



COMUNE DI SCANO DI MONTIFERRO

PROVINCIA DI ORISTANO

Piazza Montrigu de Reos

C.F. 80004390953 P. I. 00351460951

Tel 0785329172 Fax 078532666

SERVIZIO FINANZIARIO

DETERMINAZIONE	
N° 89	Del 15/09/2022

REG. GEN.	
N° 395	Del 15/09/2022

Oggetto:	AREE P.E.E.P. L.865/1971 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE. ISTANZA DEI PROPRIETARI INADEMPIENTI - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO E MODULISTICA
-----------------	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto il decreto Sindacale n°1 prot. n. 89 del 04.01.2022 di nomina di responsabile dell'Area Finanziaria;

Richiamati i seguenti atti:

- lo Statuto Comunale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 71 del 07/10/1991 e n. 4 del 31/01/1992;
- il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con Deliberazione Giunta Comunale n.4 del 12/01/2011 integrato con deliberazione GM n. 18 del 06/03/2020;
- il Regolamento Comunale di Contabilità e del Servizio Economato, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 35 del 30/11/2017;
- il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e il programma triennale della trasparenza e dell'integrità 2022/2024 approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 35 del 26/04/2022;
- il Regolamento Comunale per la disciplina dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 4 del 15/01/2013;
- il Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Scano di Montiferro approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 73 del 17/09/2013;

Visti:

- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- la Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 25 e 26 del 05/04/2022 con la quali sono stati approvati rispettivamente il DUPS 2022/2024 e il Bilancio di Previsione 2022/2024;
- il D. Lgs. n. 165/2001;
- il D. Lgs. n. 118/2011;

Dato atto che:

- l'istruttoria ai fini dell'adozione del presente atto è stata espletata dal Responsabile del Servizio;
- ai sensi dell'art. 6 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. non si rileva la presenza di situazioni di conflitto di interesse;

- il presente provvedimento verrà sottoposto al controllo secondo le modalità disciplinate nel Regolamento Comunale per la disciplina dei controlli interni, approvato con la Deliberazione del Giunta Comunale n. 4 del 15/01/2013;
- ai sensi dell'articolo 80, comma 1, del D.lgs. n. 118/2011, dal 1° gennaio 2015 trovano applicazione le disposizioni inerenti il nuovo ordinamento contabile, laddove non diversamente disposto;

Premesso che:

- il Comune di Scano di Montiferro ha approvato ed attuato, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, con deliberazione di Consiglio Comunale n.75 del 7 novembre 1992 un Regolamento per la cessione e l'assegnazione delle aree P.E.E.P (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. 167/1962), stipulando successivamente, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree;
- Per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione degli alloggi, il quale prevede che possano essere immessi nel libero mercato immobiliare solo a determinate condizioni indicate nel regolamento stesso;
- Con la Deliberazione C.C. n. 2 del 14.01.2022, preso atto del Decreto del M.E.F. n.151/2020 e della successiva Legge n. 108/2021, è stato approvato il "Regolamento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e ss.mm.ii. e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli immobili" che permette, a chi ne faccia richiesta di diventare proprietario degli immobili assegnati e/o "eliminare i vincoli convenzionali" gravanti sugli stessi immobili a fronte del pagamento di un corrispettivo calcolato dagli uffici;

Dato atto che:

- che con deliberazione n° 48 adottata dalla Giunta Comunale in data 18.05.2022 viene dato mandato al Responsabile del Servizio Amministrativo per l'assunzione degli atti di gestione relativi all'affidamento dell'incarico di assistenza e consulenza legale a favore di questa Amministrazione all'Avvocato Pintus Enrico, con studio in Sassari, via Stintino, 2;
- il parere legale acquisito con nota prot. 3222 del 27.05.2022 indica che "*sussistono valide ragioni (giuridiche e di opportunità) a sostegno di una eventuale scelta pubblica di consentire l'ultimazione del P.E.E.P. anche da parte di soggetti diversi dagli originari assegnatari ... (omissis) ... ritengo non vi sono ragioni giuridiche ostative all'accoglimento delle richieste*" nel rispetto delle norme vigenti e del regolamento comunale approvato con deliberazione C.C. n°2 del 14.01.2022;
- con deliberazione del C.C. 37 del 09.06.2022 si indica che l'Amministrazione intende garantire il diritto alla casa e promuovere la cultura del decoro urbano attualmente compromessa dalla presenza di costruzioni non ultimate in AREA PEEP, completabili o dal proprietario originario o mediante il subentro di terzi;
- Le problematiche interpretative ed applicative delle norme che disciplinano la materia necessitano di verificare, nel rispetto dei principi di legalità, le migliori soluzioni per giungere in un tempo breve alla trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie nell'interesse dell'ente e al completamento delle opere non ancora ultimate;
- Con la su citata Deliberazione del C.C. 37 del 09.06.2022, si è preso atto del suddetto parere e sono stati dati indirizzi all'ufficio del patrimonio e dell'area tecnica per la predisposizione di tutti gli atti di gestione necessari per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e/o per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, nonché per il completamento degli immobili non ultimati all'interno dell'area P.E.E.P.;

Considerato che è intenzione del Comune di Scano di Montiferro garantire il diritto alla casa e promuovere la cultura del decoro urbano attualmente compromessa dalla presenza di costruzioni non ultimate in area P.E.E.P., completabili o dal proprietario originario o mediante il subentro di terzi. I Servizi competenti dell'Ente attivano le presenti iniziative destinate ai proprietari inadempienti e volte al completamento e all'alienazione delle aree edificate e non concluse inserite nei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (ex L. 167/1962)

Preso Atto che con decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale n. 280 in data 10.11.2020, con entrata in vigore dal 25.11.2020, è stato approvato il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" che determina le modalità di calcolo dei corrispettivi di cui all'art. 31 commi 48 e 49-bis della Legge 23 Dicembre 1998, n. 448;

Considerato che, per effetto dell'art. 22bis c.1 lettera b del D.L. 31.05.2021 n. 77, convertito in Legge n. 108 del 29.07.2021, il disposto dell'articolo 31 commi 47, 48 e 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stato riformulato introducendo le seguenti modifiche:

- i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

- la richiesta di rimozione può essere presentata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;
- la percentuale del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli è stabilita con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- il Consiglio Comunale è stato delegato ad individuare i criteri e le modalità per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di cui ai commi 48 e 49 bis dell'art 41 della Legge 448/98;
- sono stati individuati i termini di conclusione dell'istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale e definiti i tetti massimi dei corrispettivi;

Dato Atto che al fine di determinare il corrispettivo dovuto dai cittadini per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cui all'art. 31 commi 48 e 49- bis, è stato approvato con Deliberazione del CC n. 2 del 14/01/2022 il "*Regolamento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 e ss.mm.ii e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e alla locazione degli immobili*" e l'allegata modulistica che ne fa parte integrante e sostanziale;

Dato atto della necessità, in conformità ai contenuti del Regolamento di cui alla deliberazione suddetta di procedere all'approvazione dell'avviso pubblico e relativa modulistica per presentazione di istanza al fine di garantire la corretta pubblicità allo stesso avviso.

Dato atto altresì di approvare l'avviso pubblico relativo alle iniziative, destinate ai proprietari inadempienti, volte al completamento e all'alienazione delle aree edificate e non concluse inserite nei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (ex L. 167/1962), come indicato nel parere legale redatto dall'avv. Enrico Pintus, e in applicazione a quanto stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 09.06.2022;

Dato atto che l'istruttoria, ai fini dell'adozione del presente atto, è stata espletata dallo stesso responsabile del servizio del Patrimonio, svolgente funzioni di RUP;

DETERMINA

Di approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

Di approvare i seguenti avvisi pubblici:

- Avviso pubblico e relativa modulistica per la *TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI*;
- Avviso pubblico *INIZIATIVE PER PROPRIETARI INADEMPIENTI: COMPLETAMENTO E ALIENAZIONE DELLE AREE EDIFICATE E NON CONCLUSE INSERITE NELL'AREA P.E.E.P.*

Di disporre che al suddetto avviso sia data adeguata pubblicità mediante l'affissione all'Albo Pretorio comunale per 60 gg e la pubblicazione dello stesso sul sito istituzionale dell'ente;

Di procedere alla pubblicazione della presente ai sensi del D. L. 14 marzo 2013, n. 33;

Di trasmettere copia della presente determinazione, per conoscenza e quanto di competenza, al Sig. Sindaco, al Sig. Segretario Comunale, all'Ufficio di Ragioneria, all'Ufficio AA.GG., All'Ufficio Messi.

Il Responsabile dell'Area Finanziaria
Dott.ssa Angela Pischedda