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. 2130 DEL 19/07/2022

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 G. SAVONAROLA N. 18F, CATASTALMENTE CENSITO ALLA SEZ. C FOGLIO 7, MAPP. 814 SUB 20 E 12 - IN LOCALITA' BORSEA

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 Lidio Schiavi di Adria in data 21/12/1983 – Rep. 16.395 Fascicolo n. 5089, registrato ad Adria il 09/01/1984, n. 109, con cui veniva costituito in favore dell'impresa CHINI COSTRUZIONI con sede in Rovigo via All'Ara n. 15, il diritto di superficie per la durata di anni 99, sul terreno sito in frazione di Borsea in Via G. Savonarola, censito catastalmente come segue: Censuario di Borsea, Foglio 7, Mapp. 814, di complessivi 702 mq;

VISTO che:

- con successivo atto integrativo del Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 27/11/1985 Rep. 21933 Fascicolo 6557, sono stati specificati i patti e le condizioni della convenzione prevista dall'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865;
- con atto a rogito Notaio Schiavi di Adria in data 15/01/1988 – Rep. 28941, trascritto a Rovigo il 25/01/1988 ai n.ri 697/526, CHINI COSTRUZIONI ha ceduto a terzi l'unità

immobiliare sita in Via Savonaola, censita al N.C.E.U. alla sezione BO, foglio 7, mapp. 814 sub 12 e 20, costruita su terreno ceduto in diritto di superficie di cui all'atto Rep. 16395;

- con atto a rogito Notaio Paolo Merlo in data 19/06/2002 Rep. 74323 Racc.n. 13438 registrato a Rovigo il 21/06/2002 al n. 976, l'immobile in parola è stato ceduto dai primi acquirenti alla madre degli attuali proprietari;
- che gli attuali proprietari 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 l'immobile quali eredi legittimi della madre;
- con nota prot. 21576 del 30/03/2021, gli attuali proprietari dell'immobile in parola hanno chiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, co. 47, della L. 448/1998, 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;
- che con succesive note prot. 31786 del 09/05/2022, prot. 32789 e 32792 dell 11/05/2022 sono state trasmesse integrazioni alla precedente istanza chiedendo contestualmente anche 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;

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;

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

VISTO l'art. 10-quinquies della legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina, che ha 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 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 DL 30 Aprile 2022 n. 36, che ha disposto la modifica dell'art. 10-quinques del DL 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, nella fattispecie trovano pertanto applicazione le procedure di cui all'art. 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter , della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificate 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*";

RITENUTO di accogliere la richiesta formulata dagli attuali proprietari di cui all'allegato non ostensibile come sopraccitato;

VISTO che la competente Sezione 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 0 € (Zero);

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 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 la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, per la quota di 128,65/1000 (relativa all'immobile sito in Rovigo, in Via G.

Savonarola, n. 18F, catastalmente censito al N.C.E.U. alla sezione BO, foglio 7, mapp. 814 sub 12 e 20), l'area già concessa in diritto di superficie all'impresa CHINI COSTRUZIONI, giusto atto del Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 21/12/1983 – Rep. 16.395 Fascicolo n. 5089, registrato ad Adria il 09/01/1984, n. 109 e successivo atto integrativo in data 27/11/1985 Rep. 21933 Fascicolo 6557, in forza dell'art. 31, co. 47, della L. 23/12/1998, n. 448;

3. 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 G. Savonarola, n. 18F, catastalmente censito al N.C.E.U. alla sezione BO, foglio 7, mapp. 814 sub 12 e 20;

4. 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;

5. 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 € 0 (Zero), come da conteggio in allegato alla presente determinazione;

6. 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;

7. 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";

8. 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