



**CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA**  
**Provincia di Napoli**

**Originale DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO**

N. 12 .

Data 12/12/2012

**OGGETTO: SOPPRESSIONE VINCOLO PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO  
DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO  
MASSIMO DI VENDITA O CESSIONE IN LOCAZIONE.**

**PARERI EX ART. 49 D.Lgs. 267/2000 E S.M.I.**

Il Dirigente del Settore ASSETTO DEL TERRITORIO in ordine alla regolarità tecnica esprime parere favorevole

Giugliano, lì 12/12/2012

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
Arch. Antonio Discetti

Il Dirigente del Settore RISORSE FINANZIARIE E TRIBUTI in ordine alla regolarità contabile esprime parere favorevole

Giugliano, lì 12/12/2012

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
Dott. Gerardo D'Alterio

---

L'anno duemiladodici , il giorno dodici del mese di dicembre, alle ore 12,00, nella sede comunale, il Commissario Prefettizio Dott. Maurizio Valiante con l'assistenza e la partecipazione del Segretario Generale Dott. ssa Rossella Grasso adotta la seguente deliberazione:

Richiamato il decreto n. 70465/AreaII/EE.LL. del 30.10.2012 del Prefetto della Provincia di Napoli, con cui è stato nominato Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione dell'Ente il Dott. Maurizio Valiante, con attribuzione dei poteri del Consiglio, del Sindaco e della Giunta.

**Vista** la proposta di deliberazione, finalizzata all'applicazione delle disposizioni di cui all'art.3, comma 45/49ter, della L.n.448/1998 e di cui all'art.5 della L.n.106/2011, al comma 3 bis, che qui di seguito integralmente si riporta:

### **Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio**

**Premesso** che il Comune di Giugliano, tra l'altro, dispone di n. 2 aree PEEP, localizzate così come di seguito:

1) Piano di zona ex L.167/62 in località Casacelle

Assegnazione in diritto di superficie delibera di C.C. n. 15 del 26/01/1990

- Coop. Collina Verde - lotto A1, A3
- Coop. Gioventù -lotto B1,E1,E2
- Coop. Medaglia D'Oro -lotto B3
- IACP - lotto F1,F2,G1,G2

2) Piano di zona ex L. 167/62 in località Casacelle

Assegnazione in diritto di superficie delibera di C.C. n. 137 del 26/09/1990

- Coop. S. Giuliano -lotto D1
- Coop. Gioventù -lotto D2, D3,G1,G2;

**Preso atto** che l'art. 31, comma 45/49 ter, della L.n.448/1998, così come introdotto dalla legge n. 106 del 12/07/2012, dà la possibilità ai Comuni di cedere in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia;

**Preso atto** che, ai sensi del comma 46 dell'art. 31, 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 e sue pertinenze, calcolato ai sensi del comma 48 della L.n.448/1998;

#### **Preso atto**

- che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree può avvenire a seguito di richiesta dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze e di accettazione del corrispettivo determinato dal comune, per la quota millesimale corrispondente, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31, della legge 448/98;

- che 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 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 dell'art. 31 della citata legge 448/1998

- che tale norma è divenuta applicabile a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 14 del 24 febbraio 2012 che, all'art. 29, comma 16-undicesimo, ha di fatto previsto che la percentuale da applicare di cui al comma 49.bis dell'art. 31 della legge 23/12/1998, n. 448, come introdotto dalla legge 105/2012;

**Preso atto** che risulta sempre più frequente la richiesta da parte dei cittadini a che l'Amministrazione Comunale valuti la possibilità di poter eliminare anche il vincolo del prezzo massimo di cessione, prima della scadenza trentennale delle convenzioni;

**Considerato** che il comma 49 bis della legge 12 luglio 2011 n. 106 sopra richiamato subordina la rimozione del vincolo ai seguenti presupposti:

- avvenuta decorrenza di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento
- richiesta del singolo proprietario, mediante convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione;

- determinazione della percentuale del corrispettivo calcolato conformemente ai parametri prescritti e richiamati dallo stesso comma 49 bis;

**Considerato** che la legge 24 febbraio 2012 n.14, recante la conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 29/12/2011 n. 216, all'art. 29, comma 16-uncies, ha disposto che dal 1° gennaio 2012 la percentuale per calcolare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli preordinati alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di ERP, nonché del canone massimo di locazione, è stabilita dai Comuni anziché al Ministero dell'Economia e delle Finanze, riservando pertanto all'ente locale la possibile valutazione discrezionale;

**Ritenuto** che la completa cancellazione dei vincoli convenzionali possa avvenire prima dello scadere dei 30 anni della convenzione sostitutiva in ossequio alle disposizioni di cui alla legge 106/2011, sopra richiamata;

**Ritenuto** che la rimozione totale di ogni vincolo debba necessariamente essere confermata attraverso ulteriore versamento, da parte del richiedente, del contributo sul costo di costruzione, precedentemente non dovuto in conseguenza all'impegno da parte del soggetto attuatore, ad applicare prezzi di vendita calmierati, il quale contributo andrà calcolato in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta di svincolo;

**Visto** ed esaminato il disciplinare predisposto dal Dirigente responsabile del Settore Assetto del Territorio per l'applicazione delle disposizioni dell'art.31, dal comma 45 al comma 49ter, della legge n. 448/1998;

**Tenuto conto** che con delibera n.226 del 31/07/2012, la Giunta Comunale ha accolto e inoltrato al Consiglio Comunale la proposta in parola, finalizzata all'applicazione delle disposizioni di cui all'art.3, comma 45/49 ter, della L.n.448/1998 e di cui all'art.5 della L.n.106/2011, al comma 3 bis;

**Visto** l'art. 31, commi da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448,

**Visto** il D.lgs 18 agosto n. 267 ed in particolare l'art. 172 comma 1 lett. c;

**Visto** la legge 12 luglio 2011 n. 106 e gli artt. 49 bis e 49 ter della legge 448/98;

**Vista** la legge 24 febbraio 2012 n. 14;

### **PROPONE**

- 1) Di stabilire che, oltre alla procedura di cui all'art. 31, commi da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in aree PEEP, già disciplinati con convenzioni sostitutive previste dall'art. 18 del DPR n. 380/2001, possano, su loro specifica istanza, richiedere anche la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, alle seguenti condizioni, così come stabilite dal comma 49 bis e ter, art. 31 della legge n. 448/1998:
  - che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
  - che venga stipulata a richiesta del singolo proprietario una convenzione in forma pubblica a trascrizione, che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti e sia redatta secondo lo schema tipo allegato al presente atto sotto la lettera B;
  - che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo, calcolato per quota millesimale corrispondente all'alloggi e sue pertinenze, ripartendo in maniera proporzionale su 30 anni il 40% del valore venale dell'area e successivamente aggiornato, ogni anno, in base all'indice ISTAT del costo-vita, considerando i 30 anni decorrenti a far data dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno del terreno alla società o Cooperativa edificatrice fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale;
  - la percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta all'1,33% (periodico) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza trentennale;
  - che il proprietario dell'alloggio abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;
  - che sia inoltre effettuato, per le motivazioni descritte in premessa, il versamento di un importo pari al contributo del costo di costruzione, calcolato sulla base delle tariffe in vigore alla data della richiesta di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, avanzata dal proprietario interessato;
- 2) Di approvare il Disciplinare allegato sotto la lettera A, per la cessione in proprietà delle aree PEEP già in diritto di superficie e rimozione vincolo del prezzo massimo;
- 3) Di approvare lo schema di convenzione allegato sotto la lettera B, per le convenzioni sostitutive stipulate ai sensi dell'art. 31 comma 46 della legge n. 448/1998;
- 4) Di stabilire che tutte le spese tecniche e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, così come già per quelle relative al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli di inalienabilità, nonché tutte le eventuali spese consequenziali, saranno interamente a carico dei singoli proprietari che presenteranno istanza;

- 5) Di demandare al Dirigente del Settore Assetto del Territorio l'onere della definizione del calcolo dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli e alla stipula per nome e conto dell'Amministrazione Comunale delle convenzioni, secondo lo schema allegato B, fatto salvo tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire i singoli casi.
- 6) Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

Il Dirigente responsabile del Settore Assetto del Territorio  
arch. Antonio Discetti

### **IL COMMISSARIO PREFETTIZIO**

Assunti i poteri del Consiglio Comunale ex art. 42 del D.Lgs n. 267/2000

**Vista** la proposta di deliberazione sopra riportata, a firma del Dirigente responsabile del Settore Assetto del Territorio arch. Discetti;

**Ritenuto** possibile procedere in merito, per quanto di competenza;

**Acquisito** il parere favorevole ex art.49 del D.lgs n.267/00 e s.m.i., espresso in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio;

**Acquisito** il parere favorevole ex art.49 del D.lgs n.267/00 e s.m.i., espresso in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione dal Dirigente del Settore Risorse finanziarie e tributi, dott. Gerardo D'Alterio;

### **DELIBERA**

Approvare la proposta di deliberazione sopra riportata, che qui si intende integralmente ripetuta e trascritta .

Del che il presente verbale

IL COMMISSARIO  
Dott. Maurizio Valiante

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. ssa Rossella Grasso

---

P U B B L I C A Z I O N E

Si certifica, su analoga relazione del messo comunale, che copia della presente è stata affissa il giorno 14/12/2012 all'Albo Pretorio per la prescritta pubblicazione di gg.15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1 D.Lgs. 267/2000.

Lì , 14/12/2012

L'IMPIEGATO  
Addetto alla pubblicazione

IL SEGRETARIO GENERALE

---

---

U F F I C I O S E G R E T E R I A

SI ATTESTA che la presente deliberazione:

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art. 134, comma 4 D.Lgs. 267/2000

Lì, 14/12/2012

IL RESPONSABILE

---

Prot...211 del...14/12/2012

---

E S E C U T I V I T A ‘

Il sottoscritto Segretario Generale vista la su riportata dichiarazione dell'Ufficio Segreteria

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva e si trasmette ai seguenti uffici per l'esecuzione:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Assistenza agli Organi di Governo | <input type="checkbox"/> Personale e Affari Generali   |
| <input type="checkbox"/> Risorse Finanziarie e Tributi     | <input type="checkbox"/> Assetto del Territorio  |
| <input type="checkbox"/> OO.PP.                            | <input type="checkbox"/> Polizia Municipale - Servizio Antiabusivismo<br>Edilizia – Servizi Ambientali |
| <input type="checkbox"/> Avvocatura Comunale               | <input type="checkbox"/> Ced e Provveditorato  |
| <input type="checkbox"/> Annona e Attività Produttive      | <input type="checkbox"/> Welfare   |
| <input type="checkbox"/> Patrimonio e Beni Confiscati      | <input type="checkbox"/> Unità di Progetto Sistemi<br>Complessi  |
| <input type="checkbox"/> _____                             | <input type="checkbox"/> _____   |

Lì, 14/12/2012

IL SEGRETARIO GENERALE

---

