



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 72 del 30 novembre 2018

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DI CUI ALLE CONVENZIONI DELLE AREE EX LEGGI N.167/62 E N. 865/71. AUTORIZZAZIONE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI. INTEGRAZIONE E MODIFICA DELIBERAZIONE CONSILIARE N.13 DEL 13.03.2004.

L'anno **DUEMILADICIOTTO** il giorno **TRENTA** del mese di **NOVEMBRE** alle ore 20:30 e seguenti, in prosieguo di seduta, in Priverno e nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **STRAORDINARIA** di **PRIMA** convocazione.

I sottoelencati consiglieri, *in prosieguo di seduta*, risultano:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) BILANCIA Anna Maria (Sindaco)	X		10) INES Antonio	X	
2) ANTONINI Roberto	X		11) ONORATI Enrica	X	
3) CRISTOFARI Federica	X		12) QUATTROCIOCCHIE Sonia	X	
4) DELL'UNTO Elide	X		13) ROSSI Emilio	X	
5) DELOGU Angelo	X		14) DESIDERI Ernesto Cesere	X	
6) DE MARCHIS Giuseppe	X		15) FANIA Rosa Maria	X	
7) FANELLI Luisella	X		16) MACCI Umberto		X
8) FEDERICI Giulio		X	17) VELLUCCI Marcello		X
9) GUADAGNOLI Fabio	X		Totale	14	3

Assessori esterni	Presente	Assente
STIRPE Domenico		X

Il Presidente **Dott.ssa Elide DELL'UNTO**, che presiede l'assemblea, dà inizio alla discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Partecipa il Segretario Generale **Dott.ssa Margherita MARTINO**

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

In prosiegua di seduta, constatata la presenza in Aula di n. 14 Consiglieri Comunali, compreso il Sindaco, e l'assenza di n. 3 Consigliere (Federici, Vellucci e Macci), numero valido per rendere legale la seduta, dispone per il prosiegua dei lavori consiliari.

Illustra il punto all'ordine del giorno il Cons. Ass. Antonini;

La Cons. Fania dà lettura del proprio intervento che si allega al presente verbale quale parte integrante e sostanziale dello stesso. Chiede il rinvio del punto all'ordine del giorno, perché ritiene che preliminarmente debba essere effettuata una ricognizione delle aree;

Il Cons. Antonini dichiara di condividere la preoccupazione ma fa presente che oggi vi è l'approvazione di un regolamento e si sta provvedendo alla ricognizione necessaria;

Il Cons. Desideri evidenzia e ringrazia il Segretario Generale, sottolineando che accoglie con favore che l'atto venga rogato dal Segretario Comunale e la novità segna una certa discontinuità rispetto al passato;

Il Cons. Onorati specifica che trattasi di cessioni di territorio assoggettate a PEP per la realizzazione di edilizia popolare;

Il Cons. Ass. Delogu fa presente che il Segretario non può rifiutarsi di rogare gli atti, lo sancisce la norma e che in un periodo di così grande bisogno vi è l'esigenza di edilizia popolare;

Il Cons. Desideri dichiara che non sono stati fugati i dubbi per cui si astiene dal voto;

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 ha offerto ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), già concesse in diritto di superficie ex leggi n. 167/62 e n. 865/71, dietro pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/92, convertito con modificazioni dalla Legge 359/92, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione ISTAT;
- Il comune di Priverno ha già stabilito con la delibera di C.C. n. 13 del 13/03/2004 avente per oggetto *LEGGE 23/12/12/1998 N. 448 ART.31 Diritto di superficie. Determinazioni* la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento del prezzo dovuto che doveva essere valutato dai servizi comunali competenti;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007 ha dichiarato incostituzionale l'art. 5 bis del D.L. 333/1992 e in via consequenziale l'art. 37 del D.P.R. 327/2001;
- a seguito della suddetta sentenza abrogativa della Corte Costituzionale il legislatore con l'art. 2, comma 89 della L. 244/2007 ha stabilito che "l'indennità th espropriazione di un'area

edificabile e determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del 25%;

- in applicazione alle succitate norme, con propria deliberazione n. 13 del 31/03/2004 redatta ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della citata Legge n. 448/98, sono stati stabiliti i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ex Leggi n. 167/62 e n. 865/71 già concesse in diritto di superficie, con

un procedimento, sempre in applicazione alle stesse norme ma, in base all'autonomia negoziale che la dottrina riconosce ai Comuni anche in settori non disciplinati dalla legge, che, dietro pagamento di un solo ed unico corrispettivo, offrisse, contestualmente alla trasformazione di cui sopra, anche l'eliminazione di tutti i vincoli relativi alla commerciabilità dell'alloggio e derivanti dalla originaria convenzione, ivi compresi quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.

TENUTO CONTO CHE:

- la delibera n. 22/contr/11 del 14.04.2011 della Corte dei Conti a Sezioni riunite, ha stabilito, confermando, che *il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà su aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge n.167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. n 51 della legge 865/1971, deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio Ufficio Tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37 commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come sostituiti dall'art. 2 comma 89, della legge 24.12.2007, n. 244'*;
- l'art. 5, comma 3-bis, della Legge 12.07.2011, n. 106 di conversione del testo del D.L. 70/2011, per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49, ha aggiunto all'art. 31 della Legge 448/98 i commi 49-bis e -ter, secondo i quali *" 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'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo*

trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione, 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 succitato art 31 della Legge 448/98. 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 di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 281/1997" (comma 49-bis), "le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (comma 49-ter);

- tale norma è divenuta applicabile a seguito dell'entrata in vigore della Legge 24.02.2012, n. 14 che, all'art. 29, comma 16-undecies, ha di fatto previsto che *"a decorrere dal 1 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, 448, è stabilita dai comuni".*

PRESO ATTO CHE:

- la Corte dei Conti di Puglia con parere n. 164/PAR/2013, depositato il 31.10.2013, si è espressa circa l'inapplicabilità della detrazione del 25% per interventi di riforma economico sociale, di cui/all'art. 37, comma 1 del b.P.R. 327/01, come modificato dall'art. 2, comma 89 della Legge 244/2007;
- il legislatore, con l'art. 1, comma 392 della Legge 147/2013, che testualmente recita *"All'art. 31, comma 48 de/la Legge 448/1998, le parole da: "al sensi dell'art. 5 bis» fino a: «riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma» sono sostituite dalle seguenti: «attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento»",* ha introdotto la facoltà di riduzione del corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP.

CONSIDERATO CHE:

- è interesse primario dell'Amministrazione Comunale dismettere questo patrimonio che non genera reddito ed immobilizza la libera contrattazione dei beni immobiliari rientra pienamente nell'autonomia spettante ai Comuni la gestione del suddetto patrimonio immobiliare;
- c'è necessità di agevolare l'adesione dei cittadini all'operazione di "riscatto" cercando di contenere il prezzo da pagare ai Comuni;

- c'è necessità, inoltre, di rispettare un'esigenza di equità evitando disparità di trattamento tra i cittadini garantendo nel tempo uniformità nella determinazione del prezzo di riscatto;
- dare continuità all'attuale procedura di "riscatto" rientri nell'autonomia spettante ai Comuni, il cui riconoscimento è sotteso anche dall'ultimo intervento legislativo in materia (art. 29, comma 16-undecies della Legge 14/2012), che ha attribuito ai Comuni la competenza in merito alla determinazione della percentuale di cui all'art. 31, comma 49-bis della Legge 448/98.

Ritenuto pertanto opportuno modificare la metodologia di calcolo fin'ora utilizzata, in quanto ha portato modesti risultati tenuto conto che:

- l'utilizzo di un criterio di calcolo che portasse ad un aumento del corrispettivo del "riscatto" sarebbe in contrasto con l'interesse del Comune a mantenere più alto possibile il numero adesioni dei privati all'operazione di trasformazione (come peraltro auspicato anche dal Protocollo di intesa sottoscritto da Anci e da Apu in data 26.06.2002, per semplificare il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà);
- le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà negli interventi PEEP attengono anche alla sfera economico-finanziaria, sia perché le operazioni sono effettuate a titolo oneroso, cioè dietro pagamento di un corrispettivo, sia perché tali procedure sono state previste in varie leggi tutte finanziarie, cioè in buona parte destinate all'acquisizione di denaro al bilancio dei Comuni;
- il risultato dell'operazione messa in atto dal legislatore, a prescindere dall'effetto finanziario che si intendeva ottenere, era ed è conseguenza di una politica il cui scopo è stato anche di rispondere a mutate esigenze sociali imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi PEEP;

VALUTATO CHE:

- dall'applicazione della procedura stabilita con la presente deliberazione si può affermare che la facilitazione concessa di riduzione dei costi può consentire al Comune di Priverno:
 - a. di dare concreta risposta ad un bisogno che era sentito dai proprietari superficiali degli alloggi PEEP, cioè quello di eliminare qualsiasi vincolo esistente sul proprio alloggio accettando di pagare un prezzo che precedentemente, nella maggior parte dei casi e tenendo conto della tipologia di utenza", certamente non è mai stato considerato particolarmente economico;
 - b. di realizzare consistenti entrate nelle casse comunali (ciò era, appunto, lo scopo voluto dalle norme della L. 448/98) senza peraltro dover sostenere alcuna spesa

per consulenze o incarichi esterni, in quanto l'intera procedura sarà creata e gestita dal personale del citato Servizio, fino alla stipula del contratto tramite il Segretario Comunale, con ulteriore risparmio per il cittadino;

Vista la facoltà di riduzione introdotta dal legislatore;

Ritenuto opportuno procedere:

- alla applicazione di una percentuale di abbattimento del 25% del valore venale, come disposto dall'art. 1, comma 392 della Legge 147/2013:

Visti:

- la legge 24 dicembre 1993, n.560, e successive modificazioni, che disciplina l'alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- l'art. 31, commi 45, 46, 47, 48, 49 e 50, della Legge 23.12.1998, n. 448;
- l'art. 12, commi 1, 2 e 3 della Legge Regionale 19 luglio 2007, n.11 recante "Misure urgenti per l'Edilizia Residenziale Pubblica",
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 - "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- l'art. 37, commi 1 e 2 del D.P.R. 327/2001, come modificati dall'art. 2, comma 89, della Legge 244/2007;
- la delibera n. 22/contr/11 del 14.04.2011 della Corte dei Conti a Sezioni riunite;
- l'art. 5, comma 3 bis della Legge 12.07.2011, n. 106 di conversione del DL 70/2011;
- l'art. 29, comma 16 undecies della Legge 24.02.2012, n. 14;
- il parere della Corte dei Conti di Puglia n. 164/PAR/2013;
- l'art. 2, comma 89 della Legge 244/2007 di modifica all'art. 37, comma 1 del D.P.R. 327/01;
- l'art. 1, comma 392 della Legge 147/2013 di modifica dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi, rispettivamente, dai dirigenti dei dipartimenti interessati;

Considerato che il presente argomento è stato esaminato in sede di Commissione urbanistica in data 22.11.2018;

Ritenuta la propria competenza, al fine di procedere nei programmi di dismissione delle aree PEEP secondo principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento e, nel perdurare di una grave crisi economica e finanziaria, non pregiudicare la possibilità di entrate per il comune e al fine dell'adozione di una soluzione che rientra pienamente nell'autonomia spettante ai Comuni in materia di gestione ed organizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti	n. 14
Assenti	n. 3 (Federici, Vellucci e Macci)
Favorevoli	n. 12 (Bilancia, Delogu, Antonini, Ines, Quattrocioche, Cristofari, Dell'Unto, De Marchis, Fanelli, Guadagnoli, Onorati, Rossi,
Contrari	n. //
Astenuti	n. 2 (Desideri e Fania)

DELIBERA

- di approvare le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;
- di confermare ai sensi dell' art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/98 la possibilità di trasformazione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge n. 167/62 già concesse in diritto di superficie alla data del presente atto come già espresso nella deliberazione consiliare n. 13/2004;
- di approvare, ai sensi dell'art. 1, comma 392 della Legge 27.12.2013, n. 147, l'abbattimento del 25% del valore venale delle aree PEEP, al fine della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la cessione del diritto di proprietà delle aree PEEP già in diritto di superficie, di cui all'art 31 della Legge 448/1998;
- di approvare , in base all'autonomia negoziale che la dottrina riconosce ai Comuni e per una esigenza di equità che eviti disparità di trattamento tra i cittadini garantendo uniformità nella determinazione del prezzo di riscatto, la procedura di calcolo individuata nell'allegato C che, dietro pagamento di un solo ed unico corrispettivo, offra, contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, anche l'eliminazione di tutti i vincoli relativi alla commerciabilità dell'alloggio e derivanti dalla originaria convenzione, ivi compresi quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione;
- di autorizzare, ai sensi dell'art. 31 della Legge 448/1998 la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, anche per le aree PEEP già concesse in diritto di proprietà, dietro pagamento di

un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, ai sensi dell'art. 29, comma 16 undecies della Legge 14/2012 e, in base all'autonomia negoziale che la dottrina riconosce ai Comuni, in misura pari al 50% del corrispettivo risultante dall'applicazione del procedimento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, indipendentemente dalla durata residua di detti vincoli;

- di demandare al Responsabile del Servizio 3.1 la determinazione dei valori venali delle aree posti alla base della definizione del corrispettivo dovuto;
- di dare atto e approvare che sono fatti salvi i precedenti atti di riscatto e di svincolo di aree PEEP giunti a compimento con atto notarile;
- di approvare gli schemi di convenzione (allegati "A", "B" e "C") per farne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Infine

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000;

RAVVISATA l'urgenza di procedere in merito anche in considerazione della necessità di dare esecuzione ad adempimenti di legge

con votazione palese, espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti	n. 14
Assenti	n. 3 (Federici, Vellucci e Macci)
Favorevoli	n. 12 (Bilancia, Delogu, Antonini, Ines, Quattrociocche, Cristofari, Dell'Unto, De Marchis, Fanelli, Guadagnoli, Onorati, Rossi,
Contrari	n. //
Astenuti	n. 2 (Desideri e Fania)

DICHIARA

Il presente atto immediatamente esecutivo.

censibili, con quota millesimale pari a _____, facente parte del fabbricato realizzato dalla Società/Cooperativa sul lotto n. _____ del Piano di Zona 167 del quartiere _____, giusto atto di _____

compravendita rep. n. _____ del _____ a rogito del Notaio _____, registrato a Latina il _____ al n. _____ e trascritto in data _____ al n. _____ del Registro Generale e al n. _____ del Registro Particolare.

Essi comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Generale sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di rendere pubblico quanto segue.

PREMESSO

> che con deliberazione di _____ n. _____ del _____ stato concesso a favore della Società/Cooperativa _____ il diritto di superficie sul lotto di terreno compreso nel Piano di Zona 167 del quartiere contraddistinto con il n. _____ della superficie di mq. _____, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata- convenzionata;

che in data _____, rep. n. _____ ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, è stata sottoscritta la relativa convenzione, per la durata di 99 (novantanove);

- che sull'area concessa, distinta oggi nel N.C.T. al foglio _____, particella n. _____

_____, è stato costruito, in base alla Concessione Edilizia n. _____ del _____, un fabbricato, composto da per complessivi alloggi e relative pertinenze, dotato di certificato di

agibilità n. _____ del _____ che l'acquirente è proprietario/a superficiario/a per quanto derivante dalle singole porzioni di fabbricato di loro spettanza, dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio particella _____ sub _____ (appartamento al piano _____ distinto con il numero interno _____) e sub _____ (garage al piano _____) costituenti i _____/1000 dello stabile e conseguentemente per le rispettive quote delle parti condominiali;

che il Comune di Priverno ha stabilito di consentire la cessione della piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza di detto edificio, per le quote spettanti all'acquirente, approvando con deliberazione consiliare n. _____ del _____ e deliberazione _____ n. _____ del _____, esecutive ai sensi di legge, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente concesse in diritto di superficie, fissando le modalità da seguire per la

predetta cessione e trasformazione, e determinando i criteri per il calcolo del corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà, con eventuale rimozione dei vincoli, sull'area oggetto del presente atto, secondo le modalità stabilite dall'art. 31, comma 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448;

che l'acquirente, in qualità di proprietario/a, con istanza datata prot. n. _____, ha chiesto di poter acquistare l'area pro-quota con l'eliminazione di tutti i vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione, ai sensi della Legge 23.12.1998 n.448, art.31, comma 45 e seguenti, e previo pagamento dei corrispettivi dovuti;

> che, per l'alloggio in parola, il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, è stato determinato in _____ /), giusta determinazione prot. n. _____ del _____ con allegata relazione di stima redatta in data _____ dal Servizio 3.1;

Tutto ciò premesso ed approvato per formare parte integrante e sostanziale del presente atto fra le parti, come sopra costituite e rappresentate;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1— Cessione piena proprietà pro quota dell'area

Il Comune di Priverno, come sopra rappresentato, a mezzo del costituito rappresentante, ai sensi dell'articolo 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 numero 448,

CEDE E TRASFERISCE

- al/alla Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ (____) il _____ e residente a Via _____, che accetta ed acquista, per la quota complessiva pari a _____ /1000, il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, dell'area di cui _____ in 'premessa, censita al Catasto del Comune di Priverno al foglio _____ particella _____, di complessivi metri quadrati confinante da un lato con la particella catastale _____, da un altro lato con la _____ particella catastale _____, da un terzo lato con la particella catastale _____ e da un quarto lato con la particella catastale _____, sulla quale insiste oggi, tra _____ l'altro, l'unità immobiliare distinta in catasto foglio _____ particella sub _____ (appartamento al piano _____ distinto con il numero _____ i _____ e sub _____ (garage al piano _____) e conseguentemente le rispettive quote delle parti condominiali costituenti i _____ /1000 dello stabile.

Detta area fu concessa in diritto di superficie dal Comune di- Priverno cedente con atto a rogito del notaio rep. n. del e quindi in diritto ai cessionari in forza dei titoli pure in premessa citati.

La cessione del diritto di proprietà avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa richiamata, così che gli acquirenti divengono da oggi unici ed esclusivi proprietari, oltre che dell'unità immobiliare, anche di tutte le pertinenze e consistenze - precipui eventuali beni comuni non censibili - nel loro attuale stato di fatto e di diritto, con tutti gli annessi e connessi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinenze, oneri, ragioni ed azioni, nulla escluso od eccettuato.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquisto della proprietà dell'area in oggetto, con conseguente trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da parte di tutti i condomini, coloro i quali non si sono avvalsi di tale facoltà mantengono in proprietà superficiaria a termine i diritti relativi alle quote parti derivanti dalle rispettive unità immobiliari ed il Comune rimane proprietario della residua quota dell'area di loro pertinenza.

La cessione dell'area in contratto è fatta per le quote di spettanza a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e così accettata.

Il Comune cedente, a mezzo del costituito rappresentante, garantisce la buona ed assoluta proprietà di quanto ceduto, la sua libertà da pesi e vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, offrendo ogni più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestia.

L'acquirente dichiara:

- di conoscere i vincoli reali che insistono sull'area, derivanti dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti indicati nei titoli di provenienza.

- che rispetto ai titoli edilizi sopra citati, le porzioni immobiliari in contratto non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione;

-la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e nel pieno rispetto dell'art. 14 del D.L. 78/10, convertito con modificazione dalla L. 122/10, che ha aggiunto il comma I bis all'art. 29 della L. 52/85.

Il Comune rinuncia alle ipoteche legali, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni inerente responsabilità.

ART. 2 -- Corrispettivo di cessione

Il corrispettivo della cessione del diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli, determinato ai sensi della deliberazione consiliare n. 91 del 04.08.2009, Commissariale n. del nonliò giuntale n. del , convenuto ed accettato in complessivi € /), giusta determinazione prot.n. del con allegata relazione di stima redatta in data dal Servizio 3.1.

Il Comune di Priverno, a mezzo del costituito rappresentante, dichiara di avere ricevuto, prima d'ora, dal l' acquirente, la somma di € /) a mezzo bonifico bancario del , eseguito tramite la banca Unicredit a favore della Tesoreria Comunale "Unicredit Banca di Roma — Agenzia di Priverno 1.

Di detta somma il Comune cedente rilascia pertanto ampie, totali e finali ricevute e quietanze di saldo, con dichiarazione di non avere altro da pretendere per il presente titolo.

ART. 3 — Eliminazione vincoli

In conformità delle deliberazioni consiliari n. 91 del 04.08.2009 e n. del , considerato che:

con la Legge 448/98 è stato abrogato l'articolo 78 bis della Legge 549/94 e successive modificazioni, che prevedeva l'obbligo di sostituzione della convenzione ex articolo 35 Legge 865/71 con la convenzione di cui all'articolo 8 Legge 10/77;

- invece il comma 46 dell'articolo 31 della L. 448/98, dà solo la mera facoltà, e non più obbligo, ai Comuni di utilizzare la detta convenzione ex articolo 8 per sostituire quelle già stipulate, per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni, diminuito del periodo già trascorso per il diritto di superficie, si precisa e si dà atto che il Comune di Priverno ha ritenuto non necessaria alcuna imposizione di vincoli di prezzi e canoni, e così come ha ritenuto decaduto ogni diritto di prelazione sugli immobili in contratto e come riportato nella originaria convenzione rep n. del , che si intende annullata ad ogni effetto relativamente alla quota compravenduta oggetto del presente atto, per la quale conseguentemente devono intendersi decaduti tutti i vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione.

ART. 3— Destinazione Urbanistica

In ottemperanza al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, il rappresentante del Comune cedente consegna a me Segretario Generale il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno in contratto, rilasciato in data

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti.

Il rappresentante dell'Ente dichiara altresì che dalla data di rilascio del suddetto certificato fino ad oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativamente al terreno oggetto del presente contratto.

Il rappresentante dell'Ente cedente inoltre e per quanto occorrer possa, in ottemperanza al disposto del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, ai sensi degli articoli 3, 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 445/200 da me Notaio/Segretario previamente richiamati, dichiara:

- che il fabbricato, composto da _____, per complessivi alloggi e relative pertinenze, è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. _____ del _____ ed è dotato di certificato di agibilità n. _____ del _____

ART. 5— Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di stabilire quale sede eventuale il Foro di Latina.

ART. 6 -Varie e fiscali.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto non è soggetto ad IVA ai sensi dell'articolo 3 comma 60 Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Le spese, imposte e tasse del presente atto sono a carico degli acquirenti.

Trattandosi di un atto di trasferimento con oggetto plurimo, si chiede l'assorbimento degli altri tributi di cui al comma 3, art. 10, del D.Lgs n. 23/2011, come modificato dall'art. 26, comma 1, D.L. 104/2013, sulla base del principio dell'unicità del contratto che dispone l'esenzione dell'imposta di bollo dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, nonché la debenza di imposte ipotecarie e catastali nella misura di € 50,00 ognuna.

I competenti uffici dei Registri Immobiliari e del Catasto sono autorizzati ad eseguire le formalità conseguenti al presente atto, con esonero di responsabilità.

Richiesto io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su otto pagine che ho letto ai componenti che l'approvano e lo confermano ai sensi di legge, sottoscrivendolo con me come appreso:

Per il Comune

L'/Gli acquirente/i

Il Segretario Generale

" sul lotto n. del Piano di Zona 167 del quartiere ,giusto
atto di compravendita rep. n. del a rogito del Notaio ,
registrato a Latina il al n. e trascritto in data al n. del Registro
Generale e al n. del Registro Particolare.

Essi comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Generale sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di rendere pubblico quanto segue:

PREMESSO

che con deliberazione di n. del è stato concesso a favore della Società/Cooperativa il diritto di proprietà sul lotto di terreno compreso nel Piano di Zona 167 del quartiere contraddistinto con il n. della superficie di mq. , per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata e/o convenzionata;

che in data , rep. n. , ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 è stata sottoscritta la relativa convenzione;

che sull'area concessa, distinta oggi nel N.C.T. al foglio , particella n. , è stato costruito, in base alla Concessione Edilizia n. del , un fabbricato, composto da per complessivi alloggi e relative pertinenze, dotato di certificato di agibilità n. del

che il Sig./la Sig.ra 6 proprietario/a per quanto derivante dalle singole porzioni di fabbricato di loro spettanza, dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio particella sub (appartamento al piano distinto con il numero interno) e sub (garage al piano) costituenti i /1000 dello stabile e conseguentemente per le rispettive quote delle parti condominiali;

che il Comune di Priverno, con deliberazione consiliare n. del e deliberazione consiliare n. del esecutive ai sensi di legge, ha stabilito di consentire, per le unità immobiliari realizzate su aree PEEP già cedute in diritto di piena proprietà, la rimozione dei vincoli in convenzione per le quote spettanti all'acquirente, secondo le modalità stabilite dall'art. 31, comma 49 bis della Legge 23.12.1998 n. 448;

che l'acquirente, in qualità di proprietario/a, con istanza datata prot. n. , ha chiesto, per l'area pro-quota, l'eliminazione di tutti i vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione, ai sensi della Legge 23.12.1998 n.448, art.31, comma 45 e seguenti, e previo pagamento del corrispettivo dovuto;

che, per l'alloggio in parola, il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, è stato determinato in _____ /), giusta determinazione prot. n. _____ del _____ con allegata relazione di stima redatta in data _____ dal Servizio 3.1;

Tutto ciò premesso ed approvato per formare parte integrante e sostanziale del presente atto fra le parti, come sopra costituite e rappresentate;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 — Eliminazione vincoli dell'area pro quota

Il Comune di Priverno, come sopra rappresentato, a mezzo del costituito rappresentante, ai sensi dell'articolo 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 numero 448 e in applicazione delle delibera consiliare n. _____ del _____ e Consiliarele n. _____ del _____, stabilisce l'eliminazione dei vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione dell'area pro quota già concessa, con deliberazione _____, in diritto di piena proprietà alla Società/Cooperativa _____, nel Piano di Zona del quartiere _____

Su detta area, concessa in diritto di proprietà dal Comune di Priverno con convenzione rep. n. _____ del _____ e quindi in diritto ai cessionari in forza dei titoli pure in premessa citati, insiste oggi, tra l'altro, l'unità immobiliare distinta in catasto foglio _____ particella _____ sub _____ (appartamento al piano _____ distinto con il numero interno _____) e sub _____ (garage al piano _____) e conseguentemente le rispettive quote delle parti condominiali costituenti i _____ /1000 dello stabile, di proprietà del/della Sig./Sig.ra _____

L'acquirente dichiara:

- di conoscere i vincoli reali che insistono sull'area, derivanti dalle _____ prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti indicati nei titoli _____ di provenienza.

- che rispetto ai titoli edilizi sopra citati, le porzioni immobiliari in contratto _____ non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione;

la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e nel pieno rispetto dell'art. 14 del D.L. 78/10, convertito con modificazione dalla L. 122/10, che ha aggiunto il comma I bis all'art. 29 della L. 52/85.

Il Comune rinuncia alle ipoteche legali, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni inerente responsabilità.

ART. 2— Corrispettivo di cessione

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, determinato ai sensi della deliberazione consiliare n. del , nonchè giunta n. del , è convenuto ed accettato in complessivi € /), giusta determinazione prot.n. del con allegata relazione di stima redatta in data

dal Servizio 3.1.

Il Comune di Priverno, a mezzo del costituito rappresentante, dichiara di avere ricevuto, prima d'ora, dall'acquirente, la somma di € /) a mezzo bonifico bancario del

eseguito tramite la banca Unicredit a favore della Tesoreria Comunale "Un/credit Banca di Roma —Agenzia di Priverno 1".

Di detta somma il Comune cedente rilascia pertanto ampie, totali e finali ricevute e quietanze di saldo, con dichiarazione di non avere altro da pretendere per il presente titolo.

• ART. 3— Eliminazione vincoli

In conformità della deliberazione consiliare n. del , considerato che:

con la Legge 448/98 è stato abrogato l'articolo 78 bis della Legge 549/94 e successive modificazioni, che prevedeva l'obbligo di sostituzione della convenzione ex articolo 35 Legge 865/71 con la convenzione di cui all'articolo 8 Legge 10/77;

invece il -comma 46 dell'articolo 31 della L. 448/98, dà solo la mera facoltà, e non più obbligo, ai Comuni di utilizzare la detta convenzione ex articolo 8 per sostituire quelle già stipulate, per un periodo non inferiore a 20 (venti) anni, diminuito del periodo già trascorso per il diritto di superficie,

si precisa e si dà atto che il Comune di Priverno ha ritenuto non necessaria alcuna imposizione di vincoli di prezzi e canoni, così come ha ritenuto decaduto ogni diritto di prelazione sugli immobili in contratto e come riportato nella originaria convenzione rep. n. del , che si intende annullata ad ogni effetto relativamente alla quota svincolata oggetto del presente atto, per la quale conseguentemente devono intendersi decaduti tutti i vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione.

ART. 3— Destinazione Urbanistica

In ottemperanza al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, il rappresentante del Comune cedente consegna a me Segretario Generale il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno' in contratto, rilasciato in data

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti.

Il rappresentante dell'Ente dichiara altresì che dalla data di rilascio del suddetto certificato fino ad oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativamente al terreno oggetto del presente contratto.

Il rappresentante dell'Ente cedente inoltre e per quanto occorrer possa, in ottemperanza al disposto del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, ai sensi degli articoli 3, 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 445/200 da me Notaio/Segretario previamente richiamati, dichiara:

che il fabbricato, composto da per complessivi alloggi e relative pertinenze, è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. del ed 6 dotato di certificato di agibilità n. del .

ART. 5 — Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di stabilire quale sede eventuale il Foro di Latina.

ART. 6 -Varie e fiscali.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto non è soggetto ad IVA ai sensi dell'articolo 3 comma 60 Legge 23 dicembre 1996 numero 662.

• Le spese, imposte e tasse del presente atto sono a carico degli acquirenti.

Trattandosi di un atto di trasferimento con oggetto plurimo, si chiede l'assorbimento degli altri tributi di cui al comma 3, art. 10, del D.Lgs n. 23/2011, come modificato dall'art. 26, comma 1, D.L. 104/2013, sulla base del principio dell'unicità del contratto che dispone l'esenzione dell'imposta di bollo dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, nonché la debenza di imposte ipotecarie e catastali nella misura di €50,00 ognuna.

I competenti uffici dei Registri Immobiliari e del Catasto sono autorizzati ad eseguire le formalità conseguenti al presente atto, con esonero di responsabilità.

Richiesto io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su otto pagine che ho letto ai componenti - che l'approvano e lo confermano ai sensi di legge, sottoscrivendolo con me come appresso:

Per il Comune

L'/Gli acquirente/i

Il Segretario Generale

Allegato "C"

Modello schematico di calcolo

ESEMPIO

Valore venale area € 100,00

Riduzione 25% € 75,00

Determinato al 60% € 45,00 (solo per cooperative o imprese la cui convenzione è stata stipulata da oltre 20 anni)

€ 45 moltiplicato mq. 1.000,00 (superficie concessa lotto) = E 45.000,00

€ 45.000,00 meno E 30.000,00 (corrispettivo costo area rivalutato alla data odierna) = E 15.000,00

€ 15.000,00 = corrispettivo intero lotto (mille millesimi) da ripartire per singoli millesimi di proprietà

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n. 72 del 30.11.2018

**PARERI AI SENSI DELL'ART.49 DEL T.U. ORDINAMENTO EE.LL. D.Lgs. n.267 DEL 18/8/2000
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:**

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione di cui alle convenzioni delle aree ex Leggi n. 167/62 e n. 865/71. Autorizzazione e criteri per la determinazione dei corrispettivi. Integrazione e modifica deliberazione consiliare n. 13 del 13/03/2004.

UFFICIO: SERVIZIO 3.1 - DIPARTIMENTO 3 – TECNICO
PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA - comma1, articolo 49, D.Lgs. 18.08.2000 n.267
PARERE FAVOREVOLE

data

30.11.2018

timbro



Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Elide DELL'UNTO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

N. **2556** Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **07 DIC. 2018** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

07 DIC. 2018

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO

È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale lì, **07 DIC. 2018**

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Margherita MARTINO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

- Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data _____.

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO

-
- La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva in data **07 DIC. 2018** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì, **07 DIC. 2018**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina