel termine di cui innanzi, l'Amministrazione procederà al recupero del conguaglio del costo di acquisizione dell'area in applicazione degli obblighi sanciti dalle convenzioni con escussione delle rispettive cauzioni in caso di mancato pagamento.

La riscossione del conguaglio potrà essere sospesa se il/i proprietario/i dichiara/i, no, di voler aderire alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà o di sostituire la convenzione stipulata in ragione di diritto di proprietà allegando all'adesione la ricevuta del versamento dell'acconto pari al 50% dell'intero corrispettivo di cui alla precedente lettera a), senza la riduzione di cui alla lettera b) in quanto applicabile esclusivamente a favore dei richiedenti le cui istanze saranno pervenute entro il citato termine del _____.

c) Il prezzo di cessione, determinato come detto al precedente punto a) e con la riduzione di cui alla lettera b) dovrà essere corrisposto al Comune, secondo le seguenti modalità:

1) in unica soluzione, da saldare contestualmente alla stipula della convenzione;

2) in forma rateale di cui:

- la prima rata, pari al 50% della somma dovuta, da versare antecedente alla stipula della convenzione;

- il saldo in n. 3 rate semestrale uguali con garanzia fidejussoria;

d) Gli acquirenti dovranno presentare istanza conforme allo schema allegato sotto la lettera "___" corredata da tabella millesimale e dalla ricevuta del versamento

dell'acconto pari al 50% del corrispettivo, che ciascun richiedente potrà direttamente e provvisoriamente quantificare sulla base della somma prevista nella colonna _____ della tabella _____ riportata a pag. ___ della Relazione del Dirigente del Settore Territorio (allegato "A") divisa per i millesimi del proprio appartamento. L'acconto sarà conguagliato in sede di versamento del saldo o della 1^ rata (nel caso di pagamento rateale).

- e) Sono a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, l'onere di produrre a proprie spese la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da sottoporre al visto del Dirigente e le spese per la stipula della convenzione, che dovrà avvenire nel periodo massimo di 60 giorni dalla data della formale domanda;
 - f) Prima di procedere alla cessione nei confronti di chi ha presentato istanza, il Dirigente estenderà l'offerta delle condizioni per la suddetta cessione a tutti i condomini in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per lotto;
 - g) Le limitazioni alla facoltà di disporre degli immobili esistenti sui lotti ceduti ai sensi della presente deliberazione, avranno la durata di 30 anni a partire dalla data di stipula dell'originaria convenzione con cui era stato assegnato il diritto di superficie.
4. Stabilire che il corrispettivo per la sostituzione della convenzione di cui al precedente punto 2) sarà determinato applicando gli stessi criteri di cui al precedente punto 3. Il corrispettivo così determinato sarà corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente punto 3, ed è suscettibile delle stesse agevolazioni.
 5. Dare atto che nel prezzo della trasformazione del diritto di superficie e nel corrispettivo per la sostituzione della convenzione del diritto di proprietà già esente da IVA ai sensi di legge è compreso anche il conguaglio per il prezzo dell'area per cui la stipula delle nuove convenzioni comporterà l'assolvimento dell'obbligo del conguaglio e lo svincolo delle cauzioni all'epoca versate.
 6. Dare atto che i corrispettivi come innanzi determinati sono di gran lunga superiori per importo all'ammontare del conguaglio che tutti gli assegnatari dovrebbero corrispondere per effetto delle riserve di cui in convenzione garantita da polizze.
 7. Demandare sin d'ora al Responsabile del Procedimento di richiedere il pagamento del conguaglio del costo di acquisizione dell'area nei confronti dei proprietari e/o Cooperative che non hanno aderito alla trasformazione con escussione delle polizze fidejussorie in caso di mancato pagamento.

8. Approvare i seguenti schemi di convenzione allegati al presente atto per farne parte integrante rispettivamente sotto le lettere:
- B) Schema di convenzione fra il Comune di Molfetta ed il Sig. _____ per la cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie, ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 50 della Legge 23.12.1998, n.448;
 - C) Schema di convenzione per la soppressione dei limiti decennale e ventennale per l'alienazione di alloggio e costituzione di diritti reali di godimento sullo stesso costruito su area ceduta in proprietà del Comune di Molfetta, ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 50 della legge 23.12.1998 n.448.
 - D) Schema di Domanda.
 - E) Avviso pubblico.
9. Stabilire che le somme che saranno incassate dalle operazioni di cui al presente provvedimento saranno introitate nel Cap. _____ "Introiti da gestione aree PEEP" del Bilancio dell'Esercizio di competenza.
10. Dare mandato al Dirigente del Settore Territorio che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire negli atti pubblici di trasferimento –fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento- tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, alla completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, all'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.
11. Responsabile del Procedimento è il Dott. La Forgia Pasquale, che è incaricato della esecuzione del presente provvedimento. Lo stesso responsabile del procedimento provvederà a dare adeguata pubblicità delle condizioni e criteri approvati con il presente atto al fine di chiarimenti agli interessati.
12. ***Tutti gli atti di cui alla presente procedura saranno disponibili sul sito comunale www.comune.molfetta.ba.it***