COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP COMMERCIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TURISMO EVENTI E MANIFESTAZIONI, EUROPROGETTAZIONE

SEZIONE URBANISTICA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ravagnani Fabrizio

DETERMINAZIONE N. 2122 DEL 18/07/2022

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (L. 448/98, ART. 31 CO. 47, E L. 108/2021, ART. 22BIS) ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO (DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N. 151 DEL 28/09/2020) RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE SITO IN VIA DELLA COSTITUZIONE N. 18/D, CATASTALMENTE CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 10, MAPP. 187 SUB 16 E 36 - IN QUARTIERE COMMENDA EST – CONTESTUALE REVOCA DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 3131/2019

La P.O. delegata

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 89 del 30/05/2022, di conferimento dell'incarico di Posizione organizzativa Tecnica di tipo A, con delega delle funzioni dirigenziali, per le Sezioni "Urbanistica" (tranne U.O. Amministrativa (URB) e U.O. Accesso Atti-Digitalizzazione (URB)), "Sportello Unico per l'Edilizia" (tranne U.O. Amministrativa (SUE), U.O. Accesso Atti-Digitalizzazione (SUE)) e "Controllo del Territorio" (tranne U.O.Accesso Atti-Digitalizzazione (CONT-TER)), e nomina a responsabile del procedimento (RUP) e direttore dell'esecuzione (DEC) in tema di appalti attinenti le medesime sezioni;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 60 del 10/12/2019 di assegnazione della funzione di coordinamento, nonché di responsabilità di parte dei procedimenti di competenza della Sezione Pianificazione del Settore Urbanistica all'ing. Ravagnani Fabrizio;

VISTO l'atto a rogito Notaio G. Milazzo di Rovigo in data 05/12/1979 – Rep. 44.911 e l'atto di rettifica Rep. 44.965 del 19/12/1979, di costituzione a favore dell'impresa edile Peagno del diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove), sul terreno facente parte del Piano per l'edilizia economica e popolare censito catastalmente come segue: Censuario di Rovigo, F° 10 Mapp. 1015 – 1036 – 187 e F° 12 Mapp. 1008, di complessivi 3.482 mq;

RILEVATO che:

- con lo stesso rogito veniva stipulata tra il Comune di Rovigo e la Ditta Peagno la convenzione prevista dall'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865;
- con atto a rogito Notaio S.Viscardini in Rovigo in data 13/12/2004 – Rep. 118.085, gli attuali propritari indicati nell'allegato alla presente, non ostensibile nel rispetto della

riservatezza dei dati personali identificativi e di dati ulteriori e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, hanno acquisito da terzi un appartamento compreso nell'immobile costruito sull'area in diritto di superficie su descritta, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10, mapp. 187, sub 16 e 36;

- nella predetta vendita è compresa una quota di comproprietà superficiaria in ragione di 53,93 millesimi sugli enti comuni dell'edificio in parola;
- con nota in data 02/12/2019 - prot. 79753, gli attuali proprietari dell'unità immobiliare su descritta hanno chiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, in forza dell'art. 31, co. 47, della L. 448/1998;
- con Determinazione n. 3131 del 30/12/2019 è stato approvato l'importo da versare per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprieta;
- la proprietà non ha mai provveduto al pagamento della somma calcolata con la sopracitata determinazione e conseguentemente non è stato predisposto il relativo atto notarile;
- con nota prot. 31500 del 06/05/2022, gli attuali proprietari dell'immobile in parola hanno chiesto nuovamente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, co. 47, della L. 448/1998 (come modificato dalla Legge 108/2021), che consente tale trasformazione per singoli alloggi e loro pertinenze pro quota di comproprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, co. 48, della medesima legge, nonché l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione (ex art. 35 L. 865/1971), come previsto dall'art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998;

PRESO ATTO che con l'entrata in vigore della Legge 29 luglio 2021, n. 108, di conversione, con modificazioni, del D.L. 31 Maggio 2021 n. 77) sono state modificate le modalità di calcolo dell'importo da versare per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà;

VISTO in particolare l'art. 22-Bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108, di conversione del D.L. 31 maggio 2021 n. 77, che ha appunto modificato l'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448;

PRESO ATTO, altresì, che a mezzo dell'art. 10-quinquies del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 (convertito con modificazioni in Legge 20 maggio 2022 n. 51), recante "misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina", è stato modificato nuovamente l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 quanto alle modalità procedurali e di calcolo per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata;

VISTO, ulteriormente, che l'art. 37 ter della Legge 29 giugno 2022 n. 79 («Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)»), di conversione del D.L. 30 Aprile 2022 n. 36, ha disposto la modifica del sopra richiamato art. 10-quinques del D.L. 21/2022 mediante l'aggiunta a siffatta disposizione del comma 1-bis, secondo cui: "*Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 -bis e 49 -ter , della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto*";

RILEVATO che, alla luce della data di presentazione della richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per quanto riguarda l'immobile in questione (06/05/2022), nella fattispecie trovano applicazione le procedure di cui all'art. 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, nella formulazione prevista dalla legge 108/2021;

CONSIDERATO, in particolare, che l'art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998, allorché prevede la possibilità di eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della L. 22/10/1971, n. 865, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, subordina tale possibilità, oltre che al decorso di cinque anni dalla data del primo trasferimento ed alla stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, alla circostanza che vi sia un'espressa richiesta in tal senso da parte delle persone fisiche che vi abbiano interesse;

CONSIDERATO, altresì, in ogni caso, che lo stesso art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998 prevede che la quantificazione del corrispettivo dovuto per tale eliminazione debba avvenire in conformità alle modalità indicate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze (DM) 28/09/2020, n. 151, recante, appunto, le modalità per il calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione sugli immobili ex art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998;

VISTA la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, recante Misure di Finanza Pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, in particolare l'art. 31, co. 49-bis;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*";

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio comunale n. 97 del 28/06/1996, che ha disposto, in ossequio al dettato dell'art. 3, co. 75, della L. 549/1995, la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie comprese nei P.E.E.P. e nei P. di Z. del Comune di Rovigo;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra, di accogliere la richiesta formulata dagli attuali proprietari indicati nell'allegato alla presente, non ostensibile per quanto sopra detto;

RITENUTO, altresì, di dover revocare la Determinazione dirigenziale n. 3131 del 30/12/2019 e di procedere con il presente atto all'approvazione di un nuovo calcolo dell'importo da versare per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile sopra menzionato, finalizzato alla concessione dello stesso immobile in diritto di piena proprietà e alla contestuale eliminazione dei vincoli di prezzo di cui all'art. 35 dell L. 22/10/1971, n. 865;

VISTO che la competente U.O. di questo Settore ha effettuato il conteggio per la determinazione del corrispettivo, fissato ai sensi dell'art. 31, co. 48, della L. 448/1998 ai fini della presente trasformazione, e del D.M. 151/2020 per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo, il cui importo complessivo risulta pari a **5.953,61** €;

PRESO ATTO che, come indicato nell'atto di compravendia del Notaio Sergio Viscardini Rep. 118085 Racc. 28551 del 13/12/2004, con il quale gli attuali proprietari hanno acquisito l'immobile in parola, all'immobile in oggetto compete la quota proporzionale del locale al piano terra sito in Via della Costituzione 18/A, catastalmente identificato al Foglio 10, mappale 1015 Sub 42, PT, ZC 1 Cat. C/2 cl.2 mq 20;

CONSIDERATO che detto locale non ricade nel medesimo edificio dove è collocata l'unità immobiliare oggetto del presente atto e che, con nota ricevuta al Prot. 50974 del 14/07/2022, è stato chiarito che detto locale non sarà oggetto di compravendita;

VISTE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 28/12/2021, avente ad oggetto "Approvazione documento unico di programmazione (DUP) 2022/2024, relativa nota di

aggiornamento al DUP 2022/2024, bilancio di previsione esercizio 2022/2024 e relativi allegati", dichiarata i.e.;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 15/03/2022 avente ad oggetto "Approvazione piano esecutivo di gestione 2022/2024 e piano degli obiettivi 2022", dichiarata immediatamente eseguibile;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 27/04/2022 di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione ("PIAO") 2022/2024;

VISTO il "Codice di comportamento dei dipendenti pubblici" approvato con D.P.R. 16/04/2013, n. 62 ed il "Codice di comportamento aziendale del Comune di Rovigo" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2014 ed aggiornato con deliberazione di G.C. n. 5 del 18/01/2018;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTO l'art.16, co. 3, del vigente Regolamento delle Funzioni Dirigenziali dell'Ente;

DETERMINA

1. di dare atto che quanto in premessa indicato è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui è dato per integralmente riportato;

2. di revocare la determinazione n. 3131 del 30/12/2019, revocando contestualmente anche l'accertamento n. 70536 con esigibilita 2022 di € 12.717,00 imputato al Cap. 250410/6100 denominato "Spese per attuazione Piano di Zona" Conto finanziario n. E.4.04.02.01.002 denominato "Terreni edificabili" dell'esercizio finanziario 2022;

3. di concedere in diritto di piena proprietà, alle persone indicate nell'allegato alla presente, non ostensibile nel rispetto della riservatezza dei dati personali identificativi e di dati ulteriori e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, per la quota di 53,93/1000 (relativa all'immobile sito in Rovigo, in Via della Costituzione, n. 18/D, catastalmente censito al N.C.E.U., foglio 10, mapp. 187 sub 16 e 36), l'area relativa al mappale n. 187 già concessa in diritto di superficie all'impresa PEAGNO, giusto atto del Notaio G. Milazzo di Rovigo in data 05/12/1979 – Rep. 44.911 e successivo atto di rettifica Rep. 44.965 del 19/12/1979 (mappali 1036 e 187 successivamente fusi a formare l'attuale mappale 187), in forza dell'art. 31, co. 47, della L. 23/12/1998, n. 448;

4. di escludere dal presente atto la quota proporzionale del locale al piano terra sito in Via della Costituzione 18/A, catastalmente identificato al Foglio 10, mappale 1015 Sub 42, PT, ZC 1 Cat. C/2 cl.2 mq 20;

5. di eliminare i vincoli di prezzo massimo e canone massimo di locazione imposti ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865 e gravanti sull'immobile sito in Rovigo, in Via della Costituzione n. 18/D, catastalmente censito al N.C.E.U., foglio 10, mapp. 187 sub 16 e 36 ad esclusione della quota proporzionale del locale al piano terra sito in Via della Costituzione 18/A, catastalmente identificato al Foglio 10, mappale 1015 Sub 42, PT, ZC 1 Cat. C/2 cl.2 mq 20;

6. di precisare che la cessione in proprietà, ai sensi del citato art. 31 della L. 448/98, delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della L. 865/1971, estingue il diritto di prelazione del Comune;

7. di dare atto che il corrispettivo per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo è pari ad € **5.953,61**

(cinquemilanovecentocinquantatre/61), come da conteggio in allegato alla presente determinazione;

8. di accertare ed introitare l'importo pari ad **€ 5.953,61** al Cap. 250410/6100 denominato "Spese per attuazione Piano di Zona" Conto finanziario n. E.4.04.02.01.002 denominato "Terreni edificabili" dell'esercizio finanziario 2022;

9. di disporre che il pagamento della somma di **€ 5.953,61** sia effettuato mediante PagoPA, tramite il portale mypay accessibile dal seguente link https://www.comune.rovigo.it/myportal/C_H620/pagopa selezionando tra i pagamenti "pagamenti vari", con la seguente causale: *Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli di prezzo. Immobile in Viale della Costituzione n. 18/D, foglio 10, mapp. 187 Sub 16 e 36*;

10. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a dati sensibili o giudiziari;

11. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente - Sezione provvedimenti - Provvedimenti dei dirigenti";

12. di dare atto che la presente determinazione:

- è soggetta a pubblicazione, unitamente ai dati connessi al presente provvedimento, sul sito web comunale nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33;
- va pubblicata all'albo pretorio on-line di questo ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69;
- va inserita nel registro generale delle determinazioni.

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

La P.O. delegata
Lorenzo Zago

Documento sottoscritto con firma digitale