



CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 20-05-2016

OGGETTO: Cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie, ai sensi della legge 23 dicembre 1991, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50. Approvazione del regolamento e dei criteri per la determinazione del corrispettivo e dello schema di convenzione

L'anno duemilasedici, il giorno venti del mese di maggio, presso la sala consiliare di Palazzo Savelli, a seguito dell'avviso scritto contenente gli argomenti da trattare, consegnato a tutti i componenti, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta Straordinaria di Prima convocazione.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Daniela Urtesi

Alle ore 13:30 il Presidente del Consiglio Vincenzo Rovere assume la presidenza e dispone che si proceda all'appello nominale dei componenti per verificare il numero degli intervenuti.

All'appello risultano **presenti n. 5** (Rovere, Borelli, Grecco, Gambucci, Silvestroni) ed **assenti n. 20** dei componenti assegnati ed in carica, pertanto, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, il Presidente del Consiglio dispone un nuovo appello entro un'ora.

Il Presidente quindi alle ore 14.30 invita a procedere ad un nuovo appello.

All'appello risultano **presenti n. 16 ed assenti 9** dei componenti assegnati ed in carica, e cioè:

Marini	Nicola	Sindaco	P
Rovere	Vincenzo	Presidente	P
Sepio	Gabriele	Consigliere	A
Borelli	Massimiliano	Consigliere	P
Di Baldo	Anna	Consigliere	P
Garbini	Annarita	Consigliere	A
Santoro	Vincenzo	Consigliere	P
Mengarelli	Chiara	Consigliere	P
Andreassi	Luca	Consigliere	P
Cammarano	Enrica	Consigliere	P
Fazio	Simone Bruno	Consigliere	P
Gambucci	Umberto	Consigliere	P
Grecco	Patrizia	Consigliere	P
Guarino	Vincenzo	Consigliere	A
Santilli	Matteo	Consigliere	P
Tedone	Salvatore	Consigliere	P
Orciuoli	Matteo Mauro	Consigliere	A
Ferrarini	Massimo	Consigliere	A
Guglielmino	Giuseppa	Consigliere	P
Segrella	Edmondo	Consigliere	P
Anderlucci	Marco	Consigliere	A
Giorgi	Romeo	Consigliere	A
Sergi	Gabriella	Consigliere	A
Nobilio	Federica	Consigliere	A
Silvestroni	Marco	Consigliere	P

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è legale, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

Sono nominati scrutatori di seduta i consiglieri: Cammarano, Gambucci, Segrella.
In prosecuzione di seduta: **presenti n. 19, ed assenti n. 6** (Cammarano, Anderlucci, Giorgi, Guglielmino, Sergi, Nobilio).

Partecipano senza diritto di voto, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale, gli Assessori Stefania Cavalieri, Aldo Oroccini, Alessio Colini, Stefano Iadecola, Maurizio Sementilli.

Il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione all'ordine del giorno.

Sopraggiunge, nel frattempo, la consigliera Cammarano: **presenti n. 20, assenti n. 5** (Anderlucci, Giorgi, Guglielmino, Sergi, Nobilio).

Non essendoci interventi, il Presidente mette in votazione il punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;

l'originaria formulazione dell'art. 31, commi 45-49 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, prevedeva:

“45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello 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.

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

l'impianto normativo su cui si basa la procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà prevedeva pertanto, nella sua formulazione originaria, che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà fosse determinato dal Comune facendo riferimento ai criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, e cioè in misura pari al 60 per cento del corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del D.L. 11/07/1992 n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 08/08/1992 n. 359. l'art. 5 bis disponeva che l'indennità fosse determinata sulla base della media del valore venale sommato al decuplo del reddito dominicale;

successivamente la Corte Costituzionale con la sentenza n. 348 del 2007 ha dichiarato l'illegittimità dei criteri di calcolo delle indennità di esproprio dovute per le aree edificabili ed espressamente disciplinati dall'art. 5-bis commi 1 e 2 del D.L.333/92 e dell'art. 37, comma 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità);

a seguito della suddetta sentenza abrogativa della Corte Costituzionale il legislatore è intervenuto con nuove norme in materia di espropriazioni. La Legge n. 244/2007 al comma 89 dell'art. 2 stabilisce, infatti, che “l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene”. Nessuna nuova specifica norma è stata prevista dal legislatore in materia di calcolo dei corrispettivi di vendita delle aree P.E.E.P.;

l'art. 1 – comma 392 – della Legge 27/12/2013 n. 147 (Legge di stabilità per il 2014) ha definitivamente colmato il vuoto normativo dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998, stabilendo che il corrispettivo in questione debba essere calcolato *“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% al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.”*;

i magistrati contabili della Corte dei Conti della sezione delle Autonomie, con la deliberazione n. 10 del 24 marzo 2015, in merito alla corretta interpretazione dell'articolo 1, comma 392, della legge 147/2013 che ha modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 488/1998 in materia di determinazione del corrispettivo da parte dei comuni di aree comprese nel P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, hanno chiarito che al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50% la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40% sino al 50%. La Corte ha aggiunto che il citato comma 392 non immuta, per il resto, l'originaria formulazione del comma 48 e, pertanto, il corrispettivo in parola dovrà, altresì, essere determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree e non può essere superiore al costo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998;

Considerato che:

in sostanza, rispetto ai previgenti criteri di calcolo, si deve considerare quale base per la determinazione dei corrispettivi non più la media del valore venale sommato al decuplo del reddito dominicale, ma il valore venale pieno che, tuttavia, può essere abbattuto da un minimo del 40% fino a un massimo del 50%, a discrezione del Comune;

la facoltà discrezionale di abbattere parzialmente il valore venale consente all'ente locale un'equa applicazione del nuovo criterio di calcolo, in quanto si rende possibile modulare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà che permetta il conseguimento di valori il più possibile omogenei per tutto il territorio;

Visto il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha infine stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998 disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 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, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (*oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001*) *“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”*;

Dato atto che in conseguenza di quest'ultima disposizione legislativa ed in relazione al fatto che solo parte delle convenzioni in diritto di superficie sono state stipulate da oltre 20 anni, e che solo per queste risulta acclarato che la stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà determina la caducazione di ogni altro obbligo anche in ordine ai prezzi massimi di vendita ed ai canoni massimi di locazione mentre per tutte le altre è necessario procedere alla sottoscrizione di una nuova convenzione che tenga conto del nuovo dettato normativo;

Alla luce di quanto precede si rende opportuno e necessario, anche in considerazione delle richieste pervenute in tal senso ai competenti Uffici dell'Ente, stabilire modalità, criteri e condizioni per dar modo ai soggetti interessati di poter beneficiare delle sopravvenute disposizioni di legge in relazione all'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ovvero alla stipula delle nuove convenzioni;

Ritenuto pertanto:

di stabilire che il calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, verrà effettuato con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n. 448, così come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n. 147;

di determinare le regole e le procedure per il perfezionamento delle singole posizioni;

di approvare lo schema di convenzione ;

Dato inoltre atto che:

i limiti afferenti ai requisiti soggettivi stabiliti dalla normativa statale e regionale in materia di edilizia agevolata, in relazione alla concessione di contributi pubblici di cui abbiano eventualmente beneficiato i titolari degli immobili convenzionati, sono inderogabili; pertanto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi;

le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie, sono a carico degli acquirenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

le misure più sopra delineate, appaiono congrue con la realtà locale e consentiranno di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, così come stabilito dalla Legge 106/2011, producendo altresì ulteriori entrate per il Comune, senza un eccessivo aggravio economico per i cittadini interessati;

Ritenuto, in relazione alla mole di lavoro che graverà sugli uffici in conseguenza dell'attuazione delle procedure previste nella presente deliberazione, di stabilire un costo a titolo di rimborso per spese istruttorie per ogni convenzione;

Visto lo schema di convenzione predisposto dal competente Settore Programmazione e Bilancio Servizio Patrimonio per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie, che si allega al presente provvedimento sotto la lettera "A";

Visti infine:

la legge 22 ottobre 1971, n. 865;

l'art. 23 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85;
art. 3 comma 63-64 della legge 662/1996;
la legge 29.12.1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti;
la sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 2007;
art. 2, comma 89, legge 24 dicembre 2007, n. 244;
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;
la legge 24 febbraio 2012, n. 14 ;
il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135;
l'art. 1 comma 392 legge 27 dicembre 2013, n. 147;
gli artt. 48 e 179 del T.U. 18.8.2000 n. 267;
Accertata la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m. e i.;
Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con votazione resa per alzata di mano e che ha dato il seguente esito

presenti: n. 20

votanti: n. 20

astenuti: nessuno

favorevoli: n. 16

contrari:

DELIBERA

1. Per tutte le motivazioni in premessa che nel presente deliberato si intendono integralmente richiamate, di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economica Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ;
2. di prendere atto che il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998 disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 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, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001) 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 e pertanto, di autorizzare o la sottoscrizione di nuove convenzioni nei casi in cui non è ancora scaduto il termine dei venti anni dalla stipula;
3. di stabilire che conseguentemente, che i criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie

ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, determinati dagli uffici con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n. 448, così come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n. 147 saranno abbattuti nella misura del 40 per cento;

4. di subordinare la stipulazione delle convenzioni di cui al precedente punto 1 alla corresponsione di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48, legge 448/98 e smi;
5. di dare atto che, in conseguenza alle richiamate disposizioni legislative, ed in relazione al fatto quanto alle convenzioni in diritto di superficie stipulate da oltre 20 anni, per quanto concerne gli immobili concessi in diritto di superficie, la stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà determina la caducazione di ogni altro obbligo anche in ordine ai prezzi massimi di vendita ed ai canoni massimi di locazione essendo ampiamente trascorsi i vent'anni dalla stipula della convenzione originaria;
7. di demandare ai servizi urbanistica e patrimonio :

- l'onere della rilevazione di tutte le convenzioni sottoscritte rispettivamente ai seguenti piani di zona:

ALBANO

CECCHINA

PAVONA

In quanto propedeutica alla definizione di tutte le procedure necessarie per l'attuazione di quanto sopra;

- La rilevazione degli atti di perfezionamento dell'acquisizione da parte del comune delle aree interessate dai rispettivi piani.
- Gli adempimenti necessari per l'attuazione del presente provvedimento in merito :

alla forma di comunicazione generale

all'esame delle domande

determinazione dei corrispettivi dovuti dai singoli proprietari,

alla comunicazione del prezzo di cessione

8. di fissare in € 300,00 i diritti d'istruttoria per ogni singola convenzione da porsi a carico dei rispettivi richiedenti;

9. di fissare altresì in € 1.500,00 la somma minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, onde coprire le spese di procedura, qualora i singoli corrispettivi determinati sulla base della formula e dei criteri fissati siano negativi o inferiori a tale cifra.

10. di approvare conseguentemente:

lo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie – Allegato "A";

Il Regolamento di attuazione – Allegato "B"

allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

11. di dare infine atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa per il bilancio comunale in quanto ogni onere conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate.

E' quindi posta in votazione, per alzata di mano, l'immediata eseguibilità della deliberazione, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000. La votazione registra il medesimo esito.

Regolamento per la per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ALLEGATO "C"

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20.05.2016

Art. 1. Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento ha per oggetto la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), 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.

Le modalità di cessione sono disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 come, da ultimo, modificata dalla Legge di stabilità 2014 (legge 147/2013).

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2. Beneficiari

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a destinazione pertinenziale, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Dette aree sono localizzate in Albano Centro lungo la Via Verdi e la Via Rossini, nella Via Mascagni e Piazza Dietrich, in Pavona nella via del Mare , Via Roma e Pian Savelli, in Cecchina in Viale Spagna ivi comprese le relative traverse e nell'area limitrofa alla via Madonna degli angeli ancorchè non ancora completamente denominata, in quanto di più recente attuazione.

Art. 3. Comunicazione

Il Comune organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva.

Art. 4. Domande di acquisto e Accettazione

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate, sul modello appositamente predisposto dal comune , accompagnate da:

dall'atto di provenienza, dalla tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra i condomini, dalla visura e planimetria catastale dell'alloggio o di altra unità immobiliare a destinazione pertinenziale e dalla ricevuta di versamento dei diritti di istruttoria.

Il Comune comunicherà con Raccomandata AR (o con altre forme analoghe), a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio. L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo e nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg, nel giorno e all'ora che dovranno concordarsi con il Responsabile del Servizio Patrimonio, delegato alla sottoscrizione dell'atto per il Comune.

Il corrispettivo, così determinato, resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

L'esame e l'istruttoria delle richieste che perverranno dai soggetti interessati, verranno effettuati rispettando l'ordine cronologico di presentazione

Art. 5. Atti di Trasformazione e Spese

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzata con atto registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta dell'allegato modello che costituisce una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio e pertanto di autorizzare il notaio rogante ad integrare lo schema convenzionale secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a carico del proprietario richiedente.

Art. 6. Versamento del corrispettivo

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale. La relativa quietanza del versamento deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima della data fissata per il rogito.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

E' fatta salva la possibilità di rateizzare, quanto dovuto al netto della caparra in quattro rate trimestrali, di cui la prima da versarsi entro la sottoscrizione della nuova convenzione, previa stipula di una fidejussione bancaria/assicurativa pari all'importo rateizzato a garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti;

I corrispettivi di cui ai punti che seguono determinati dagli Uffici ai sensi dell'art. 31, commi 48 e 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i, rimarranno invariati per un anno a far data dalla comunicazione del relativo importo agli interessati. Decorso tale termine quest'ultimi dovranno produrre nuova istanza che darà luogo a nuovo conteggio in considerazioni degli eventuali aggiornamenti ISTAT nel frattempo intervenuti.

Art. 7. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo

Dato atto che il calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, sono determinati dagli uffici con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n. 448, così come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n. 147, si procederà alla determinazione delle quote per ogni singola UI sulla base delle tabelle millesimali, al netto di quanto versato al momento della concessione per la quota di competenza, rivalutata secondo l'indice ISTAT.

QUOTA MILLESIMALE

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà da predisporre ed approvare, nel caso in cui l'edificio ne fosse sprovvisto a carico e cura dei richiedenti.

ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato al netto degli oneri di urbanizzazione.

INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi tra il mese in cui sono stati stabiliti, con deliberazione consiliare, i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo di cessione.

Art. 9. Contributi pubblici

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi.

In quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato.

Art. 10. Norma di rinvio

L'eventuale modificazione delle norme relative alla modalità di determinazione del corrispettivo (art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998) comporterà automatico aggiornamento del presente Regolamento, da ratificare mediante deliberazione di presa d'atto della Giunta Comunale.

SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART.31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA EX LEGGE 18.05.1962 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 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865

Repubblica Italiana

L'anno _____ il mese di _____, il giorno _____ in _____ via _____ civico _____ avanti a me Notaio _____, ufficiale rogante sono comparsi:

il Comune di Albano Laziale con sede in Via _____ n. _____, codice fiscale _____ qui rappresentato dal Responsabile del _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (in forza del _____);

il Signor _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____, residente in _____, Via _____ della cui identità e poteri io Notaio sono certo, non necessitano di testimoni ed il sottoscritto non ne richiede la presenza (art. 48 della legge 89/1913 rinnovato dalla legge 246/2005).

Premesso che:

Con convenzione rep. _____ del _____ ai rogiti del Notaio _____ registrata _____ trascritta _____ il Comune di Albano Laziale cedeva, a titolo oneroso, in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla Cooperativa / Impresa /Consorzio..... l'areadi terreno edificabile compresa nel PEEP _____, distinta nel Catasto del Comune di Albano al foglio..... mappale di superficie mq. _____, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un fabbricato composto di _____ alloggi con relative pertinenze;

che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia n. del..... e relative varianti;

che i comparenti sig. sono proprietari superficiali delle singole porzioni costituenti i _____/1000 dello stabile e conseguentemente per le rispettive quote millesimali delle parti condominiali;

Che il Comune di Albano Laziale è venuto nella determinazione di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza di detto edificio ai condomini, approvando con deliberazione del Consiglio comunale n.....del....., esecutiva ai sensi di legge, la cessione delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18/04/1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, precedentemente concesse in diritto di superficie, fissando le modalità da seguire per la predetta cessione e trasformazione;

che l'ufficioha determinato il corrispettivo sulla base dei criteri determinati con l'atto deliberativo sopra richiamato;

che i Sig.ri.....in qualità di.....hanno comunicato l'accettazione della proposta del comune con nota acquisita al protocollo del comune in data.... con il numero....

Premesso quanto sopra, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti innanzi indicate convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1 – Cessione del diritto di proprietà

Il Comune di Albano Laziale come sopra rappresentato , cede e trasferisce al/i Signore/i , che accetta/accettano ed acquista/no per la quota dimillesimi..... e per la quota dimillesimi..... per un totale di/1000, la piena proprietà dell'area catastalmente individuata al mappale del foglio del catasto terreni di Albano Laziale , **corrispondente alla quota afferente i beni immobili** in relazione ai quali gli odierni acquirenti sono già titolari del diritto di superficie.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:

a)appartamento di locali più servizi catastalmente identificato al mappale subalterno del foglio di Albano Laziale catasto fabbricati con annessa cantina n. e soffitta n. , nonché giardino pertinenziale, posto auto n. b- box auto catastalmente identificato al mappale subalterno del foglio di Albano laziale..... catasto fabbricati c- quota di comproprietà di millesimi delle parti comuni dell'edificio;

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficaria novantanovenale dei rispettivi alloggi ed accessori, come sopra indicati, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari unitamente alla relativa quota di area. La compravendita di tale area determina in capo agli acquirenti, già titolari del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essi spettante e la contestuale espansione della sua pienezza del diritto di proprietà sull'area-fabbricato medesima.

La presente convenzione , ai sensi dell'art. 31 comma 46 della legge 448/98, ha la validità di anni 20 dalla data di stipulazione della convenzione sostituita e vincola i sig.ri.....ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi indicati nella presente per l'intero periodo di durata.

Tenuto conto che la convenzione originaria in diritto di superficie è stata stipulata il e quindi da oltre 20 anni, la stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà determina la caducazione di ogni altro obbligo anche in ordine ai prezzi massimi di vendita ed ai canoni massimi di locazione essendo ampiamente trascorsi i vent'anni dalla stipula della convenzione originaria pertanto gli immobili di cui all'articolo (1 precedente potranno essere alienati e concessi in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito notaio del n° relativa alla concessione del diritto di superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto,restano sono tuttora valide.

Oppure (nel caso di convenzioni aventi ancora durata residua)

Per la durata di anni 20, decorrenti dalla data di stipula della convenzione sostituita, citata in premessa, l'esercizio del diritto di piena proprietà, acquisito con il presente contratto, sarà regolato dalle norme di cui all'art. 18 del DPR 380/2001, entrato in vigore a seguito dell'abrogazione dell'art. 8 della L 10/77. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei predetti criteri è nulla per la parte eccedente.

Art. 2 Destinazione urbanistica

Il Comune di Albano allega al presente atto sotto la lettera.... Il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in datadallo stesso Comune....., dichiarando che, successivamente , non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici. Dichiaro altres' di essere il legittimo proprietario della quota di area oggetto di cessione, tutt'ora di sua esclusiva proprietà, che trasferisce nell'attuale stato di diritto e fatto con accessioni, pertinenze

e pesi, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Art. 3 Prezzo di cessione

Il prezzo della trasformazione è stato determinato in euro..... ai sensi di quanto disposto dall'articolo 31 comma 48 della legge 448/98 come successivamente integrato e modificato, che il comune dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente come da quietanza d'incasso n..... in data, rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza con rinuncia di ipoteca legale.

Oppure

Il corrispettivo della cessione di cui all'articolo precedente è determinato in € ai sensi di quanto disposto dall'articolo 31 comma 48 della legge 448/98 e s.m.i..

Il/I signore/i ha/hanno provveduto al pagamento della prima rata della somma di cui sopra per un importo di € ed come da la quietanza n.....del.....del versamento effettuato presso la Tesoreria comunale. Il/I signore/i si obbliga/obbligano pertanto a versare la somma residua di € al Comune di Albano, presso la Tesoreria Comunale, mediante n° rate trimestrali di di €,

I termini per il pagamento delle rate decorrono dalla data di stipulazione della presente convenzione.

A garanzia del pagamento della somma residua è stata costituita garanzia fidejussoria bancaria/assicurativa n.....per la somma di euro rilasciata dalla a favore del Comune di Albano Laziale.

In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, il comune provvederà all'incameramento della fidejussione, senza che il fidejussore possa avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del c.c.

Art. 4

In conseguenza della predetta cessione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune di Albano, dovendosi intendere la presente convenzione come sostitutiva di quella originaria. Parimenti per gli effetti dell'art. 953 c.c., i Signorienon potranno vantare, allo scadere del termine di durata del diritto di superficie, alcun diritto sulle unità immobiliari facenti parti dello stabile, rimaste in diritto di superficie.

articolo 5 - Spese

Gli oneri notarili nonché le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi dello stesso sono a carico del del/dei Signore/i, che invoca/invocano i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi a favore dell'edilizia economica e popolare. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del/dei signore/i

Il Comune espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità.

articolo 6 – Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire all'autorità giudiziaria del Foro di Velletri.

Letto, approvato e sottoscritto

Presidente del Consiglio
f.to Vincenzo Rovere

Segretario Generale
f.to Dott.ssa Daniela Urtesi

Della suesesa deliberazione viene oggi 21.07.2016 iniziata la pubblicazione all'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi

L'incaricato
f.to Marina Moroni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'albo pretorio on line dal _____ al _____:

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, terzo comma del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

si dà atto che contro la medesima nei termini di legge non è stato presentato alcun reclamo.

Addi

Responsabile Segreteria Generale OO.II.
f.to Dott.ssa Silvia De Angelis