



COMUNE DI SAN VINCENZO
(Provincia di Livorno)

2A
COMUNE DI SAN VINCENZO
PROVINCIA DI LIVORNO
per giorni
San Vincenzo, li
01 SET 2010
1359
16 SET 2010
Il Sindaco
Gargola

COPIA

Data 20 AGO 2010

Deliberazione n° 75

in data 30/07/2010

Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza seduta pubblica

Oggetto:

MODIFICA REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

L'anno **duemiladieci**, e questo giorno **trenta** del mese di **luglio** alle ore **16:00** convocato con appositi avvisi, si è riunito nella Sala delle adunanze, il **Consiglio Comunale**.

Eseguito l'appello, risultano:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1 Biagi Michele | Sindaco |
| 2 Angelini Alessandra | Consigliere Maggioranza |
| 3 Bersotti Chiara | Consigliere Minoranza |
| 4 Bertini Nicola | Consigliere Minoranza |
| 5 Campione Luca | Consigliere Maggioranza |
| 6 Carchidi Moira Tamara | Consigliere Maggioranza |
| 7 Catino Giovanni | Consigliere Minoranza |
| 8 Corzani Paolo | Consigliere Maggioranza |
| 9 Giannini Elisa | Consigliere Maggioranza |
| 10 Giommetti Riccardo | Consigliere Maggioranza |
| 11 Lera Davide | Consigliere Minoranza |
| 12 Lombardo Rosaria | Consigliere Maggioranza |
| 13 Minelli Paola | Consigliere Maggioranza |
| 14 Morandini Vinicio | Consigliere Minoranza |
| 15 Morelli Arianna | Consigliere Maggioranza |
| 16 Russo Antonio | Consigliere Maggioranza |
| 17 Turini Claudio | Consigliere Maggioranza |

| Presenti | Assenti |
|----------|---------|
| X | - |
| - | X |
| X | - |
| X | - |
| - | X |
| X | - |
| X | - |
| X | - |
| X | - |
| X | - |
| X | - |
| - | X |
| - | X |
| - | X |
| X | - |
| X | - |
| X | - |
| X | - |
| 12 | 5 |

Partecipa il Segretario Generale Dr. Lucio D'Agostino incaricato della redazione del verbale.

Sono altresì presenti i Sig.ri Assessori: [Alessandro Bandini, Franco Guidoni, Massimo Nannelli]

Il Signor Michele Biagi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Interviene l'ASSESSORE GUIDONI FRANCO: Andiamo a modificare l'art. 22 del regolamento sull'edilizia economica e popolare per quanto riguarda il discorso dell'edilizia convenzionata in quanto è sorta una discrepanza di trattamento fra coloro che hanno avuto l'edilizia convenzionata in diritto di superficie e quelle che l'hanno avuta in diritto di proprietà. Questo soprattutto nell'ultima assegnazione dei lotti dell'edilizia convenzionata, quella della zona di via Tognarini.

Come è noto, chi prende con l'edilizia convenzionata un appartamento in diritto di superficie ha il diritto di superficie per 99 anni. Invece si può prendere lo stesso appartamento con il terreno in diritto di proprietà. Ora la legge è del '98, la n. 448 ha previsto che il diritto di superficie può essere trasformato in diritto di proprietà pagando una indennità prevista.

Che cosa è successo nell'ultima lottizzazione?

È successo che chi ha il diritto di superficie può esercitare questo suo diritto di trasformare, il diritto di superficie in diritto di proprietà pagando l'indennità prevista e in questo caso può, nel caso di necessità, vendere l'immobile - per trent'anni a gente che ha gli stessi requisiti previsti dal bando originario - al prezzo dell'edilizia convenzionata del momento. Mentre chi aveva, fin dall'inizio, preso l'immobile in diritto di proprietà c'era una norma che non gli permetteva di rivalutare questo importo. Per cui si è venuta a creare una discrepanza fra le due categorie in modo evidente. Per cui questa modifica viene fatta proprio per riadeguare queste due cose.

Resta il fatto che chi ha l'immobile in diritto di proprietà per venti anni lo può vendere solo a gente che ha gli stessi requisiti previsti dal bando originario, però lo può vendere con questa modifica al prezzo dell'edilizia convenzionata e non al prezzo di acquisto di dieci anni fa. Questa mi sembra che sia una cosa doverosa nei confronti di questi cittadini che hanno questo caso.

Visto che c'è il fatto di alcune richieste che da tempo sono al caso, chiediamo anche la immediata eseguibilità di questo provvedimento.

Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE BERTINI NICOLA: Noi su queste trasformazioni siamo sempre stati critici, non c'è mai piaciuto più che tanto perché vi individuiamo un maggiore rischio di destinazione degli immobili a persone che non hanno i requisiti previsti. Peraltro, viste le politiche urbanistiche che l'amministrazione sta mettendo in campo, che prevedono soltanto edilizie convenzionate, e questa si può chiamare anche convenzionata perché c'è la convenzione, ma questa è edilizia popolare. Gli ultimi lotti sono indietro nel tempo.

Ci pare del tutto evidente che un comune che riversa tutte le attenzioni sull'edilizia convenzionata, non fa nuovi lotti di popolare e nel frattempo agevola e permette sempre di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà tramite delibera della Giunta, perché tutte le richieste passano in Giunta e vengono quindi sottoposte al voto dell'amministrazione, non stia facendo un bel servizio al patrimonio pubblico e quindi non ci sentiamo assolutamente di approvare la delibera perché in questo tipo di operazioni noi non ci entriamo.

Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE LERA DAVIDE: Solo per dire che nonostante le scelte che ovviamente potevano essere più lungimiranti e quindi essere anche in questo caso prese per tempo, questa modifica, evidentemente, se contestualizzata, può servire a perequare quella che è una situazione di squilibrio, quindi con altre situazioni uguali.

COMUNE DI SAN VINCENZO

Quindi votando solo per quanto riguarda questo intento, già fin da ora vi dico che noi ci asteniamo proprio contestualizzando l'oggetto della delibera.

Interviene l'ASSESSORE GUIDONI FRANCO: Solo per una precisazione. Il discorso del patrimonio pubblico non mi sembra adeguato in quanto questo che andiamo a modificare è già un patrimonio privato in quanto hanno acquistato i beni in proprietà. Solo per precisare questo punto.

Interviene il Presidente BIAGI MICHELE: Ci sono dichiarazioni di voto in merito?... Se non ci sono, i gruppi consiliari si sono già dichiarati nei loro interventi. Quindi si va in votazione.

I favorevoli? Per San Vincenzo.
Contrari? Forum per San Vincenzo.
Astenuiti? San Vincenzo per tutti.
Si vota la immediata eseguibilità.
La votazione è la stessa.
Grazie.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto che in data 02 novembre 1979 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 300 è stato approvato il regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P., modificato in data 18 gennaio 1985 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 e in data 12 ottobre 1990 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 192;

Vista la L. 448/1998, che consente la trasformazione del diritto superficie in diritto di proprietà, delle aree già concesse in diritto di superficie con le convenzioni di cui alla L. 865/1971, previa corresponsione di una indennità e la sostituzione della convenzione con quella di cui alla L. 10/1977 e L.R. 1/2005, inerenti gli interventi di edilizia convenzionata;

Visto che il prezzo di cessione, da inserire nella nuova convenzione, adeguato ai recenti costi dell'edilizia convenzionata, è indubbiamente superiore a quello fissato a suo tempo dalle convenzioni originarie stipulate in diritto di proprietà ai sensi della L.865/1971, la dove queste lo prevedevano;

Visto che se pur non previsto dal regolamento per l'assegnazione delle aree in diritto di proprietà è stata inserita in alcune convenzioni una clausola piuttosto anomala per la determinazione del prezzo di cessione, basata sui metodi indicati dallo stesso regolamento per le aree in diritto di superficie;

COMUNE DI SAN VINCENZO

Visto che è possibile sostituire le convenzioni di cui alla L. 865/1971, con le convenzioni della L. 10/1971 o L.R. 1/2005, identiche a quelle utilizzate per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà;

Visto che l'art. 22 del regolamento consente di svincolare l'alloggio costruito in diritto di proprietà, da qualsiasi obbligo, dopo che siano decorsi venti anni dal rilascio del certificato di abitabilità, previo pagamento di una indennità, fermo restando che nel frattempo, gli alloggi, le cui convenzioni non riportano la clausola in questione, non hanno vincoli sul prezzo di cessione;

Visto che si potrebbe consentire l'applicazione dell'art. 22 del regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP, consentendo il pagamento delle somme ivi previste e la sottoscrizione di una nuova convenzione per la durata massima di anni venti decorrenti dal certificato di abitabilità, con la possibilità di cedere gli alloggi al prezzo convenzionato ed a chi è in possesso dei requisiti per l'assegnazione di tali aree;

Dato atto che a tal fine è stata proposta la formulazione di nuovo articolo da inserire nell'ambito del "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare";

Vista la relazione allegata con la proposta del nuovo articolo, ritenuto valido ed approvabile;

Presenti n. 12, votanti n. 10, astenuti n. 2 (Catino Giovanni e Lera Davide), contrari n. 2 (Bertini Nicola e Bersotti Chiara), favorevoli n. 8;

DELIBERA

Di approvare la modifica del "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare" di cui alla delibera del C.C. n. 300 del 02.11.1979 e successive modificazioni con l'inserimento dell'art. 22 bis di seguito riportato:

Art. 22 bis

SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 relative alla cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, per le quali non siano ancora decorsi 20 anni dal certificato di abitabilità, possono essere sostituite con le convenzioni di cui alla L. 28 gennaio 1977 n. 10 art. 8, ovvero con le convenzioni di cui alla L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 122.

COMUNE DI SAN VINCENZO

La convenzione avrà la durata di anni 20 decorrenti dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, durante i quali gli alloggi potranno essere ceduti a soggetti in possesso dei requisiti per l'assegnazione di tali aree, al prezzo convenzionato, trascorsi i quali non vi sarà più alcun vincolo nei confronti del Comune.

La trasformazione potrà avvenire previo pagamento al comune di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della trasformazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865.

Il valore di mercato di riferimento per la trasformazione è quello minimo rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, corrispondente alla zona per le abitazioni civili di tipo economico o al 85% di quello delle abitazioni civili di tipo normale.

La convenzione dovrà essere redatta sulla base di quanto previsto dalla L. 28 gennaio 1977 n. 10 art. 8 e sulla base della convenzione tipo di cui alla L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 123

Il prezzo di vendita, da inserire in convenzione, è quello rilevabile da interventi simili di edilizia convenzionata, realizzati nel territorio, adeguati con gli aggiornamenti ISTAT, che non può superare quello utilizzato per la determinazione della trasformazione.

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Tutte le aree PEEP residenziali e non residenziali già concesse in diritto di superficie possono essere cedute in proprietà ai sensi della L. 448 del 23.12.1998, comprese le aree concesse successivamente al 31.12.1998.

Le convenzioni in diritto di superficie possono essere trasformate in proprietà con le modalità previste per legge, in questo caso le convenzioni identiche a quelle nuove in proprietà avranno la durata di anni 30 decorrenti dalla data di rilascio del certificato di abitabilità.

Il valore utilizzato per la trasformazione ed il prezzo convenzionato saranno identici a quelli utilizzati per la sostituzione delle convenzioni in di proprietà.

Di rinviare alla Giunta Comunale l'approvazione dello schema di convenzione per la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della L. 865/1971 e per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà, sulla base della L. 10/1971 e L.R. 1/2005.

La modifica al regolamento sarà efficace dalla esecutività della presente deliberazione.

Presenti n. 12, votanti n. 10, astenuti n. 2 (Catino Giovanni e Lera Davide), contrari n. 2 (Bertini Nicola e Bersotti Chiara), favorevoli n. 8;

DELIBERA

Di rendere la presente immediatamente esecutiva.

COMUNE DI SAN VINCENZO

OGGETTO: modifica Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare

La disciplina degli interventi di edilizia economica e popolare si avvale del "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P.", approvato in data 02 novembre 1979 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 300, modificato in data 18 gennaio 1985 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 e in data 12 ottobre 1990 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 192;

Recenti normative, quali la L. 448/1998, consentono la trasformazione del diritto superficie in diritto di proprietà, delle aree già concesse in diritto di superficie con le convenzioni di cui alla L. 865/1971, previa corresponsione di una indennità e la sostituzione della convenzione con quella di cui alla L. 10/1977 e L.R. 1/2005, inerenti gli interventi di edilizia convenzionata, nell'ambito delle quali è previsto un prezzo di cessione, determinato sulla base di tali interventi;

Alcune convenzioni per la cessione in diritto di proprietà sono state dotate di un articolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione, da far valere per tutta la durata della convenzione stessa, pur non essendo questo previsto dallo stesso regolamento di assegnazione delle aree e dalle vigenti normative;

L'inserimento di tali prescrizioni, quando si effettua la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, prevista dalla L. 448/1998, e la sostituzione delle convenzioni, stipulate ai sensi della L. 865/1971 con quelle di cui alla L. 10/1977, crea una situazione di discrepanza e incongruità tra il nuovo diritto di proprietà e quello già costituito al momento della prima cessione.

Tale anomalie si sta verificando solo ed esclusivamente nel PEEP di Via Tognarini poiché è l'unico che contiene nell'ambito delle convenzioni stipulate in diritto di proprietà, le modalità di determinazione del prezzo di cessione.

Quando si vanno a fare le trasformazioni da diritto di superficie in diritto di proprietà si stabilisce anche un prezzo di successiva cessione, sulla base dei costi degli interventi di edilizia convenzionata, che si aggira attualmente intorno ai duemilaquattrocento euro al metro quadrato di superficie complessiva, mentre nelle convenzioni esistenti, già stipulate in diritto di proprietà, il prezzo indicato è di circa millequattrocento euro al metro quadrato di superficie complessiva, maggiorabile eventualmente con le migliorie apportate agli alloggi, rispetto al capitolato base.

COMUNE DI SAN VINCENZO

Nell'ambito pertanto dello stesso diritto di proprietà, si vanno così a creare prezzi di cessione diversi, mettendo in disparità chi lo aveva già acquisito a suo tempo con le convenzioni di cui alla L. 865/1971, rispetto a chi lo costituisce adesso con le convenzioni di cui alla L. 10/1977.

L'inserimento, nelle convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, di una qualsiasi modalità di determinazione del prezzo di cessione, non è contemplato o previsto tra l'altro dal vigente regolamento di assegnazione di tali aree, essendo previsto solamente per le aree cedute in diritto di superficie.

A dimostrazione di quanto sopra si riportano le norme del regolamento che disciplinano le aree da cedere in diritto di proprietà:

Art. 11 - La cessione in diritto di proprietà viene deliberata dalla Giunta Comunale, la quale con la stessa deliberazione definisce anche i contenuti della convenzione, sulla base dello schema preventivamente approvato dal Consiglio Comunale, che deve prevedere:

- ⇒ gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione
- ⇒ le caratteristiche costruttive e tipologiche e tipologiche e tipologiche degli edifici da costruire
- ⇒ i termini per inizio e ultimazione dei lavori
- ⇒ i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione

Art. 14 - L'acquisizione in proprietà è sottoposta ai limiti ed alle modalità fissate dal regolamento, ed alle norme vigenti in materia di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865.

Art. 15 - Il corrispettivo della cessione è costituito da:

- una quota pari al costo di acquisizione delle aree in rapporto ai metri cubi edificabili
- una quota pari all'incidenza per metro cubo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 22 - L'alloggio non può essere alienato a nessun titolo prima che siano trascorsi dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità.

Decorsi dieci anni l'alienazione può avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 5 dello stesso regolamento, ad un prezzo fissato dall'U.T.E. determinato ai sensi dell'art. 16 della L. 22.10.1971 n. 865.

COMUNE DI SAN VINCENZO

Decorsi venti anni sempre dal rilascio del certificato di abitabilità può essere venduto a chiunque previo pagamento di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito in convenzione, rivalutato allo stesso momento.

Art. 24 - L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio del certificato di abitabilità a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 dello stesso regolamento, fino al momento della corresponsione della somma di cui all'art. 22 terzo comma, sopraccitato.

Per ovviare a tali incongruenza sarebbe pertanto opportuno dare la possibilità, a chi a già le aree assegnate in proprietà, con le convezioni di cui alla L. 865/1971, di trasformale con le convenzioni di cui alla legge 10/1977, utilizzate attualmente per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà.

Si tratterebbe di fatto di applicare subito, per chi lo richiedesse, l'art. 22 del regolamento di assegnazione delle aree PEEP, sostituendo le attuali convenzioni di assegnazione delle aree con quelle di cui alla L. 10/77, per lo stesso periodo previsto dall'articolo citato, decurtato del tempo già trascorso.

Il "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P." potrebbe pertanto essere dotato di un ulteriore comma inserito all'art. 22, o previsto un ulteriore articolo dopo quello suddetto, così formulato:

Art. 22 bis

SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 relative alla cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, per le quali non siano ancora decorsi 20 anni dal certificato di abitabilità, possono essere sostituite con le convenzioni di cui alla L. 28 gennaio 1977 n. 10 art. 8, ovvero con le convenzioni di cui alla L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 122.

La convenzione avrà la durata di anni 20 decorrenti dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, durante i quali gli alloggi potranno essere ceduti a soggetti in possesso dei requisiti per l'assegnazione di tali aree, al prezzo convenzionato, trascorsi i quali non vi sarà più alcun vincolo nei confronti del Comune.

La trasformazione potrà avvenire previo pagamento al Comune di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della trasformazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865.

Il valore di mercato di riferimento per la trasformazione è quello minimo rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, corrispondente alla zona per le abitazioni civili di tipo economico o al 85% di quello delle abitazioni civili di tipo normale.

COMUNE DI SAN VINCENZO

La convenzione dovrà essere redatta sulla base di quanto previsto dalla L. 28 gennaio 1977 n. 10 art. 8 e sulla base della convenzione tipo di cui alla L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 123.

Il prezzo di vendita, da inserire in convenzione, è quello rilevabile da interventi simili di edilizia convenzionata, realizzati nel territorio, adeguati con gli aggiornamenti ISTAT, che non superare quello utilizzato per la determinazione della trasformazione.

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Tutte le aree PEEP residenziali e non residenziali già concesse in diritto di superficie possono essere cedute in proprietà ai sensi della L. 448 del 23.12.1998, comprese le aree concesse successivamente al 31.12.1998.

Le convenzioni in diritto di superficie possono essere trasformate in proprietà con le modalità previste per legge, in questo caso le convenzioni identiche a quelle nuove in proprietà avranno la durata di anni 30 decorrenti dalla data di rilascio del certificato di abitabilità.

AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO
Il Responsabile del Procedimento
F.to (Geom. Daniele Bettini)