

**casatua libera da vincoli**



---

**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROVINCIA DI ROMA**

---

Proposta n° 130

del 06/12/2007

**PROPOSTA DI DELIBERA**

Ufficio Proponente:SERVIZIO 8 - PATRIMONIO ECONOMATO E  
PARTECIPATE

Relatore: MONTI  
PASQUALINO

**OGGETTO :** *Trasformazione aree PEEP da diritto di superficie a diritto di proprietà ;  
Eliminazione vincoli aree in proprietà ex art. 31 commi 45 ; 50 L. 448/98 ;  
Approvazione nuovo schema di convenzione*

**PREMESSO**

- Che con la Legge 28 dicembre 1995 n. 549 si stabiliva che i Comuni potessero cedere in proprietà le 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, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/1971;
- Che con atto n. 836 del 04/06/1996 la G.M. decideva di applicare la norma individuando le zone interessate allora dai Piani di Zona, ovvero : PZ N. 1/ PZ N. 2/ PZ N. 3/ PZ N. 4/ PZ N. 5/PZ N. 6/ PZ N. 7;
- Che con atto n. 126 del 28/06/1996 il C.C. si è deciso di trasformare i diritti di superficie di tutti i suoli compresi nei piani di zona 167 all'epoca vigenti in cessioni di diritto di proprietà ivi compresa la soppressione dei relativi vincoli;
- Che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 252 e 253 del 19.10.1998 sono stati approvati gli schemi tipo di convenzione rispettivamente per la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani 167 già concesse in diritto di superficie e per la modifica delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 per la cessione del diritto di proprietà;
- che con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 **ha modificato l'intera normativa dianzi citata** ed è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di E.R.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 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, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, L. 10/77;
- che *Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia*";
  - che, come previsto al comma 46 della succitata norma, *“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”*;
  - che, 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”*;
  - che spetta, dunque, al Comune la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà *“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”*;
  - che, pertanto, le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:
    1. 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;
    2. non spetta più all'UTE, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
    3. 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;
    4. la trasformazione è un atto facoltativo del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- a seguito delle innovazioni normative introdotte dall'art. 31 della L. 448/1998 il Comune di Civitavecchia ha adottato i seguenti atti amministrativi:

- determinazione dirigenziale dell'Ufficio Patrimonio n. 12 del 15.03.1999 con la quale sono stati recepiti i disposti sulla determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione del regime giuridico delle aree assegnate in diritto di superficie e in diritto di proprietà, nonché che la cessione in proprietà potrà essere effettuata anche a favore di quei soggetti, che ne hanno fatto richiesta e i cui programmi edificatori non sono stati ancora attuati o completati;
- determinazione dirigenziale dell'Ufficio Patrimonio n. 26 del 17.06.1999 di rettifica degli schemi di convenzione approvati con deliberazioni del C. C. n. 252 e 253 del 19.10.1998;
- delibera n. 739 del 10.08.1999 con la quale la G.C. ha preso atto della comunicazione del Ministero dei LL.PP. in merito all'applicazione della L. 448/98 e precisamente che:
  - a) i Comuni possono cedere in proprietà le aree PEEP, già concesse in diritto di superficie, a prescindere dalla data di stipula della precedente convenzione;
  - b) il Comune può deliberare di cedere in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, anche le aree già concesse in diritto di superficie, sulle quali non sia stato ancora ultimato l'intervento edificatorio o non sia stato ancora iniziato;
  - c) nelle cooperative a proprietà indivisa, la proprietà degli alloggi è della cooperativa stessa, essendo riservato ai singoli soci assegnatari il diritto di uso od abitazione. Pertanto, nell'ipotesi che il Comune decidesse di proporre la cessione della proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, o di prospettare la sostituzione della precedente convenzione, stipulata in data anteriore all'entrata in vigore della L. 179/92, tali proposte si ritiene che debbano essere accettate dal proprietario delle abitazioni e, quindi, nel caso di cooperative a proprietà indivisa dalla cooperativa attraverso i suoi organi.

**RILEVATO** che il Comune di Civitavecchia ha provveduto a concedere i propri terreni in diritto di superficie per la realizzazione di oltre mille alloggi PEEP localizzati nei Piani di Zona identificati dai numeri 1, 2, 3, 4, 7 e 9 e di un numero consistente di alloggi in Edilizia Residenziale Pubblica (Erp);

**CONSIDERATO** che, per l'Amministrazione Comunale è oltremodo opportuno proporre la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie e delle aree concesse in proprietà, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate;

**RITENUTO** che, il grande interesse suscitato dalla legge 448/98, che consente a tutti gli assegnatari degli alloggi PEEP di liberarsi dei vincoli impressi al libero godimento del bene, ha spinto questa amministrazione a costituire un apposito gruppo di lavoro, avente il compito di verificare la fattibilità dell'operazione contemplata dall'art. 31 della predetta norma;

**CONSIDERATO** che per l'attivazione del progetto di trasformazione aree Peep da diritto di superficie a diritto di proprietà", con determinazione dirigenziale dell'Area Economico Finanziaria – Settore valorizzazione del patrimonio immobiliare, n. 1047 del 22/05/2007, il Comune di Civitavecchia ha approvato apposito bando, e che con determinazione dirigenziale n. 1424 del 21/06/2007 si approvano i verbali n. 1 del 18/06/2007 e n. 2 del 20/06/2007, attinenti l'espletamento del relativo pubblico incanto ed aggiudicazione del servizio alla società Daedala Spa di Pesaro

che ha prodotto, come da incarico affidatogli, un elaborato (All. B) che attesta la fattibilità dell'operazione e diviene strumento indispensabile per procedere alla sua realizzazione;

**VALUTATO** inoltre che qualora la richiesta di acquisto in proprietà pervenga da uno soltanto o da una parte dei condomini dell'edificio Peep, l'ufficio comunale, prima di procedere nei confronti dei richiedenti, estenderà l'offerta delle condizioni per il suddetto acquisto a tutti i condomini in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per lotto;

**RITENUTO** che debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la documentazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, da sottoporre al visto di congruità tecnica del Dirigente del Servizio Patrimonio;

**CONSIDERATO** che è in corso di ultimazione la redazione delle stime ad opera dell'ufficio tecnico Comunale appositamente costituito;

**RILEVATO** che tali stime saranno redatte secondo i criteri di cui all'art. 31 comma 48 L. 448/98;

**RITENUTO** che, a tal fine, occorre approvare il nuovo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento (All. A), adattato e modificato secondo le nuove esigenze;

**CONSIDERATO** che, in relazione a ciò, occorre informare gli assegnatari di alloggi concessi in diritto di superficie, al fine di creare le condizioni per la necessaria accettazione delle modalità di trasformazione in proprietà delle aree interessate;

**RILEVATO** che, in considerazione del notevole numero di assegnazioni di aree dei Piani di Zona effettuate dall'Amministrazione Comunale e della difficile e laboriosa individuazione dei soggetti potenzialmente interessati alle riferite innovazioni dell'art. 31 L. 448/98, questa Amministrazione ritiene opportuno procedere all'attivazione del percorso informativo e di contatto, *in primis*, con gli assegnatari degli alloggi in diritto di superficie, rimandando ad un successivo momento l'analogo percorso da compiersi nei confronti dei soggetti titolari di alloggi in diritto di proprietà vincolata;

**CONSIDERATO** che ciò non pregiudica assolutamente la possibilità per gli assegnatari di alloggi in diritto di proprietà vincolata di contattare, in itinere, l'Amministrazione per richiedere il riscatto del proprio diritto;

**VISTO** che, al termine del reperimento e della elaborazione di tutti i dati tecnici, amministrativi e finanziari, attraverso la convocazione di apposite assemblee condominiali, ai soggetti interessati, debitamente pre-informati, saranno forniti maggiori dettagli e notizie relative alla trasformazione del proprio diritto;

**TENUTO CONTO** che, i soggetti titolari di alloggi in diritto di superficie hanno l'obbligo convenzionale di richiedere al Comune apposita autorizzazione al trasferimento o cessione del rapporto o dell'uso del bene, secondo quanto previsto dalle sopra citate norme;

**ATTESO** che il succedersi nel tempo di norme speciali in materia di edilizia agevolata – convenzionata ha portato alla stipula di convenzioni con gli operatori assegnatari di aree Peep molto diversificate, con la conseguenza che ad oggi i proprietari di alloggi sono assoggettati a regimi diversi, pur vantando lo stesso diritto (proprietà o superficie);

**VALUTATA** la necessità di uniformare per quanto possibile, all'interno di tutte le aree Peep ed equiparate, il trattamento dei soggetti proprietari di alloggi, nonché adottare misure che rendano più agevole la compravendita di immobili anche nelle aree Peep, nel rispetto della normativa vigente;

**RILEVATA** la necessità di esperire gli opportuni approfondimenti con gli Istituti interessati relativamente alla opportunità di cedere in diritto di proprietà le aree comprese nei piani di Edilizia Residenziale Pubblica già concesse in diritto di superficie;

**VISTA** la legge 24 dicembre 1993, n. 560, e successive modificazioni, che disciplina l'alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

**VISTO** l'art. 42 del TUEL n. 267/2000;

**VISTO** l'art. 12, commi 1,2 e 3 della legge regionale 19 Luglio 2007, n. 11 recante "Misure urgenti per l'Edilizia Residenziale Pubblica"

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della medesima legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

per quanto tutto sopra premesso,

## **D E L I B E R A**

- 1) la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla L. 167/62 già concesse in diritto di superficie vigenti e realizzati alla data del presente atto e di autorizzare - a seguito degli opportuni approfondimenti con gli Istituti interessati- la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie per la costruzione di alloggi di Edilizia residenziale pubblica, per la quale cessione saranno redatte apposite stime secondo i medesimi criteri già utilizzati per le aree Peep, ex art. 31 comma 48 L. 448/98;
- 3) di autorizzare la sostituzione delle convenzioni vigenti, aventi per oggetto le cessioni in diritto di superficie di cui al precedente punto 2), con convenzioni redatte sulla base dello schema allegato al presente provvedimento (all. A), che si intende approvato;
- 4) di dare mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio per la sottoscrizione degli atti convenzionali sulla base degli schemi allegati, autorizzando lo stesso ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più

completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;

5) di concedere piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;

6) di prendere atto di quanto emerso dall'analisi e studio della fattibilità e procedibilità dell'operazione di trasformazione descritta, di cui all'elaborato prodotto dalla società Daedala S.p.A. (All. B);

7) di rinviare a successivi provvedimenti di Giunta Comunale e dirigenziali l'attuazione del presente progetto;

8) di dare atto che gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà saranno iscritti nel bilancio 2008;

9) di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;

10) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990, il responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio n. 8 *Patrimonio – Economato e Partecipate*.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento, in quanto il fattore tempo risulta essere uno dei principali fattori condizionanti la realizzazione del presente progetto;

Con voti .....

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000.



COMUNE DI CIVITAVECCHIA  
PROVINCIA DI ROMA

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: Trasformazione aree PEEP da diritto di superficie a diritto di proprietà ;  
Eliminazione vincoli aree in proprietà ex art. 31 commi 45 ; 50 L. 448/98 ;  
Approvazione nuovo schema di convenzione**

Allegati:

L'assessore Relatore	Assessore MONTI PASQUALINO			
Parere in ordine alla Regolarità Tecnica	il Dirigente Federico Balsani			
Parere di Regolarità Contabile				
<b>RIFERIMENTO BILANCIO</b>				
FUNZ.	SERV.	INTERV.	CAP.	ART.
PREVISIONE P.E.G.		€.		
Impegno		€.		
Atto n° _____ Impegno _____				
Impegni assunti				
Impegno attuale				
Visto del Direttore del Settore Dipartimentale				
Parere del Segretario Generale di conformità alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti.			<b>Il Segretario Generale</b> Avv. Luigi Annibali	
<b>Seduta del</b>			<b>Il Segretario Generale</b> Avv. Luigi Annibali	

