



**COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

Albo Pretorio online

n. \_\_\_\_\_ Registro Pubblicazione

Pubblicato il \_\_\_\_\_

**ORIGINALE**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N.41 del 19 Settembre 2013**

**OGGETTO:** Trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie. Approvazione convenzione e determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali.

L'anno duemilatredici, il giorno diciannove del mese di Settembre alle ore 10 nella Sala Convegni ex Tabacchificio Centola in Pontecagnano Faiano, si è riunito il Consiglio Comunale .

Presiede l'adunanza il Cons. Gallo Alfonso – Presidente Consiglio Comunale

Risulta presente il Sindaco, Dott. Ernesto Sica, e n. 14 Consiglieri Comunali, come da seguente prospetto:

COGNOME E NOME		COGNOME E NOME	
SICA Gerarda	SI	BELLINO Luigi	SI
FUSCO Francesco	SI	SMARRA Francesco	NO
LIGURSO Giovanni	SI	LAMBERTI Pasquale	SI
FIGLIORE Nunzia	SI	LANZARA Giuseppe	SI
ALBANO Maria Michela	SI	ANASTASIO Antonio	SI
GALLO Alfonso	SI		
MALANDRINO Giuseppe	SI		
PAOLILLO Michele	SI		
CACCAVO Monica	SI		
VECCHIONE Antonio	NO		
FERRO Giovanni Francesco	SI		

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Grasso con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Dario Del Gais e Francesco Pastore -

## IL PRESIDENTE

procede alla trattazione del dodicesimo punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto: "Trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie. Approvazione convenzione e determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali" e concede la parola al Sindaco per una breve relazione;

**Sentita** la proposta del Sindaco che chiede al Consiglio Comunale di votare la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, il deliberato che sta all'attenzione del Consiglio Comunale.

**Sentito** l'intervento del Consigliere Lanzara, che dichiara e propone quanto segue:

"Signor Presidente, signor Sindaco, colleghi Consiglieri, riguardo a questo punto, ritorna di nuovo in Consiglio Comunale e quindi ci sono stati un po' di problemi ed è ritornato, volevamo innanzitutto capire se il diritto di superficie è un diritto che scade dopo 99 anni se non sbaglio, adesso il Comune, probabilmente per fare cassa, chiede ai cooperatori di riscattare prima e quindi di chiudere prima questa situazione, cedendo anche questo diritto di superficie. Innanzitutto noi vorremmo avere delle garanzie e quindi dei chiarimenti circa il fatto se c'è da parte del cittadino, che attualmente occupa l'immobile e quindi della Cooperativa Alba (e poi ci chiediamo come mai riguarda una cooperativa e non un fatto generico, infatti anche questa era una nostra osservazione), la possibilità di decidere, è un po' il discorso che facevamo prima anche per la dismissione degli immobili e sul quale noi eravamo a favore solo se si vende ai cittadini che attualmente occupano e quindi non c'è proprio necessità di fare bandi o cose di questo tipo. Per questo aspetto noi vogliamo chiarirci sull'atteggiamento che avrà l'Amministrazione da questo punto di vista, se è un atteggiamento che va nell'interesse del cittadino che vuole chiudere prima questa faccenda, perché vuole ridurre le spese e gli interessi, oppure se sarà poi l'amministratore in qualche modo a pressare questo tipo di iniziativa per recuperare dei soldi. Quindi, chiarito questo aspetto, poi ci riserviamo eventualmente di fare la nostra proposta, una nostra valutazione, perché se ci sono questi tipi di garanzie e quindi si prevede la domanda del cittadino a chiudere questa cosa e se ci chiarite come mai riguarda solo una cooperativa, allora noi potremmo anche fare una proposta, che è quella di fare un Capitolo apposta e quindi un Capitolo speciale affinché questi introiti di queste persone che volessero chiudere prima questo diritto di superficie, siano utilizzati per il comprensorio e siano investiti nella zona dove il Comune fa cassa".

**Sentito** l'intervento del Sindaco che dichiara quanto segue:

"Permettami, Presidente, se posso, per dare celerità ai lavori. Mi permetto di anticipare, il provvedimento è già stato detto e ridetto in Consiglio Comunale, il Deliberato è molto semplice, dà l'opportunità, a chi ne fa richiesta, di poter riscattare e di poter passare a diritto di superficie e a diritto di proprietà, quindi è un'opportunità che stiamo dando. Penso che il prezzo sia estremamente accessibile, penso che siamo nella media tra le più basse, in Emilia Romagna siamo a numeri molto più alti, pertanto io credo che invece qui pecchiamo di una cosa, l'Amministrazione Comunale dovrebbe creare una maggiore sensibilizzazione a chi vuole partecipare a questa opportunità. Sui soldi non apriamo una discussione, Sant'Antonio ha un deficit di standard di viabilità e vivibilità enorme, la concentrazione della spesa comunale è pari a 6 - 7 milioni negli ultimi tre anni ed già è molto per Sant'Antonio, potremmo anche dire sì all'indicazione del Consigliere Lanzara, però sinceramente, anzi su Sant'Antonio abbiamo concentrato (e ancora ne concentreremo) tante risorse finanziarie".

**Sentito** l'intervento del Segretario Generale, che chiarisce l'oggetto della delibera è di portata generale, andando a disciplinare tutte le trasformazioni in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, anche se è stata riportata nell'ordine del giorno l'indicazione della Cooperativa Alba, probabilmente perché esiste una precedente istanza della Cooperativa Alba.

La deliberazione è di portata generale; dall'oggetto della delibera va stralciata l'indicazione specifica della Cooperativa Alba, altrimenti si crea una sorta di difficoltà interpretativa, trattandosi una delibera di impatto generale, è per tutti, non disciplina un caso solo, approva uno schema di

convenzione tipo che verrà adottato per tutta la fattispecie ed i criteri sono definiti dal legislatore. Solo per chiarire che dall'oggetto della delibera va stralciata l'indicazione riferita alla Cooperativa Alba.

**Sentito** l'intervento il Consigliere Lanzara, che qui di seguito:

"Allora, detto che la Cooperativa Alba non si trova a Sant'Antonio, ma sta a Pontecagnano centro e quindi non riguarda Sant'Antonio, però se nel corpo della Delibera si prevede la possibilità di utilizzare le cifre che vengono incassate nel corso degli anni (e quindi poiché è generale questa Delibera, riguarderà anche altre zone) vengono investite negli standard per ridare la manutenzione ordinaria e straordinaria a quelle zone e non allo staff o a consulenze o ad altre cose, per questo noi vogliamo che ci sia questo Capitolo che riguarda gli introiti che vengono generati da queste cifre, perché questi signori daranno delle cifre per acquisire un diritto di proprietà, sono delle zone dove sicuramente c'è un deficit di standard se quindi se viene accettato questo emendamento, noi l'approviamo, altrimenti esprimiamo il nostro voto contrario per il motivo, appunto, dell'emendamento stesso che non viene accolto dalla Maggioranza. Si può fare in Capitolo riferito a destinare queste cifre non al Capitolo Conto Capitale, non alla Spesa Corrente, ma si può fare un Capitolo destinato al comprensorio della Cooperativa Alba, se gli introiti provengono da questa Cooperativa, così come da una a Sant'Antonio verranno destinati a Sant'Antonio? Perfetto, questo è quello che stiamo chiedendo! Se è possibile tecnicamente e il Consiglio Comunale è d'accordo, noi approviamo questo provvedimento".

**Sentito** l'intervento dell'arch. Landi, che in qualità di Responsabile del IV° Settore Governo del territorio,

"Tecnicamente, giusto per interpretare il Consigliere, come diceva la Dottoressa, questi sono già entrati in Conto Capitale e quindi al momento andrebbero in un Capitolo generale per le Opere Pubbliche e quant'altro. Il Consigliere chiede (mi corregga, Consigliere, se sbaglio l'interpretazione, è meglio che lo mettiamo tecnicamente) invece di istituire un Capitolo singolo per le spese di queste entrate, che vengano istituiti più Capitoli differenziati per aree di pertinenza e quindi avremo di queste entrate alcune vanno fatte per Pontecagnano, alcune per Sant'Antonio ed altre per Faiano, a seconda dell'introito e della localizzazione della cooperativa che aderisce".

**Sentito** l'intervento del Segretario Generale, che riassume la proposta così come segue:

"Di dare atto che i proventi vengano destinati per investimenti da effettuare prevalentemente sulle aree interessate";

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che :**

- a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 448/98 (Legge Finanziaria 1999) ed in particolare l'art. 31 commi 45 e ss. è possibile procedere alla cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie con le convezioni stipulate ai sensi della Legge 865/71 art. 35 dietro il pagamento di un corrispettivo determinato dagli Uffici Comunali;
- con l'art. 5, comma 3-bis, della legge n. 106 del 12 luglio 2011 di conversione del testo del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, sono stati inseriti i commi 49-bis e 49-ter e che in particolare, il comma 49-bis disciplina una procedura di rimozione dei vincoli, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate in area peep;
- tale norma è divenuta applicabile a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012 che ha aggiunto al D.L. 29.12.2011 n° 216, all'art. 29, il comma 16-undicesimo, che ha di fatto previsto che la percentuale di cui al comma 49-bis venga stabilita dai comuni;

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Municipale n. 119 del 20.04.2009 avente come oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà aree PEEP", ha conferito all'avv. Gennaro Marino, facendo seguito ad analoghi incarichi già in corso, l'incarico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle varie cooperative in zona PEEP, affiancando allo stesso il responsabile del servizio legale avv. Maria Napoliello ed il responsabile del IV° Settore Governo del territorio arch. Giovanni Landi;
- la coop. Alba ha prodotto istanza acquisita al protocollo dell'Ente in data 26.04.2011 prot. n. 11519 con la quale si richiedeva di predisporre gli atti necessari relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del terreno concessogli con convenzione stipulata il 10.02.1976;
- con nota del 25/07/2011 prot. n. 22416, veniva comunicato alla Coop. Alba, il corrispettivo da versare per la trasformazione di cui in oggetto;
- con comunicazione del 05.08.2011 prot. n. 23656 veniva espressa la volontà da parte della maggioranza dei condomini della Coop. Alba di procedere alla predisposizione degli atti necessari ai fini della trasformazione di cui in oggetto;
- con la delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 18.07.2012, si è prevista la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con generica rimozione dei vincoli contenuti nell'originaria convenzione stipulata con la cooperativa Alba, avendo, infatti, tra l'altro : *"autorizzato ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per i soggetti aderenti, e la contestuale eliminazione di tutti i vincoli previsti nelle precedenti Convenzioni stipulate da questo Ente ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 relativamente a tutti gli alloggi realizzati nei Peep del Comune di Pontecagnano Faiano; disposto altresì la eliminazione di tutti i vincoli nascenti dalle convenzioni stipulate da questo Ente per le aree concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, per i soggetti aderenti; approvato la relazione del 25/07/2011 prot. n. 22416 e di conseguenza approvato il corrispettivo da versare per la trasformazione di cui in oggetto determinato nella predetta nota dal settore 4° Governo del Territorio relativo alla Coop. Alba; stabilito che il prezzo a titolo di corrispettivo, così determinato ai sensi dell'art. 48 della Legge 448/1998, corrispondente al valore complessivo a favore del Comune di Pontecagnano Faiano, andrà successivamente suddiviso tra i singoli assegnatari in base alle quote millesimali di proprietà relative ad ogni singolo alloggio e potrà essere corrisposto in 2 rate, la prima contestualmente alla domanda di trasformazione e la seconda rata entro 4 mesi"*;

#### **Considerato che:**

- l'art.5 della legge 12 luglio 2011 n.106 con l'introduzione dell'art. 49 bis, ha integrato la legge 448/98 consentendo la rimozione 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865, e s.m.i. , 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, 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 della legge 448/98. La determinazione di detta percentuale, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, è stata dapprima prevista dalla succitata legge 106, in capo al Ministro dell'economia e delle finanze, successivamente con il comma 16-undecies dell'art.29 della legge 24 febbraio 2012 n.14 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216: "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative" (milleproroghe), è stato disposto che dal 1 gennaio 2012, quindi con decorrenza retroattiva, la percentuale per calcolare il corrispettivo

- dovuto per la rimozione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione, spetta ai Comuni anziché al Ministro dell'economia e delle finanze;
- il comma 49 bis della legge 12 luglio 2011 n.106 subordina la rimozione del vincolo ai seguenti presupposti:
    - ▶ sia presentata apposita richiesta dal singolo proprietario;
    - ▶ sia decorso il termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
    - ▶ sia determinata la percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31 comma 48, della legge 448/98, secondo la valutazione del Comune;
    - ▶ sia sottoscritta apposita convenzione, registrata e trascritta, tra il privato richiedente ed il Comune;
  - la percentuale sopra richiamata dovrà essere applicata alla quota di corrispettivo stabilito secondo la procedura attualmente vigente di cui al comma 48 della legge 448/98, che in particolare nel caso di cessione in piena proprietà del diritto di superficie prevede, a fronte di un corrispettivo pari al 60% del valore venale, il mantenimento di un regime intermedio di transizione (gli anni di durata della nuova convenzione, conteggiati a partire dalla data di stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/71, cioè sia nei casi di diritto di superficie che in proprietà) durante il quale permarrà il vincolo del prezzo massimo di cessione. nella determinazione dei corrispettivi di trasformazione non si può prescindere dalla nuova disciplina in materia, apportata dal disposto dell'art. 2, comma 89, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 in cui si afferma che i nuovi corrispettivi devono essere necessariamente commisurati all'effettivo valore venale delle aree PEEP, decurtati nei limiti del 60% come previsto dall'art. 31, comma 48 della L. n. 448/98;
  - la rimozione totale (effettuata prima della scadenza "naturale" delle convenzioni sottoscritte ai sensi dell'art.35 della Legge n. 865/71 o sostitutive previste dalla legge n. 448/1998, di quelle redatte ai sensi degli artt.7 e 8 della legge n. 10/1977- ora artt. 17/18 del D.P.R. 6/06/2001 n.380) di ogni vincolo convenzionale che imponga un prezzo massimo di vendita, relativamente agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, debba necessariamente passare, trattandosi di edilizia convenzionata, attraverso l'ulteriore versamento, da parte del richiedente, del contributo sul costo di costruzione precedentemente non dovuto in conseguenza all'impegno da parte del soggetto attuatore ad applicare prezzi di vendita calmierati, che andrà calcolato in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta di svincolo;
  - oggi disponiamo, pertanto, di una norma che disciplina la materia ed è dunque possibile prenderne atto recepire tale legge, aggiornando in parte il testo della deliberazione CC n° 21 del 18.07.2012, specificando meglio quali sono adesso le condizioni previste dalle leggi vigenti e quali invece le altre condizioni previste dall'Amministrazione Comunale;
  - tale normativa in conclusione prevede che gli assegnatari e/o proprietari di alloggi realizzati in area peep possano, su loro specifica istanza, richiedere anche la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, alle seguenti condizioni:
    - ▶ *che siano già trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;*
    - ▶ *che venga stipulata a richiesta del singolo proprietario una convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione che vada a sostituire le convenzioni vigenti e sia redatta secondo lo schema tipo allegato al presente atto;*
    - ▶ *che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo (diverso da quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98) calcolato 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 ;*
    - ▶ *la percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, dai comuni ai sensi del D. L 29.12.2011 In vigore dal 7 luglio 2012 all'Art. 29 Proroghe di termini in materia fiscale che al*

*Comma 16-undecies che, infatti, recita "A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni."*

- come da relazione del Settore Governo del territorio prot. n° 27612 del 16.09.2013, per il calcolo del corrispettivo (diverso da quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98) calcolato, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio, possa essere effettuato ripartendo in maniera proporzionale su 99 anni il 40 per cento del valore di cui al citato comma 48; i 99 anni decorrono a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno alla Cooperativa edificatrice fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale. La percentuale da applicare a tale valore per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta all' 0.404% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza novantannuale. Potrà pertanto applicarsi la seguente formula:

$$Vv = Vt \times 0,40 \times Nr/Nc$$

Ove :

*Vv - Valore del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli;*

*Vt - Valore del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà già calcolato ai sensi del co. 48 art. 31 della L. n. 448/98;*

*0,40 - Coefficiente di proporzionalità ;*

*Nr - Numero anni residui del vincolo ;*

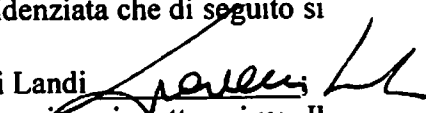
*Nc - Numero anni del vincolo.*

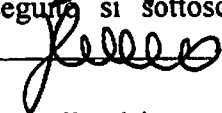
#### **Evidenziato che :**

- il presente provvedimento è finalizzato anche al rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente e delle casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato l'operazione di svincolo e vendita delle aree peep;

**Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000:**

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta evidenziata che di seguito si sottoscrive:

Il Responsabile del Settore 4° - Governo del Territorio, arch. Giovanni Landi 

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile che di seguito si sottoscrive: Il Responsabile del Settore Risorse Strategiche: dott.ssa Manuela Sacco 

#### **Visti :**

- l'art. 31, c. 45 – 50, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii. ed in particolare i commi 49-bis e 49-ter;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare l'art. 172, c. 1, lett. C;

**Ritenuto possibile procedere in merito per quanto di competenza;**

**Sentiti** gli interventi dei consiglieri intervenuti, integralmente riportati nell'allegato resoconto stenografico.

**Sentito** l'intervento del Presidente, che pone in votazione l'argomento con l'integrazione richiesta dal Consigliere Lanzara;

Con votazione espressa nei modi e nelle forme di legge, per alzata di mano, con il seguente esito

Presenti n. 15    Votanti n. 15

Ad unanimità,

#### **DELIBERA**

1. di stabilire che, in ossequio alla normativa oggi vigente, oltre alla procedura, di cui all'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP, su loro specifica

istanza, possano richiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione alle seguenti condizioni così come stabilite dal comma 49-bis e 49-ter, art. 31, Legge n. 448/1998:

- a. siano già trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile come stabilito dalla Legge 12.07.2011 n.106;
  - b. che venga stipulata a richiesta del singolo proprietario una convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione che vada a sostituire le convenzioni vigenti e sia redatta secondo lo schema tipo allegato al presente atto che qui viene contestualmente approvato;
  - c. sia effettuato il pagamento di un corrispettivo (diverso da quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98) calcolato, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio, ripartendo in maniera proporzionale su 99 anni il 40 per cento del valore di cui al citato comma 48; i 99 anni decorrono a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno alla Cooperativa edificatrice fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale. La percentuale da applicare a tale valore per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta all' 0.404% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza novantanovenne. Potrà pertanto applicarsi la seguente formula:
    - $V_v = V_t \times 0,40 \times N_r / N_c$
- Ove :
- V<sub>v</sub> - Valore del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli;
  - V<sub>t</sub> - Valore del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà già calcolato ai sensi del co. 48 art. 31 della L. n. 448/98;
  - 0,40 - Coefficiente di proporzionalità ;
  - N<sub>r</sub> - Numero anni residui del vincolo ;
  - N<sub>c</sub> - Numero anni del vincolo.
- d. sia mantenuta la destinazione residenziale dell'alloggio;
  - e. siano già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree peep da parte dell'Amministrazione Comunale, ossia il proprietario dell'alloggio abbia saldato il versamento del conguaglio per maggiori oneri;
  - f. il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;
2. di approvare lo schema di convenzione-tipo, allegato alla presente deliberazione onde formarne parte integrante e sostanziale, ai sensi del comma 49-bis e 49-ter dell'art. 31, Legge 448/98, meglio specificato dall'art. 29, comma 16-undecies, della Legge 24 febbraio 2012, n. 14 di conversione del d.l. 216/2011, che andrà a sostituire, con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, le convenzioni vigenti relative alle aree peep stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 ed a modificare ed integrare, prevedendo la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, le convenzioni sostitutive stipulate ai sensi dell'art. 31 c. 46 della legge n. 448/1998;
  3. di stabilire che, qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 2), venga offerta a tutti i proprietari di stipulare la convenzione sostitutiva di cui all'art. 31 c. da 45 a 50 della legge n. 448/1998, la possibilità, dietro pagamento dei corrispettivi di cui al punto 2), di cancellare anche il vincolo del prezzo massimo di cessione e quindi stipulare la convenzione allegata in schema alla presente deliberazione.e qui approvata.
  4. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, così come già per quelle relative al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli di inalienabilità, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi PEEP.
  5. di dare sin d'ora mandato al responsabile del 4° Settore Governo del territorio, di stipulare, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale le suddette convenzioni, previa approvazione del relativo schema da parte della Giunta Comunale, autorizzando gli ufficiali

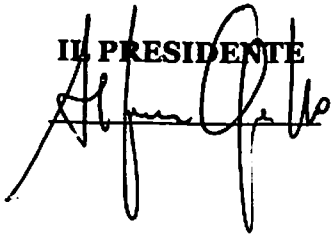
roganti ad apportare allo schema approvato al punto 3 del presente deliberato quelle modifiche ritenute necessarie e opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

6. di dare atto che i proventi saranno destinati per investimenti, da effettuare prevalentemente nelle aree interessate dalla convenzione.

Tutti gli interventi sono integralmente riportati nell'allegato resoconto stenografico.



Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE  


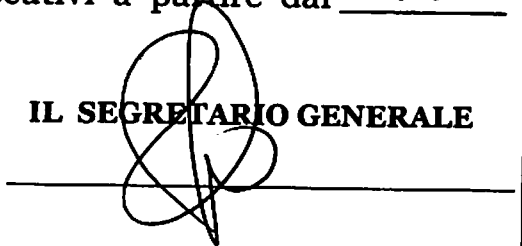
IL SEGRETARIO GENERALE  


**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal - 4 OTT. 2013

- 4 OTT. 2013  
Li \_\_\_\_\_



IL SEGRETARIO GENERALE  


Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dal giorno \_\_\_\_\_  
ex art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000 e s.m.i.

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
\_\_\_\_\_

**Schema di convenzione-tipo 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 comprese nei Piani di Zona ex legge 18.4.1962 n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.**

Il giorno ..... del mese di .....  
dell'anno..... in Pontecagnano Faiano avanti a me, dott.  
.....Segretario del Comune di Pontecagnano Faiano .....  
iscritto al Collegio Notarile dei distretti ....., senza l'assistenza dei testi  
per avervi i comparenti rinunciato fra loro d'accordo e con il mio consenso, sono  
presenti:

**il Signor** ..... nato a ..... il  
.....residente a .....via ..... n.

..

e

**il Signor** .....nato a ..... il ..... il  
quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del 4° Settore  
Governo del Territorio in rappresentanza del Comune di Pontecagnano Faiano Via  
Alfano (P. IVA ..... ), nonché in esecuzione di deliberazione del Consiglio  
Comunale n...del... e n...del... e di Giunta Comunale n...del...

**premesso**

- che il Sig. ....con nota in data ....., ricevuta al  
n. di protocollo comunale ....., ha presentato al Sindaco del Comune di  
Pontecagnano istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi  
dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, dell'area oggetto di  
intervento di edilizia abitativa in Pontecagnano Faiano via .....

- che l'area oggetto dell'istanza distinta nel Catasto del Comune di Pontecagnano  
Faiano al foglio ..... mappale ..... di superficie mq.  
....., è compresa nel Piano di Edilizia Economico Popolare approvato ai  
sensi della legge 18.4.1962 n. 167 (ovvero è compresa nell'area delimitata ai sensi  
dell'art. 51 della legge 2.10.1971 n. 865) già concessa in diritto di superficie ai sensi  
dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865;

- che con convenzione in data ..... rep. n. .... , a rogito Notaio ..... , registrata il ..... , trascritta il ..... , è stato costituito, a favore di..... Il diritto di superficie sull'area summenzionata;
- che il corrispettivo della concessione dell'area suddetta venne determinato in complessive lire ..... , ripartite in lire ..... per costo di acquisizione dell'area ed in lire ..... per oneri di urbanizzazione;
- che il corrispettivo relativo al costo dell'area venne pagato secondo le modalità previste dalla convenzione sopra citata;
- che su detta area sono stati edificati n. .... alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, n. .... box auto, n. .... posti auto e n. .... Locali commerciali, ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabiliti dalla citata convenzione;
- che al Signor ..... , come da atto pubblico tra il medesimo ed il legale rappresentante..... di ..... (ovvero il Signor .....), sottoscritto in data ..... , sono state assegnate (ovvero cedute) le seguenti unità immobiliari: alloggio n. .... , composto da..... con annessa cantina n. .... e soffitta n. .... , nonché giardino pertinenziale ,box auto n. ...., posto auto n. ....
- che il tutto risulta censito al N.C.E.U. di Pontecagnano Faiano, Sezione ..... , foglio ..... particella ..... sub .....;
- che detta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. .... rilasciato dal Responsabile del Settore ..... in data ..... , che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "... " per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avuta dai componenti;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del..... e n.....del..... sono state fissate le modalità da seguire per

dette cessioni ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, comma 46, della legge 448/98;

- che il Signor ....., in qualità di proprietario si è dichiarato disponibile a versare al Comune di Pontecagnano Faiano il corrispettivo previsto, stabilito dall'Ente in euro \_\_\_\_ come risulta da provvedimento prot. n° del....;

- che al Signor ....., sono attribuiti complessivi n. .... millesimi di proprietà, come risulta dalla comunicazione pervenuta in data..... prot. n. ....da parte dell'amministrazione condominiale del fabbricato di via .....

**Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite e rappresentate,  
convengono**

**Art. 1** La premessa è patto.

**Art. 2 (Cessione proprietà pro quota dell'area).**

Il Comune di Pontecagnano Faiano cede al sig....., che accetta ed acquista, la proprietà dell'area indicata in premessa per la quota indivisa di...millesimi, descritta al C.T. al Foglio mappale...., area di insidenza del fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio...mappale.....subalterni....

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e comma 47 della legge 448/98, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito del Segretario Comunale in data.... rep. n...., relativamente alle unità immobiliari n.ri..... in premessa indicate, successivamente trasferito al qui comparso signor .... in forza di atto di assegnazione/vendita a rogito notaio.....in data .. rep. n....., viene trasformato in diritto di piena proprietà.

**Art. 3 – (Corrispettivo per la cessione in proprietà pro-quota).**

Il Signor ..... ha versato al Comune di Pontecagnano la somma di euro ..... (euro .....) pari al corrispettivo per la cessione di cui all'art. 1, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 48, della legge 23.12.1998 n. 448 ed € ..... ai sensi dei commi. 48 bis e ter

Per detta somma il Comune rilascia quietanza nella forma più ampia, come da ricevuta n. .... emessa dalla Tesoreria Comunale presso la banca ..... e rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale con ampio scarico da ogni responsabilità per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

**Art. 4 – (Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati).**

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Sig. ...., relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 8 comma 5 della legge 10/1977, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente secondo quanto previsto dall'art. 18 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

**Art.5 – (Durata della convenzione).**

I vincoli della presente convenzione, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della legge 448/98, hanno durata di validità di anni ..... e giorni ..... dalla data di stipulazione e vincola il Signor ..... ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

**Art. 6 - (Trascrizione della convenzione).**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese del Signor ..... o successivi aventi causa.

**Art. 7 - (Varie e fiscali)**

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del Signor.....che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti nella legge n 865/1971 e successive modifiche e integrazioni ed altre leggi.

In particolare, a norma del comma 81, dell'art. 3 della legge 549/95 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno.

La registrazione e la trascrizione sono a cura e spese del Signor .....

Il presente atto verrà annotato a margine della trascrizione dell'atto a rogito del Notaio ..... del ..... Rep. n. ...., sopra citato e trascritto in data .....al n. ....

Il testo del presente atto viene letto da me \_\_\_\_\_ .....alle parti le quali, nel dichiararlo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono.