



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 24 del 09.06.2022

COPIA

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione vincoli nel Piano di Zona di Via Verdi.

L'anno duemilaventidue il giorno nove del mese di giugno, nella sede comunale, alle ore 18:58, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SECCI MARIA PAOLA	P	PICCIAU GIUSEPPE	A
ARGIOLAS ANTONIO	P	PILI ALBERTO	P
ARGIOLAS FRANCESCO	A	PISU FABIO	A
COLLU VALENTINA	P	PITZIANI SILVIA	A
CRISPONI ANNETTA	P	PORCU FEDERICO	P
LEDDA IGNAZIA	P	SECHI ROSALIA SIMONA GIO'	P
MANCA ANTONIO	P	SERRA FRANCESCO	P
MELONI MAURIZIO	P	SERRAU MARIO ALBERTO	P
MELONI VALENTINA	P	LOI ANTONIO	P
MURA MICHELA	P	ARGIOLAS GIULIA	P
PETRONIO LAURA	P		

Totale Presenti: 17

Totali Assenti: 4

Il Presidente MANCA ANTONIO, assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Generale MARCELLO MARCO.

Risultano presenti gli assessori: BULLITA MASSIMILIANO, ARGIOLAS ROBERTA, MELONI EMANUELE, RECCHIA ROBERTA, TACCORI MATTEO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 17/11/1978 è stato adottato il Piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché alla realizzazione delle opere e servizi complementari urbani e sociali, denominato "Via Verdi";

Premesso, altresì, che il Piano di Zona è stato approvato con Decreto Assessoriale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 668/U del 05/07/1979;

Dato atto che il Comune, al fine di attuare il programma previsto nel suddetto Piano di Zona, ha espropriato ed acquisito le aree facenti parte di quei lotti oggetto del programma medesimo;

Dato atto che le aree comprese nel predetto Piano di Zona, sono state concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 alla Cooperativa edilizia la Casa Bianca mediante convenzione della durata di 99 anni dalla registrazione dell'atto pubblico, per la realizzazione di alloggi di edilizia economica conformi a quanto previsto dall'art. 43 della Legge 457/78;

Rilevato che con la convenzione del 20/03/1984 registrata all'Ufficio del Registro di Cagliari in data 02/04/1984 al n. 8213 del Registro Generale e al n. 6646 del Registro Particolare, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 sono state concesse alla Cooperativa edilizia "La Casa Bianca" in diritto di superficie per la durata di 99 anni le aree per la realizzazione di alloggi di edilizia economica conformi a quanto previsto dall'art. 43 della Legge 457/78, e contestualmente sono stati istituiti i vincoli di commerciabilità stabilendo i criteri per il calcolo del canone massimo di locazione e per il prezzo massimo di cessione degli alloggi;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 10 comma 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, 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;

Rilevato che l'articolo 10 quinquies della legge 20 maggio 2022, n. 51 (in vigore dal 21/05/2021) ha modificato l'art. 31 della legge 448/1998 nei commi che disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;

Considerato che, per effetto dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021 (in vigore dal 31/07/2021) il disposto dell'articolo 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stato così riformulato: «I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il

comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo [...ommissis...]

introducendo di fatto le seguenti modifiche:

- i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- la richiesta di rimozione può essere presentata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;
- il Consiglio Comunale individua i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
- il Consiglio Comunale individua i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;

Visto il decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" di cui al sopra citato art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448, pubblicato sulla Gazzetta serie generale n. 280 Ufficiale in data 10/11/2020, con entrata in vigore dal 25/11/2020;

Ritenuto di dover approvare la relazione contenente procedure e criteri, allegata al presente provvedimento (allegato "A") in merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli di commerciabilità;

Atteso che, per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione dei nuovi schemi di convenzione-tipo prendendo atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli dovrà essere determinato secondo quanto disposto da detto decreto ministeriale;

Considerato che, in conformità a quanto disposto dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, occorre prevedere le modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato, ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente;

Valutato che la dilazione di pagamento possa essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- massimo 9 ulteriori rate costanti quadrimestrali (per un totale di 36 mesi) per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

Ritenuto di approvare la relazione contenente procedure e criteri, allegata al presente provvedimento (allegato "A"), nella quale viene indicato il criterio di calcolo in merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli;

Ritenuto di approvare gli Schemi di Convenzione, allegati al presente provvedimento (allegati "B", "C" e "D"), per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le previsioni normative di cui al citato

art. 31, comma 49-bis e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 48 della L. 448/98;

Dato atto che gli immobili oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono elencati ai numeri 28, 29, 30 del Piano della valorizzazione e alienazione dei beni immobili per il triennio 2022-2024, approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2021;

Visto l'art. 35 della L. 865/1971;

Visto l'art. 31, commi 47 e seguenti della L. 448/1998;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto il D.M. Economia e Finanze 151/2020;

L'art. 10 quinquies della legge 20 maggio 2022, n. 51 (in vigore dal 21/05/2021);

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Illustra l'argomento l'assessore Massimiliano Bullita;

Interviene per chiarimenti l'istruttore tecnico Carlo Manunza;

Non essendoci interventi si passa alle dichiarazioni di voto;

Intervengono le consigliere Michela Mura e Valentina Meloni, entrambe preannunciano voto favorevole;

Gli interventi completi vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

Il Presidente del Consiglio, Antonio Manca, pone quindi ai voti la proposta di cui all'oggetto ed il Consiglio comunale con la seguente votazione palese, espressa per appello nominale, presenti n. **17** (assenti: Argiolas Francesco, Picciau Giuseppe, Pisu Fabio e Pitzianti Silvia) voti favorevoli: unanimità

DELIBERA

1) di approvare la premessa;

2) di definire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti ex L. 865/71 sugli alloggi realizzati nell'ambito del Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di Via Verdi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98 e dal D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3) di definire la procedura ed il relativo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per gli alloggi realizzati in base a convenzioni ex L 865/71 che hanno costituito un diritto di superficie sulle aree;

4) di approvare gli Schemi di Convenzione di cui agli allegati "B", "C" e "D", allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98 e/o per la

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98;

5) di prevedere che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 possa essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- massimo XX ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

6) di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

Successivamente

Con votazione unanime (17) espressa in forma palese per appello nominale ,

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Data 20/05/2022

IL RESPONSABILE

F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità contabile: FAVOREVOLE

Data 08/06/2022

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.TO ALESSANDRA SORCE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO ANTONIO MANCA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO MARCO MARCELLO

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 09/06/2022 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **14/06/2022** al **29/06/2022** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 14/06/2022, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 29/06/2022

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO MARCO MARCELLO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 14.06.2022