



# Citta' di Santa Maria Capua Vetere

Provincia di Caserta

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N.° 89 del 17/07/2020

<b>Oggetto:</b>	DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 62 DEL 23.10.2019 – AREE CONCESSE AI SENSI DELL'ART. 35 L. 865/71 – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI – MODALITA' E CONDIZIONI. <b>PROVVEDIMENTI E MODALITA' OPERATIVE DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE.</b>
-----------------	--

L'anno 2020, il giorno 17 del mese di luglio alle ore 12,30 in Santa Maria Capua Vetere, nella Casa Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

Presiede la riunione l'Avv. Antonio Mirra, nella qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti e assenti i sotto elencati Assessori :

		PRESENTE	ASSENTE
MIRRA ANTONIO	SINDACO	X	
DE RISO PAOLO	ASSESSORE		X
BAIA ROSIDA	VICE SINDACO	X	
GATTO GABRIELLA	ASSESSORE	X	
SIMONELLI LUIGI	ASSESSORE	X	
PETRELLA FRANCESCO	ASSESSORE		X
GATTOLA ROMINA	ASSESSORE	X	

partecipa il Segretario Generale del Comune Dott.ssa Mariaemilia Lista

### LA GIUNTA COMUNALE

Letta la proposta;

Dato atto della regolarità tecnico amministrativa della presente proposta e del procedimento seguito per la sua formulazione;

Ritenuto non esserci motivi ostativi al recepimento della stessa;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai Dirigenti dei Settori competenti ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000;

A voti unanimi espressi ed accertati nei modi e nei termini di legge;

### DELIBERA

Di approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo.

Successivamente, con separata votazione unanime, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs 267/2000.



# Città di SANTA MARIA CAPUA VETERE

Provincia di **CASERTA**

SECRETARIO GENERALE

## Proposta di Deliberazione alla Giunta Comunale

Prot. N. <sup>82</sup>.....

Del <sup>11-07-2020</sup>.....

~~Rif. Nota N. ....~~

**OGGETTO:** Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 23.10.2019 - Aree concesse ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali - Modalità e Condizioni.

**Provvedimenti e modalità operative da parte della Giunta Comunale.**

### IL DIRIGENTE

#### Preso atto che :

- l'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23.12.1998 n.448 ss.mm.ii., stabilisce che i Comuni possono 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 quarta comma della medesima Legge n. 865 del 1971, ovvero sostituire dette convenzioni, stipulate per la cessione del diritto di proprietà, con convenzioni di cui all'articolo 8, della Legge 10/1977 ora sostituito dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, nonché la possibilità di cessione del diritto di proprietà o di superficie con libera determinazione dei prezzi, dietro pagamento di un corrispettivo;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 23.10.2019, l'Amministrazione Comunale ha autorizzato la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli interventi di edilizia economico e popolare nei seguenti comparti:

- a) Zona C1167 - Residenziale per l'edilizia economica e popolare "P.E.E.P. Comparto SIATA";
  - b) Zona C1167 - Residenziale per l'edilizia economica e popolare "P.E.E.P. Quattro Santi";
  - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "Ampliamento C1 - Nord";
  - d) Zona C1167 "Nuovo Ampliamento C1 Nord";
  - e) Ampliamento aree per l'edilizia economica e popolare "Comprensorio C1 Nord/Ovest";
  - f) Piano per l'edilizia economica e popolare "Ampliamento C1 Nord/Est";
  - g) Zona C1167 Zona residenziale per l'edilizia economica e popolare "Comparto Mastantuono";
- è necessario stabilire le modalità e gli indirizzi da utilizzare per la determinazione del corrispettivo e le modalità procedurali, sostitutive delle vigenti convenzioni e redatto sulla base delle norme di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e della summenzionata Legge 448/1998.

#### Considerato che:

1. in applicazione alla sopra richiamata vigente normativa in materia, si deve stabilire quanto segue:

- a seguito di richiesta del singolo proprietario, anche per singole unità immobiliari, è possibile procedere alla trasformazione in proprietà piena delle aree già concesse in solo diritto superficiale per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 ss.mm.ii. ovvero applicando il valore di esproprio, come determinato dai

disposti di cui al vigente articolo 37 del D.P.R. n. 327/2001 ss.mm.ii., stabilendo altresì la non applicazione della percentuale di riduzione del 25% ivi prevista, in applicazione a quanto sancito nella sentenza della Cassazione Civile, sez. I, del 23.02.2012, n. 2774:

**C.R.** =  $(60\% \times Vv \text{ Area}) - (\text{Oneri già versati e rivalutati ISTAT})$

**Dove:**

**C.R.** = Costo di riscatto

**Vv Area** \*= Valore venale dell'area attuale

**\*Vv Area** : è calcolato moltiplicando la superficie totale dell'area P.E.E.P. per il valore unitario delle aree fabbricabili determinate periodicamente dall'Amministrazione Comunale ai fini della determinazione ICI/IMU in riferimento alla data di presentazione della domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da parte del privato;

2. in esecuzione della Deliberazione Consiliare innanzi citata occorre procedere in merito;

**Visto:**

- la legge n. 167/1962;
- la legge n. 865/1971;
- la legge n. 10/1977;
- la legge n. 179/1992;
- la legge n. 448/1998;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. n. 327/2001;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- il D.Lgs. n. 378/2001;
- la legge 106/2011;
- legge 135/2012;
- la legge 147/2013;
- i pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267 del 18/08/2000, allegati al presente provvedimento quale parte integrale e sostanziale dello stesso;

## P R O P O N E

**1) DI CONSIDERARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del dispositivo che segue e, per l'effetto:

**2) DI APPROVARE** che il valore unitario, cui far riferimento per il calcolo del corrispettivo da versare, è quello derivante dalla determina periodica dell'A.C. ai fini ICI/IMU in riferimento alla data di presentazione della domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da parte del privato;

**3) DI STABILIRE** che:

- a seguito della determinazione da parte del competente Settore del corrispettivo da versare, il richiedente presenti formale accettazione ed impegno utilizzando apposito modello predisposto dal Settore e corredato della ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune dell'importo da versare o comunque di un importo pari almeno al 50% dell'importo totale stabilito per procedere alla sottoscrizione, a sua cura e spese, dell'atto di cessione in proprietà e, se necessario, dell'eventuale nuova convenzione;
- nel caso in cui il richiedente corrisponda solo il 50% dell'intero importo all'atto dell'accettazione, il saldo di quanto dovuto deve essere versato entro mesi sei e, comunque, prima della sottoscrizione dell'atto di cui innanzi;
- l'atto pubblico potrà essere stipulato solo all'esito della definizione di eventuali contenziosi esistenti con l'Ente avente ad oggetto l'immobile interessato dalla domanda;

- anche sulla base del numero di istanze pervenute, la Giunta Comunale individuerà le migliori modalità per il rogito degli atti;

**4) DI PREVEDERE** che la domanda potrà essere presentata entro 24 mesi dalla data di pubblicazione dell'avviso;

**5) DI DARE ATTO** che :

- ✓ la validità del corrispettivo determinato ha durata di un anno decorrente dalla determinazione da parte dell'ufficio, ed è significato che nell'arco temporale citato si dovrà fissare la data di sottoscrizione dell'atto di cessione e dell'eventuale nuova convenzione;
- ✓ tutti gli oneri e le spese inerenti e conseguenti la trasformazione dei vincoli convenzionali e del diritto di superficie in diritto di proprietà, nessuna esclusa od eccettuata notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di trascrizione e di bollo, se ed in quanto dovute, sono integralmente a carico dell'interessato-richiedente che, comunque, ha la facoltà di indicare il Notaio prescelto per la stipula dei conseguenti atti;
- ✓ nell'eventuale nuova convenzione, nonostante gli originari vincoli siano ormai rimossi, rimarranno comunque ancora in vigore gli obblighi della convenzione originaria relativi al fatto che gli interventi realizzati devono mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui alle originarie concessioni edilizie, nonché mantenere la destinazione d'uso abitativa;
- ✓ in caso di mancata conclusione del procedimento per causa imputabile all'interessato, l'importo versato a titolo di caparra viene integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale;

**6) DI APPROVARE**, in esecuzione del presente provvedimento, l'allegato documento **all. A** inerente l'iter procedurale, che disciplina i procedimenti di cui all'art. 31, comma 45 e seguenti della L. 448/98 *ss.mm.ii.*, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 *ss.mm.ii.*, in esecuzione degli indirizzi di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 23.10.2019 con cui è stato stabilito l'intento del Comune di Santa Maria Capua Vetere ad operare la trasformazione in oggetto, per tutti i soggetti potenzialmente interessati che ne facciano richiesta;

**7) DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Tecnico - Territorio ed al Responsabile del Servizio Patrimonio ciascuno per quanto di competenza, affinché provvedano a predisporre gli atti attuativi, organizzativi e la modulistica, anche di dettaglio, all'uopo necessari, compresa la predisposizione della documentazione necessaria ad una adeguata pubblicità e comunicazione sulla pagina web istituzionale dell'Ente, riservando a successive determinazioni dirigenziali del Settore competente gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dagli assegnatari delle unità immobiliari interessati alla rimozione dei vincoli, nonché gli adempimenti relativi alla concreta applicazione della presente deliberazione di Giunta Comunale;

**8) DI SIGNIFICARE** che la presente deliberazione non comporta spesa per l'Ente in quanto ogni onere conseguente alla trasformazione in argomento di cui ai precedenti punti, è a totale carico dei soggetti richiedenti la stessa.

06 LUG. 2020

II DIRIGENTE  
Dott. Ing. Giancarlo D'Acò



Al Dirigente del Settore Tecnico Territorio  
Comune di S. MARIA C.V.  
Via Albana, Palazzo Lucarelli

Al Dirigente del Settore Patrimonio  
Comune di S. MARIA C.V.  
Via Albana, Palazzo Lucarelli

Oggetto: Legge n. 448 del 23.12.1998, art. 31, commi dal 45 al 50.

**Domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei vincoli di godimento** gravanti sull' unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S. Maria C.V. (CE) al foglio\_\_\_\_, particella \_\_\_\_ , sub \_\_\_\_ , scala\_\_\_\_, piano\_\_\_\_, interno \_\_\_\_ , parte della maggiore consistenza dell' immobile sito in S. Maria C.V. (CE) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (già Via \_\_\_\_\_), edificato in virtù di Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata \_\_\_\_\_ alla

-----  
Convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_, registrata in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_ Mod. \_\_\_\_\_.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, ed ivi residente alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, portatore di interessi giuridicamente rilevanti, in quanto proprietario, per \_\_\_\_\_/1000, dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S. Maria C.V. (CE) al foglio\_\_\_\_, particella \_\_\_\_ , sub \_\_\_\_ , scala\_\_\_\_, piano\_\_\_\_, interno \_\_\_\_ , parte della maggiore consistenza dell'immobile sito in S. Maria C.V. (CE) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (già Via \_\_\_\_\_), edificato in virtù di Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata alla \_\_\_\_\_, con la presente

### C H I E D E

a norma della Legge n. 448 del 23.12.1998, art. 31, commi dal 45 al 50:

1. la cessione del diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie e pertanto chiede di conoscere l'importo dovuto;
2. di sopprimere i vincoli di godimento relativi al proprio alloggio;

A tal fine

**DICHIARA**

ai sensi dell' art. 47 D.P.R. n. 445/2000

- di essere proprietario, per \_\_\_\_/1000, dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S. Maria C.V. (CE) al foglio\_\_\_\_, particella \_\_\_\_, sub \_\_\_\_, scala\_\_\_\_, piano\_\_\_\_, interno \_\_\_\_, parte della maggiore consistenza dell' immobile sito in S. Maria C.V. (CE) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (già Via \_\_\_\_\_), edificato in virtù di Concessione Edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata alla \_\_\_\_\_, giusto atto notarile di assegnazione di alloggio di cooperativa per Notaio \_\_\_\_\_ stipulato in data \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_, racc. n. \_\_\_\_\_, registrato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. ;
- di non aver in corso contenziosi con l'Ente avente ad oggetto l'immobile interessato dalla domanda;

Si allega alla presente:

- fotocopia dell' atto notarile di assegnazione di alloggio;
- visura e planimetria catastale dell' unità immobiliare de quo;

S. Maria C.V., \_\_\_\_\_

il richiedente

\_\_\_\_\_



Città di **SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
Provincia di CASERTA

---

**OGGETTO:** Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 23.10.2019 - Aree concesse ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali - Modalità e Condizioni.  
**Provvedimenti e modalità operative da parte della Giunta Comunale.**

---

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta di deliberazione in oggetto, a norma del combinato disposto degli artt.49 comma 1 e 147bis comma 1 del D.Lges n.267 del 18.08.2000, si rende parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica , attestando la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

li \_\_\_\_\_

06 LUG. 2020

II DIRIGENTE  
Dott. Ing. Giocchino D'Ago

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Sulla proposta di deliberazione di cui al punto otto,  
a norma dell'art.49, comma 1° del D. Lgs. 18/08/2000  
n° 267, si rende parere favorevole in ordine alla  
regolarità contabile

li C. F. Lopez

**SETTORE FINANZIARIO**

II DIRIGENTE

Dott.ssa Celestino Giuseppina Raffaella Maria

Il Sindaco  
f.to Avv. Antonio Mirra

L'Assessore anziano  
f.to Sig.ra Rosida Baia

Il Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Mariaemilia Lista

---

Attestato di Pubblicazione

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, I° comma D.L. vo N° 267 del 18.08.2000 è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 20 LUG, 2020 per giorni 15 consecutivi.

S. Maria Capua Vetere 20 LUG, 2020

Il Messo Comunale  
f.to *Ferdinando Marsone*

Il Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Mariaemilia Lista

---

Esecutività

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.L. vo N° 267 del 18.08.2000 il giorno \_\_\_\_\_

- Poiché dichiarata immediatamente eseguibile. ( art. 134 - 4° comma )  
 Essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione. ( art. 134, comma 3 )

S. Maria Capua Vetere \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

---

---

Copia conforme all'originale

S. Maria Capua Vetere 20 LUG, 2020



Il Segretario Generale  
Dott.ssa Mariaemilia Lista

---