

- 2 APR 2015

COPIA

N. .... di Prot.

REPUBBLICA ITALIANA

## CITTA' DI NOCERA INFERIORE

### Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3

*Seduta Pubblica Sessione Straordinaria*

*1° Convocazione*

**OGGETTO: CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA RELATIVA AL P.E.E.P. NEI QUARTIERI MONTEVESCOVADO E CASOLLA.-**

L'anno duemilaQUINDICI il giorno 30 del mese di MARZO alle ore 10,14, nella sala delle adunanze consiliari, previo avviso scritto, notificato in tempo utile, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza di Guido TAFURO, con l'intervento dei seguenti Consiglieri:

Presenti			Presenti		
TORQUATO	Manlio – SINDACO	SI			
01) TROTTA	Gianfranco	SI	13) BIANCO	Carlo	SI
02) DE MAIO	Paolo	SI	14) PENTONE	Anna Cristiana	SI
03) SALVATO	Gennaro	SI	15) MAURIELLO	Umberto	NO
04) ZARRELLA	Antonio	SI	16) CREMONE	Luigi	NO
05) FERRIGNO	Carlo	SI	17) GRIMALDI	Giovanni	SI
06) PICCOLO	Federico	SI	18) ALFANO	Antonio	SI
07) TAFURO	Guido	SI	19) FRANZA	Antonio	SI
08) PISANZIO	Rita	SI	20) GRASSI	Giuseppe	SI
09) BUONFIGLIO	Giuseppe	NO	21) IANNELLO	Antonio	SI
10) MOLINARO	Nicola	NO	22) ESPOSITO	Enrico	NO
11) PEPE	Luigi	SI	23) PETROSINO	Massimo	SI
12) TORRE	Massimo	SI	24) BARBA	Mario	SI

Partecipa il Segretario Generale del Comune dott.ssa Valeria Rubino. Il Presidente invita il Consiglio a deliberare in merito all'argomento in oggetto.



In continuazione di seduta il Presidente del Consiglio Comunale, consigliere Guido Tafuro, invita l'assessore Amato a relazionare in merito al III punto all'ordine del giorno: "Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica relativa al P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla";

I presenti sono 20 (Sindaco, Trotta, De Maio, Salvato, Piccolo, Tafuro, Pisanzio, Pepe, Zarrella, Ferrigno, Grassi, Torre, Bianco, Pentone, Grimaldi, Barba, Franza, Alfano, Iannello e Petrosino ), gli assenti sono 5 (Molinaro, Buonfiglio, Cremona, Mauriello ed Esposito).

L'assessore Amato fa un breve excursus sulla normativa disciplinante la materia della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dà atto della grande complessità della materia e dello sforzo profuso per chiarire il contesto e risolvere quindi la problematica che riveste grande interesse per molti cittadini e che si è trascinata nel tempo a partire dagli anni '80.

Sottolinea inoltre come la scelta amministrativa sottesa alla delibera che si porta all'esame del Consiglio ha accentuato l'aspetto agevolativo, pur raccomandato dalla disciplina stessa, a favore della cittadinanza, introducendo l'abbattimento del corrispettivo, nell'aliquota massima consentita alla discrezionalità dei Comuni, e cioè il 50%.

Conclusasi la relazione dell'Assessore il Presidente dichiara aperta la discussione.

Chiede di intervenire il consigliere Grimaldi che fa richiesta di una breve sospensione per tenere una riunione dei capigruppo e approfondire qualche aspetto dell'argomento in discussione.

Interviene il consigliere Torre che chiede maggiori elementi circa le motivazioni che inducono a chiedere una sospensione ed in mancanza di ulteriori precisazioni preannuncia il suo voto contrario.

Interviene il consigliere Iannello e preannuncia il voto favorevole alla sospensione.

Il consigliere Grassi sottolinea che l'intento della richiesta di sospensiva è quello di chiarire e quindi agevolare le fasi procedurali successive della trasformazione del diritto superficario in diritto di proprietà.

Il consigliere De Maio esprime le proprie perplessità sulla proposta di sospensione in quanto l'argomento è stato trattato a lungo in Commissione e l'assessore, col quale si complimenta per la qualità del lavoro svolto, ha offerto più volte tutti i chiarimenti richiesti.

Il Presidente mette a votazione la proposta di sospensione.

Presenti 20 votanti 20

Voti contrari 13 (Sindaco, Trotta, De Maio, Salvato, Piccolo, Tafuro, Pisanzio, Pepe, Zarrella, Torre, Bianco e Pentone)

Voti favorevoli 7 (Grassi, Grimaldi, Barba, Franza, Alfano, Iannello, Petrosino)

La proposta di sospensione non viene accolta.



Continua il dibattito con l'intervento del consigliere Petrosino che chiede l'emendamento del punto 5 commi a e b del deliberato nel senso dell'eliminazione dell'onere di dimostrazione dell'avvenuto pagamento in capo al cittadino con l'introduzione di un onere di preventivo accertamento dei pagamenti effettuati in capo agli Uffici;

La consigliera Pisanzio esprime la sua preoccupazione che l'emendamento proposto possa generare confusione e rallentare i tempi di realizzazione della trasformazione del diritto danneggiando ulteriormente i cittadini che attendono una risposta da tanto tempo.

Il consigliere Franza si dichiara deluso da un atteggiamento di chiusura della maggioranza che ha negato la sospensione che avrebbe dovuto proprio chiarire questi aspetti procedurali.

Il consigliere Petrosino risottolinea l'intento agevolatorio nei confronti dei cittadini dell'emendamento proposto.

Il consigliere Grassi dichiara di sentirsi offeso dall'atteggiamento di chiusura assunto dalla consigliera Pisanzio e dichiara che l'intento della minoranza è esclusivamente quello di liberare i cittadini dal gravame della dimostrazione dei pagamenti effettuati, in quanto gli stessi documenti sono già in possesso degli uffici, cui quindi incombe l'onere del preventivo accertamento dei pagamenti effettuati dai cittadini.

Interviene il Consigliere Torre e dopo aver rivolto il suo saluto ai due nuovi consiglieri comunali, elogia il lavoro fatto dall'Assessore Amato per rimuovere gli ostacoli che si frapponivano alla risoluzione della più che annosa problematica, lavorando per la predisposizione di un provvedimento corretto giuridicamente e nel contempo equo nei confronti dei cittadini sul quale complessivamente si era raggiunta una certa condivisione nella Commissione Consiliare. Sottolinea inoltre che non esiste alcun intento vessatorio nei confronti dei cittadini, come paventato dalla minoranza, ma esclusivamente si sollecita un piano di collaborazione, come previsto dalla norma vigente sul procedimento, tra cittadini ed Uffici per la ricostruzione di una memoria storica di atti che talvolta sono anche molto lontani nel tempo.

Alle ore 11,33 entra il consigliere Buonfiglio.

Segue l'intervento del Consigliere Iannello che a sua volta ribadisce che l'argomento si trascina da così tanto tempo che è ben noto a tutte le amministrazioni che si sono succedute nel corso di questi anni e che è a cuore di tutti (maggioranza e minoranza) la sua soluzione definitiva. Purtroppo l'emendamento proposto non è populistico in quanto la terminologia che si propone "accerta" anziché "dimostra" indica un cambio di punto di vista a favore del cittadino. Inoltre chiede chiarimenti in merito al comma c del punto 5 del deliberato che, a suo avviso può creare un elevato contenzioso successivo. Chiede inoltre che l'Amministrazione comunale metta a disposizione dei cittadini gli Uffici coinvolti anche attraverso l'organizzazione di una task force.

La Consigliera Pisanzio ribadisce la sua preoccupazione che con lo stato organizzativo degli uffici non si sia in grado di far fronte alle richieste dei cittadini creando quindi ulteriori ritardi.

Il consigliere Grassi sostiene che tra gli obiettivi programmatici dell'amministrazione Comunale c'era proprio l'efficientamento degli Uffici, e pertanto questo potrebbe essere un ulteriore banco di prova della realizzazione del programma amministrativo. Inoltre ribadisce il suo invito al Segretario Comunale a redigere gli atti successivi per la trasformazione del diritto superficiale in diritto di proprietà in forma gratuita.

Il Segretario Generale su invito del Sindaco e del Presidente del Consiglio interviene chiarendo che la redazione degli atti pubblici in forma amministrativa che sono soggetti a registrazione e trascrizione come quelli di cui si riferisce, non prevedono alcun diritto di rogito in favore dell'ufficiale rogante, ma esclusivamente diritti di segreteria a favore dell'Ente, che d'altra parte non può rinunciarvi senza incorrere nell'ipotesi di "danno erariale".

Il Consigliere Grimaldi sottolinea come la riunione dei capigruppo, come metodologia di lavoro politico, avrebbe chiarito tutti gli elementi che stanno turbando il lavoro del Consiglio Comunale.

Interviene il Consigliere Ferrigno asserendo che, nonostante il grande spirito di collaborazione mostrato in Commissione e nella preparazione degli atti, la polemica che si è sviluppata in aula ha intenti esclusivamente capziosi nei confronti del pubblico presente. Dopo gli interventi dei consiglieri Franza, De Maio e Petrosino che sostanzialmente ribadiscono le loro precedenti posizioni interviene l'assessore Amato per ulteriori chiarimenti.

Egli ribadisce che in una materia complessa come quella di cui si discute lo spirito di leale collaborazione tra Uffici e cittadini è un portato di fondo per raggiungere esiti positivi, ed in questo spirito rimarca che, l'amministrazione Comunale, negli atti generali di organizzazione dell'anno 2014 ha individuato già come obiettivo prioritario la creazione di un'unità di progetto per la cura delle convenzioni urbanistiche, tra le quali vanno ricomprese anche gli atti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Inoltre per creare ulteriore condivisione anche con la minoranza propone l'integrazione e modifica " che venga dimostrato preventivamente e/o comunque accertato dalla P.A." dei commi a e b del punto 5 del deliberato.

Interviene il Sindaco affermando che se la minoranza avesse voluto evitare l'insorgenza di un dubbio di polemica pretestuosa e demagogica in aula avrebbe potuto chiedere preventivamente la sospensione all'Amministrazione, dimostrando un corretto agire politico. Inoltre il Sindaco assume e fa suo l'emendamento proposto dall'assessore Amato.

Interviene ancora il Consigliere Iannello e ribadisce la sua richiesta di chiarimenti in merito al comma c del punto 5 del deliberato. L'Assessore Amato ribadisce che in riferimento al comma c le



situazioni vanno approfondite caso per caso sempre nello spirito di leale collaborazione tra cittadini e Amministrazione.

Il Presidente dato atto che l'emendamento proposto dall'Amministrazione Comunale assorbe e supera quello della minoranza lo mette ai voti chiedendo al Segretario Generale di procedere per appello nominale.

**Presenti 21** (Sindaco, Trotta, De Maio, Salvato, Piccolo, Tafuro, Pisanzio, Pepe, Buonfiglio, Zarrella, Ferrigno, Grassi, Torre, Bianco, Pentone, Grimaldi, Barba, Franza, Alfano, Iannello e Petrosino) **Assenti 4** (Molinaro, Cremone, Mauriello ed Esposito)

**Votanti 21 Favorevoli 21**

L'emendamento proposto è approvato all'unanimità

Si continua il dibattito e si interviene per dichiarazione di voto

Il consigliere Iannello dichiara che nel corso del dibattito ha posto solo questioni di metodo e preannuncia il suo voto favorevole.

Il consigliere Grassi si congratula con il lavoro espletato dall'assessore e preannuncia il voto favorevole.

Seguono le dichiarazioni di voto favorevole dei consiglieri Torre e Trotta.

Il Presidente dichiara chiusa la discussione ed invita il Segretario Generale a procedere alla votazione per appello nominale.

La votazione dà il seguente esito:

**21 presenti** (Sindaco, Trotta, De Maio, Salvato, Piccolo, Tafuro, Pisanzio, Pepe, Buonfiglio, Zarrella, Ferrigno, Grassi, Torre, Bianco, Pentone, Grimaldi, Barba, Franza, Alfano, Iannello e Petrosino)

**21 votanti**

**21 favorevoli**

Il Presidente udito l'esito della votazione dichiara approvata all'unanimità la proposta di delibera al terzo punto all'ordine del giorno "Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica relativa al P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla";

Con votazione per alzata di mano che dà lo stesso esito precedentemente riportato si approva l'immediata esecutività del seguente deliberato:





## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE

- (1) con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 06.04.2009 avente ad oggetto "*Criteria per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convezioni sugli alloggi in proprietà nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica*" è stato approvato il relativo regolamento che prevede per la trasformazione il pagamento di un corrispettivo sulla base dei criteri indicati all'art. 3;
- (2) a fronte delle numerose richieste pervenute per la trasformazione di aree già concesse in diritto di superficie in diritto di proprietà, in relazione alla Delibera di C.C. n. 9 del 06.04.2009, sono emerse notevoli incertezze interpretative dell'art. 3 del regolamento approvato;
- (3) a seguito delle modifiche legislative introdotte dall'art.1, comma 392 della legge 27 dicembre 2013 n.142 è stato modificato il criterio di determinazione del corrispettivo che il Comune deve chiedere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, già disciplinato dall'art. 31, comma 45 e seguenti della legge 23.12.1998 n.448;
- (4) il regolamento approvato dal Consiglio Comunale con la citata delibera n.9/2009 si riferiva alla previgente disciplina, oggi non più in vigore;
- (5) peraltro, occorre evidenziare che il contenuto della convenzione per la cessione in diritto di superficie delle aree destinate ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.163/a del 19.12.1980, determinò le seguenti modalità di pagamento :
  - a) anticipo del pagamento delle indennità di espropriazione per l'acquisizione dei terreni destinati alle residenze;
  - b) anticipo del pagamento della quota parte delle indennità di espropriazione per l'acquisizione dei terreni destinati alle urbanizzazioni;
  - c) pagamento della somma di Lire 874,24 al mc, quali oneri di urbanizzazione secondo le tabelle parametriche, di cui alla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 119/1 del 28.07.1977;
- (6) le suddette modalità ed entità di pagamento sono le stesse stabilite per la cessione in diritto di proprietà delle aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.163/c del 19.12.1980;
- (7) il Consiglio Comunale con le suddette delibere n. 163/b/1980 e 163/c/1980 individuò in entrambe la stessa modalità, con la quale venivano esclusi costi a carico dell'Ente, per gli interventi da realizzarsi nell'ambito del PEEP nel Comune di Nocera Inferiore, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.1512 del 24.04.1980, ai sensi delle legge n. 167/1962 e n. 865/1971
- (8) considerando i dati di fatto storici illustrati innanzi, l'eventuale applicazione nell'attualità del regolamento oggi vigente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà alle convenzioni stipulate con le condizioni indicate nel precedente capoverso (5) risulterebbe discriminante, poiché rispetto agli altri assegnatari in diritto di proprietà, i beneficiari del diritto di superficie dovrebbero corrispondere un costo maggiore. Tutto ciò nonostante all'epoca delle assegnazioni il corrispettivo per le concessioni è stato previsto in modo identico per le due modalità.



### CONSIDERATO CHE

(9) La Corte dei Conti, a Sezioni riunite in sede di controllo, in data 14 aprile 2011, ha adottato una pronuncia in merito alla determinazione della misura del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n.167, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art.35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971, n.865.

(10) La Corte dei Conti nella suddetta pronuncia, paragrafo n.4, capoversi primo e quarto, nonché nel paragrafo n. 5 ha affermato :

*“ le Sezioni riunite ritengono che la soluzione della questione posta debba partire dalla considerazione della perdurante vigenza, nell'ordinamento, dell'impianto normativo desumibile dall'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, da cui discende una disciplina tesa ad individuare un riferimento comune, per gli enti interessati, nella determinazione del valore del corrispettivo in parola, anche al fine di agevolare, in maniera indifferenziata nelle diverse realtà locali, l'acquisizione in piena proprietà delle aree ivi considerate, da parte dei soggetti già titolari di diritto di superficie sulle stesse.”*

*“ Con riguardo specifico al sistema di calcolo del corrispettivo, ferma restando l'impossibilità di fare riferimento a norme ormai caducate, in quanto dichiarate incostituzionali, le Sezioni riunite ritengono che si debbano in ogni caso far salvi i residui profili disciplinari, la cui vigenza risulta confermata dalla perdurante possibilità, attraverso la loro applicazione, di soddisfare le esigenze di uniformità nella determinazione del corrispettivo e le finalità agevolative sottese al disposto normativo.*

*Il corrispettivo, pertanto, deve essere in primo luogo calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati. Deve, inoltre, continuare a farsi riferimento ad un metodo di calcolo che preveda la riduzione del 60 per cento rispetto al valore determinabile ai fini dell'indennità di espropriazione. Il parametro di riferimento, tuttavia, non potendo essere più costituito dall'importo determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge n. 333 /1992, convertito dalla legge n. 359/1002, non può che ravvisarsi nella vigente disciplina, ovvero nell'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.”*

*“ 5. Per tutte le suesposte considerazioni, le Sezioni Riunite ritengono che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47.”*

## CONSIDERATO, INOLTRE, CHE

(11) Successivamente alla suddetta pronuncia della Corte dei Conti, che già costituisce un elemento rilevante per una revisione di quanto previsto nella delibera del Consiglio Comunale n.9/2009, oltre a tutte le considerazioni in fatto già esposte nel primo considerato del presente atto, il legislatore è intervenuto ulteriormente nella materia, con le disposizioni di modifica dell'art.41, comma 48, della legge 23.12.1998, n.448 introdotte dall'art. 1, comma 392, della legge 27 dicembre 2013 n.147 ( legge finanziaria 2014), a decorrere dal 1 gennaio 2014.

(12) Il nuovo disposto legislativo, oggi vigente, in materia stabilisce:

*“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 attraverso il valore venale del bene, con facoltà del comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 ed impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quelli 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”.*

(13) Tale recente ed attualmente vigente disposizione legislativa sviluppa ed è pienamente in linea con le finalità e le modalità di determinazione del corrispettivo indicate nella innanzi richiamata pronuncia della Corte dei Conti, rafforzando le finalità sociali agevolative della normativa, consentendo ai comuni di abbattere il valore del corrispettivo di un ulteriore 50 per cento.

## TUTTO QUANTO INNANZI PREMESSO

(14) Si rende necessario ed opportuno stabilire una modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie, che tenga conto di tutti gli elementi illustrati in precedenza, prevedendo l'applicazione delle metodo indicato nell'allegato n.1 che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

(15) Si rende necessario, stabilire, in relazione alla complessità delle vicende sviluppatesi negli anni decorsi dall'avvio del P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla, che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da parte degli assegnatari interessati, con l'applicazione delle modalità di cui all'allegato n.1, avvenga a condizione che :

a) venga dimostrato preventivamente l'avvenuto pagamento del costo di esproprio delle aree residenziali e della quota parte delle aree destinate ad urbanizzazioni;

b) venga dimostrato preventivamente l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione, nella misura indicata nelle convenzioni di assegnazione;

c) venga rimborsata al Comune ogni eventuale somma in qualunque tempo già pagata dallo stesso Comune di Nocera Inferiore, a seguito di richieste, accordi bonari, conteziosi e/o atti giudiziari aventi per oggetto i terreni costituenti il P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla.

- 
- (16) Con riferimento al valore di mercato attuale dei terreni costituenti il PEEP si può stabilire che detto parametro occorrente per il calcolo del corrispettivo, secondo le modalità e la formula prevista nell'allegato n.1 del presente atto, venga individuato nel prezzo di cessione dei terreni ricomprese nelle aree PEEP indicato nell'ultima delibera in materia approvata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali);
- (17) Si deve ritenere appropriato fissare il parametro di abbattimento ulteriore, previsto dal vigente art.31, comma 48, secondo periodo, della legge n.448/1998 s.m.i., nella misura del 50 per cento, per tutte le motivazioni di fatto storiche espresse in premessa ed in relazione alla complessità delle vicende sviluppatasi nei decenni decorsi dall'avvio del P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla.
- (18) E' opportuno stabilire che dovrà essere presentata apposita istanza all'Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità e condizioni:
- a) l'istanza dovrà essere presentata da ciascun assegnatario degli alloggi, corredata dalla documentazione, prodotta dalla Cooperativa a proprietà indivisa o dal rappresentante legale del Condominio relativo all'edificio oggetto dell'atto originario di concessione del diritto di superficie, con la quale venga dimostrato l'avvenuto pagamento di tutto quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 163/a del 1980;
  - b) eventualmente, in caso di pagamenti non completati, l'istanza dovrà essere corredata dal pagamento, da parte della Cooperativa a proprietà indivisa o dal rappresentante legale del Condominio relativo all'edificio oggetto dell'atto originario di concessione del diritto di superficie, dell'intero importo a saldo ancora dovuto di tutto quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 163/a del 1980, comprensivo di interessi legali.

**VISTO** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000, sottoscritti, firmati e parte integrante della presente delibera, che di seguito si riportano:

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

"Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs.vo 267/2000 parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa". F.to M.Prisco;

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

"Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs.vo 267/2000 parere **FAVOREVOLE** di regolarità contabile". F.to Bracciale;

**Udito** l'esito delle votazioni

**DELIBERA**

1. tutta la parte in premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**Di stabilire** che la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà concernente gli assegnatari del Piano di Edilizia Economica e Popolare nei quartieri



Vescovado e Casolla del Comune di Nocera Inferiore avvenga con l'applicazione del metodo indicato nell'allegato n.1 che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

3. **Di Stabilire** che il valore di mercato attuale dei terreni costituenti il PEEP, quale parametro occorrente per il calcolo del corrispettivo, secondo le modalità e la formula prevista nell'allegato n.1 del presente atto, venga individuato nel prezzo di cessione dei terreni ricomprese nelle aree PEEP indicato nell'ultima delibera in materia approvata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 ( Testo Unico degli Enti Locali).

4. **Di fissare** il parametro di abbattimento ulteriore, previsto dal vigente art.31, comma 48, secondo periodo, della legge n.448/1998 s.m.i., nella misura del 50 per cento, per tutte le motivazioni di fatto storiche espresse in premessa ed in relazione alla complessità delle vicende sviluppatesi nei decenni decorsi dall'avvio del P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla.

5. **Di stabilire** che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da parte degli assegnatari interessati potrà avvenire a condizione che:

a) venga dimostrato preventivamente **e/o comunque accertato** l'avvenuto pagamento del costo di esproprio delle aree residenziali e della quota parte delle aree destinate ad urbanizzazioni;

b) venga dimostrato preventivamente **e/o comunque accertato** l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione, nella misura indicata nelle convenzioni di assegnazione;

c) venga rimborsata al Comune ogni eventuale somma in qualunque tempo già pagata dallo stesso Comune di Nocera Inferiore, a seguito di richieste, accordi bonari, conteziosi e/o atti giudiziari aventi per oggetto i terreni costituenti il P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla.

6. **Di stabilire** che dovrà essere presentata apposita istanza all'Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità e condizioni:

a) l'istanza dovrà essere presentata da ciascun assegnatario degli alloggi, corredata dalla documentazione, prodotta dalla Cooperativa a proprietà indivisa o dal rappresentante legale del Condominio relativo all'edificio oggetto dell'atto originario di concessione del diritto di superficie, con la quale venga dimostrato l'avvenuto pagamento di tutto quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 163/a;

b) eventualmente, in caso di pagamenti non completati, l'istanza dovrà essere corredata dal pagamento, da parte della Cooperativa a proprietà indivisa o dal rappresentante legale del Condominio relativo all'edificio oggetto dell'atto originario di concessione del diritto di superficie, dell'intero importo a saldo ancora dovuto di tutto quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 163/a, comprensivo di interessi legali.

7. **Di dare** mandato al Dirigente del Settore Territorio e Ambiente di riscontrare le richieste già pervenute alla luce della precedente deliberazione del C.C. n. 9/2009 ed al Dirigente Settore Lavori Pubblici, mediante il Servizio Patrimonio di provvedere ai successivi adempimenti per l'attuazione del presente atto deliberativo.

8. **Di approvare** l'allegato disciplinare contenente l'indicazione delle condizioni e modalità di accesso e svolgimento del procedimento di attuazione del presente atto deliberativo.

9. **Di stabilire** che l'Amministrazione provveda alla pubblicazione di un apposito Avviso sul sito istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio, allo scopo di dare adeguata pubblicità alla normativa approvata.



10. **Di dare atto** che, per tutte le motivazioni espresse in premessa, la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 06.04.2009 non ha più efficacia.

11. **Di dichiarare** la presente immediatamente esecutiva , ai sensi dell'art. 134 legge 267/00.

Si dà atto che tutti gli interventi di cui al presente punto all'o.d.g. sono riportati integralmente nel resoconto stenografico della seduta depositato in originale all'Ufficio Affari Generali.





**ALLEGATO N.1**

alla Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 03 2015, avente per oggetto "Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica relativa al P.E.E.P. nei quartieri Vesovado e Casolla"

**CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'  
(comma 48 art.31 legge n.448/98 e s.m.i.)**

Al ricevimento della domanda l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dei seguenti criteri:

a) determinazione del valore venale dell'area, in ragione della competente quota millesimale, se richiesta dal singolo proprietario, ridotta al 60% ai sensi di quanto previsto dal comma 48 dell'art.31 della legge n.448/1998 come modificato dall'art. 1, comma 392, della legge 27 dicembre 2013 n.147 ( legge finanziaria 2014) ed ulteriormente abbattuta del 50% come previsto dal medesimo art.31, co. 48 della L.n.448/1998 vigente, in attuazione di quanto stabilito nei punti n.4 e n.5 del dispositivo della delibera del Consiglio Comunale n. .... /2015;

b) detrazione, dalla somma di cui al precedente punto a), sempre in ragione della eventuale competente quota millesimale, degli oneri di concessione del diritto di superficie riferiti al costo dei terreni per la realizzazione delle residenze corrisposti con la convenzione originaria, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi tra il mese in cui sono state versate e quello ultimo disponibile alla data del calcolo.

c) Qualora la detrazione di cui al precedente punto b) risulti superiore all'importo di cui alla precedente lettera a), è esclusa, ai sensi del comma 49 del citato art.31, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari.

Per ogni singola unità immobiliare, il calcolo del corrispettivo si otterrà applicando la seguente formula:

$$C = [ VA - (P \times I) ] * M / 1.000 ]$$

Dove:

C : è il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

VA : è il valore venale dell'area all'attualità, determinata ai sensi del vigente art.31, comma 48 della legge n.448/1998, considerata nella misura pari al 60% ed abbattuta di un ulteriore 50%, il tutto riferito alla superficie totale oggetto della convenzione originaria di assegnazione;

P : è la quota del corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie riferito al costo dei terreni per la realizzazione delle residenze versato con la convenzione originaria, riferito alla superficie totale oggetto della convenzione originaria di assegnazione;

I : è la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi tra il mese in cui è stato versato P e l'ultimo disponibile alla data del calcolo;

M : è la quota millesimale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione.

Nota

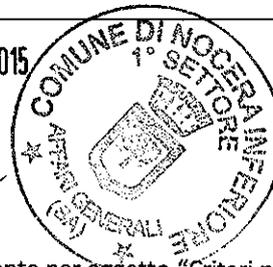
VA : è il valore venale dell'area nell'attualità, derivante dal prodotto tra il costo a metro quadro dei terreni costituenti il P.E.E.P. stabilito nella delibera annuale del Consiglio Comunale ai sensi del D.Lgs. n.267/2000 e la superficie totale riferita alle residenze oggetto della convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie sottoscritta ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.163/a del 1980.

P: è il corrispettivo versato riferito alla superficie totale riferita alle residenze oggetto della convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie sottoscritta ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.163/a del 1980.



DI G. C. N° 3 DEL 30 MAR 2015

AFFARI GENERALI

*Off. Red. G.***ALLEGATO N.2**

alla Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 03 2015, avente per oggetto "Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica relativa al P.E.E.P. nei quartieri Vescovado e Casolla"

**DISCIPLINARE  
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'  
(comma 48 art.31 legge n.448/98 e s.m.i.)**

**1.** I Soggetti interessati dovranno presentare apposita istanza all'Amministrazione Comunale, indirizzata all'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici - Servizio Patrimonio, con le seguenti modalità e condizioni:

**1.1** l'istanza dovrà essere presentata da ciascun assegnatario degli alloggi, corredata dalla documentazione, prodotta dalla Cooperativa a proprietà indivisa o dal rappresentante legale del Condominio relativo all'edificio oggetto dell'atto originario di concessione del diritto di superficie, con la quale venga dimostrato l'avvenuto pagamento di tutto quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 163/a;

**1.2** eventualmente, in caso di pagamenti non completati, l'istanza dovrà essere corredata dal pagamento, da parte della Cooperativa a proprietà indivisa o dal rappresentante legale del Condominio relativo all'edificio oggetto dell'atto originario di concessione del diritto di superficie, dell'intero importo a saldo ancora dovuto di tutto quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 163/a, comprensivo di interessi legali.

**2.** Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, mediante il Servizio Patrimonio, provvederà alla istruttoria per accertare l'ammissibilità e completezza dell'istanza, tenuto conto di tutto quanto disposto dalla delibera del Consiglio Comunale n..... del ..... 2015 .

**3.** La stipula dell'atto di trasformazione in diritto di proprietà dell'area concessa a cura di un notaio di fiducia dell'assegnatario o del Segretario Generale dell'Ente, con ogni e qualsiasi spesa a carico del richiedente, sarà stipulato entro sessanta giorni dalla richiesta dell'assegnatario, trascorsi i quali sarà necessario aggiornare le somme eventualmente versate a saldo.

**4.** Alla stipula dell'atto dovranno intervenire:

- per il Comune il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio;
- per le cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa; all'uopo designato nel relativo atto costitutivo;
- per le cooperative a proprietà divisa o condomini legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota di proprietà;
- per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
f.to Guido TAFURO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to dott.ssa Valeria RUBINO

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

- 2 APR 2015

Li.....

SEGRETARIA GENERALE  
UFF. CONTRATTI  
IL FUNZIONARIO  
Carmine Pellegrino

Il CAPO SERVIZIO AA. GG.  
dott.ssa Palmira SMALDONE

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune il giorno .....- 2 APR 2015.... Per rimanervi per quindici giorni consecutivi  
E non furono presentate opposizioni

- 2 APR 2015

Li.....

**L'ADDETTO ALLA  
PUBBLICAZIONE DELL'ATTO**

f.to Il CAPO SERVIZIO AA. GG.  
dott.ssa Palmira SMALDONE  
SEGRETARIA GENERALE  
f.to UFF. CONTRATTI  
IL FUNZIONARIO  
Carmine Pellegrino

**ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la dinanzi estesa deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine:

- Art. 134 comma 1° D. Lgs 267/00  
Controllo Necessario
- Art. 134 comma 3° D. Lgs 267/00
- Art. 134 comma 4° D. Lgs 267/00 I.E.

- 2 APR 2015

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
dott.ssa Valeria RUBINO

Dal Municipio, li .....