



COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

PROVINCIA DI TREVISO

Via Schiavonesca Nuova, 98 - C.A.P. 31040 - C.F./P.I. 00529220261
UFFICIO SEGRETERIA - Tel. 0423/873400

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 12 del 28-02-2008

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE EX LEGGI N. 167/62 E N. 865/71 - AUTORIZZAZIONE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO.-

L'anno **duemilaotto** il giorno **ventotto** del mese di **febbraio** a partire dalle ore **ore 20.00**, nella sala municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato dal Sindaco con avvisi diramati in data utile. Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

TOFFOLETTO AVV. ROBERTO	P	ZANATTA PAOLA	A
GOBBATO DIEGO	P	GIOTTO GIUSEPPE	P
VOLPATO GIORGIO	P	OSELLAME MARCO	A
SILVESTRINI GUERRINO	P	GUIZZO PAOLO	A
PASTRO SERGIO	P	GIOTTO LUIGI	P
BETTIOL SALVATORE	P	PAGNOSSIN STEFANO	P
MAZZOCHEL ALESSANDRO	P	SARTOR SECONDO	P
GIUSTI MARIO	P	MARTIGNAGO ROBERTO	A
SARTOR GIANLUCA	P		

(P)resenti n. 13, (A)ssenti n. 4

Partecipa alla seduta il Segretario ALVINO DOTT. GIOVANNI

Assume la presidenza il Signor TOFFOLETTO AVV. ROBERTO.

Scrutatori:

GIOTTO GIUSEPPE

GIOTTO LUIGI

Sono altresì presenti gli assessori esterni:

GUIZZO GIOVANNI

referto di PUBBLICAZIONE (art. 124 dlgs.267/00)

registro pubblicazioni al n.....

Certifico, io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente verbale viene pubblicato all'albo pretorio il giorno.....ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

IL Messo Comunale
GUZZO FRANCO

IL Segretario Comunale
ALVINO DOTT. GIOVANNI

.....

.....

Li,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo”, con la quale, all’art. 31, è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà, con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell’art. 35, della citata legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all’articolo 8, della legge 29 gennaio 1977, n. 10;

VISTO in particolare, il comma 45 dell’art. 31 della legge 448/98, il quale stabilisce che “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”;

VISTO il successivo comma 46 della succitata norma, il quale stabilisce che “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”;

PRESO ATTO, sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 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”;

TENUTO CONTO, pertanto, che le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:

- è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie o il precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, a condizioni più favorevoli che in passato;
- non spetta più all’U.T.E., bensì all’Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
- non occorre una deliberazione condominiale che renda “obbligatoria” per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari;
- la trasformazione è un atto facoltativo del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune;

il Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, procede alla determinazione del corrispettivo ai sensi del comma 48 dell’art. 31 della Legge 448/1998;

TENUTO CONTO che la Legge 17 febbraio 1992, n. 179, all’art. 23, ha abrogato i commi da 15 a 19 dell’art. 35 della legge 865/1971 facendo di conseguenza venir meno tutto il regime vincolistico in precedenza dettato quale contenuto delle convenzioni ex art. 35 stipulate antecedentemente all’entrata in vigore della citata legge 179/92 e relativo alle aree PEEP concesse in diritto di proprietà prima dell’entrata in vigore della medesima;

CONSIDERATO che il Comune di Volpago del Montello ha intenzione di attivare tutte le procedure finalizzate sia alla cessione in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, con contestuale eliminazione di tutto il regime vincolistico accessorio, sia alla soppressione di tutti i limiti di godimento prescritti nelle convenzioni già stipulate ai sensi dell’art. 35 della legge n. 865/71 e relative alla cessione di aree PEEP in diritto di proprietà, in entrambi i casi dietro pagamento di un corrispettivo appositamente determinato;

RILEVATO, altresì, che questo Comune, sulla scorta di autorevole parere del Consiglio Nazionale del Notariato (Quesito n. 223-2007/C – Convenzioni su piani di zona), nella convinzione della valenza puramente “pattizia” delle clausole incluse nelle Convenzioni stipulate ai sensi dell’art. 35 della legge n. 865/71, per le finalità sopra dette non intende procedere alla stipulazione della nuova Convenzione di cui agli artt. 7 ed 8 della legge 10/1977, ma intende limitarsi ad apportare alle convenzioni in essere tutte quelle rettifiche e/o modificazioni strettamente necessarie allo scopo su indicato (trasformazione in proprietà e/o eliminazione di tutte le limitazioni e divieti ivi prescritti);

CONSIDERATO che la portata fortemente negoziale o pattizia delle Convenzioni sembra essere avallata dal legislatore, il quale:

- non ha prescritto alcuna norma con la quale si imponga la trasformazione automatica o necessaria delle vecchie convenzioni ex art. 35 della legge n. 865/71 nella convenzione ex artt. 7 e 8 della legge n. 10/77;
- ha previsto la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per quote millesimali allorquando in un condominio degli edifici manchi l'accordo di tutti i condomini sull'esigenza della trasformazione;

CHE il Comune ha autonomia negoziale anche in settori non disciplinati dalla legge, a patto che possa dimostrare che lo strumento negoziale giusprivatistico utilizzato è efficace e produttivo per lo scopo pubblico che il Comune è chiamato a perseguire;

TENUTO CONTO, a tale ultimo proposito, che la volontà di addivenire alla soluzione di procedere alle rettifiche delle Convenzioni già stipulate nel senso sopra indicato, deriva dalle seguenti valutazioni:

- a) assoluto anacronismo della permanenza di previsioni vincolistiche sul bene durevole "casa", che di fatto provocano non poche limitazioni alla stessa libertà individuale del cittadino, sia sotto il profilo del suo possibile necessario trasferimento in altro luogo di residenza, con potenziali conseguenti difficoltà di collocamento sul mercato dell'immobile sottoposto a vincoli, sia sotto quello della possibile non più adeguato dimensionamento dell'alloggio stesso a seguito di possibili modifiche del proprio nucleo familiare;
- b) ad oggi, come confermato dalla disciplina normativa succedutasi nel tempo, (dapprima con l'art. 23, comma 2, della legge n. 179/1992, quindi con l'art. 31, comma 50 della legge n. 448/1998) si è fortemente attenuato, fin quasi a scomparire del tutto, il rigore introdotto con l'art. 35 della legge n. 865/1971, che condizionava pesantemente la libera circolazione dell'immobile;
- c) l'amministrazione Comunale di Volpago del Montello, con il presente atto, intende offrire un'importante opportunità a tutti quei cittadini, interessati al riscatto della propria casa affrancata da tutti i vincoli e limitazioni che il regime PEEP attualmente impone sui propri beni consentendo loro di poterne disporre liberamente per ogni eventuale loro necessità;
- d) da ultimo, la possibilità di introitare da parte dell'Ente somme da reinvestire in opere di urbanizzazione, primarie o secondarie;

DATO ATTO che le aree già concesse in diritto di proprietà o in diritto di superficie, ai sensi della legge 865/71, e per le quali potrà essere proposta la cessione in diritto di proprietà, sono tutte quelle facenti parte dell'unica zona P.E.E.P. attualmente presente, sviluppatasi nel corso degli anni con vari interventi;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 49 del D.Lgs. 267/2000, ciascuno per la parte di propria competenza, dai Responsabili del Servizio Urbanistica e Servizio Finanziario;

SENTITA la proposta del Sindaco di modificare la proposta di deliberazione depositata, nel senso di stralciare la formula per il calcolo del corrispettivo di riscatto, facendo esclusivo riferimento al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, lasciandone poi all'ufficio tecnico l'applicazione, nel rispetto della norma, e quindi ad una successiva deliberazione di Giunta l'approvazione definitiva dei criteri.

CON VOTI favorevoli 11 ed astenuti 2 (Giotto Luigi, Sartor Secondo);

DELIBERA

Per tutte le ragioni in premessa espresse e che qui s'intendono riportate:

1. Di autorizzare ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, 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 Volpago del Montello;

2. Di disporre 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;
3. Di stabilire che per il raggiungimento degli obiettivi di cui ai precedenti punti 1) e 2) si proceda attraverso le necessarie ed opportune modifiche alle precedenti Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, senza la necessaria stipulazione della convenzione prevista agli artt. 7 ed 8 della legge n. 10/77, e dietro la previsione di adeguato prezzo a titolo di corrispettivo, così determinato;
 - ai sensi dell'art.48 della Legge 448/1998, e precisamente:
 - stima a costo di trasformazione del valore venale del terreno, sul quale sono stati edificati gli interventi in questione, e successivamente in applicazione dell'art.5 bis, primo comma, della Legge n. 359/92, ora sostituito dall'art. 37 del T.U. sulle espropriazioni, determinazione del corrispettivo complessivo del terreno. Il terreno medesimo deve valutarsi a valore di mercato, libero da vincoli di edilizia economica e popolare prendendo in considerazione vari parametri urbanistici ed edilizi applicati per la costruzione del complesso edilizio.

A tale valore andranno detratte le somme, a suo tempo corrisposte per la concessione del diritto di superficie da ogni operatore per la realizzazione dell'intervento, rivalutate in base alla variazione ISTAT dei prezzi verificatasi tra la data in cui è stata stipulata la convenzione di cessione del diritto di superficie e il momento in cui è stata effettuata la stima per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il valore così determinato, corrispondente al valore complessivo a favore del Comune di Volpago del Montello, andrà successivamente suddiviso tra i singoli assegnatari in base alle quote millesimali di proprietà relative ad ogni singolo alloggio.
4. Di demandare alla Giunta Comunale ogni ulteriore definizione e precisazione delle procedure necessarie per dare esecuzione del presente atto.

La suesata deliberazione fa parte del verbale della seduta come da frontespizio, che è dato per letto, approvato e sottoscritto prima della pubblicazione all'albo pretorio come segue:

IL PRESIDENTE
TOFFOLETTO AVV. ROBERTO

IL Segretario Comunale
ALVINO DOTT. GIOVANNI

(dlgs.267/2000 art.49) PARERI DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI

parere in ordine alla regolarità tecnica Favorev.

Il Responsabile del servizio
ING. ALESSANDRO MAZZERO

parere in ordine alla regolarità contabile Favorev.

Il Responsabile del servizio finanziario
RAG. MARTIN LEVIS

(dlgs.267/00 art.135 comma 2) Trasmissione al PREFETTO in data

CONTROLLO PREVENTIVO DI LEGITTIMITA': cessato a seguito dell'entrata in vigore della Legge Costituzionale n. 3 dell 18 ottobre 2001 (G.U. n. 248 del 24.10.2001), come da Circolare del Presidente della Regione Veneto n. 22 del 9 novembre 2001.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ' (ART. 134 dlgs.267/00)

La presente deliberazione ai sensi del 3° comma art. 134 D.Lgs. 267/2000 è **DIVENUTA ESECUTIVA** dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ossia il _____

Lì, _____

IL Segretario Comunale
ALVINO DOTT. GIOVANNI

.....