CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

Originale Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 19 del 22/06/2010

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PER LE ARE COMPRESE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGE N.167/62.APPROVAZIONE REGOLAMENTO.MODIFICA DEL PUNTO 2) DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.16 DEL 10 APRILE 2003.

L'anno **duemiladieci** , addì **ventidue** , del mese di **giugno** , alle ore **17,00** , nel salone consiliare della Casa Comunale, previo recapito di appositi inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria - seconda convocazione.

Cognome e Nome	Presenti
FERRANDINO GIUSEPPE	Si
FERRANDINO VINCENZO	No
ZABATTA VINCENZO	No
TRANI GIANLUCA	Si
MIGLIACCIO PASQUALINO	Si
FERRANDINO CIRO	Si
MAZZELLA GIOSUE'	Si
BERNARDO CARMINE	Si
AMBROSINO ROSA	Si
DI MEGLIO GIUSEPPE	Si
DI MEGLIO ISIDORO	Si

Cognome e Nome	Presenti
PILATO RAFFAELE	Si
D'AMBRA GUGLIELMO	Si
SORRENTINO GIOVANNI	Si
FERRANDINO PAOLO	Si
IANNOTTA SANDRO	No
CONTE DAVIDE	Si
MONTAGNA LUCA	Si
MATTERA LUIGI	Si
SCOTTI GENNARO	Si
PIRICELLI ANTONIO	Si

Totale Presenti **18** Totale Assenti **3**

Il Presidente invita il consiglio alla trattazione dell'argomento iscritto al punto N.9) all'o.d.g., di cui all'oggetto.

omissis

Conclusa la discussione **il Presidente** invita il civico consesso a votare la proposta di delibera, la quale risulta approvata da n.13 consiglieri presenti e votanti, con esito proclamato dallo stesso.

Risultano assenti alla votazione i consiglieri Vincenzo Ferrandino, Vincenzo Zabatta, Citro Ferrandino, Giuseppe Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Giovanni Sorrentino, Sandro Iannotta).

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO
Che nel Comune d'Ischia negli anni addietro sono state realizzate diverse Cooperative Edilizie realizzate ai sensi della legge 865/71 in aree non omogenee del territorio;
che l'art. 3 della L. 549/1995 come modificato dalla L. 662/1996 e dalla L. 448/1998, dà facoltà ai Comuni di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962 n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, a seguito di proposta dello stesso e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, dietro pagamento di un corrispettivo;
CONSIDERATO
che pervengono presso codesto Comune diverse richieste da parte dei cittadini assegnatari degli appartamenti di cui alle citate cooperative per la trasformazione del diritto di superficie, già concesso in diritto di proprietà;
che è interesse del Comune d'Ischia dare seguito a quanto già stabilito con Delibere di Consiglio Comunale nn. 16/2003;
che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà esonererebbe il Comune di Ischia da ogni adempimento e costi derivanti da una dovuta consegna definitiva delle aree al Comune, relativi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi compresi gli spazi destinati a verde, nonché alla gestione complessiva delle aree in esame. Costi e adempimenti che nel futuro costituirebbero per il Comune d'Ischia un esposizione economica notevole che invece con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà verrebbe evitata;
che è necessario provvedere all'approvazione di un Regolamento che disciplini in maniera dettagliata la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nel contempo venga modificata la delibera di C.C. n. 16/2003 nel punto 2) della stessa;
VISTO
Lo schema di Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con il quale è stato, tra l'altro, individuato il criterio per il calcolo del corrispettivo che i privati interessati devono versare al Comune di Ischia per ottenere la trasformazione in proprietà dell'immobile concesso in diritto di superficie. Inoltre si è prevista anche la possibilità di eliminare tutti i vincoli di godimento gravanti sull'immobile (prezzo, canone di locazione etc);
la complessità del sistema di calcolo previsto dalla normativa di settore e la diversa ubicazione territoriale delle aree in cui sono state realizzate le cooperative edilizie di cui trattasi, ai fini della determinazione del corrispettivo è stato fissato di calcolo semplificato basato sul valore catastale attuale degli immobili, così determinato:

- quota fissa relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pari al x% del valore catastale attuale degli immobili;
- quota variabile relativa alla contestuale eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili, pari al x% del valore catastale attuale degli immobili da corrispondere proporzionalmente agli anni mancanti alla scadenza dei vincoli.

VISTI i pareri allegati ed espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 267/2000;
CON voti unanimi resi dai 12 consgilieri presenti e votanti;

d e l i b e r a

- Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono per riportati e trascritti,

1) di modificare il punto 2) della delibera di C.C. n. 16/2003 laddove prevedeva *"Subordinare l'efficacia della trasformazione del diritto di cui al precedente punto 1) alla sottoscrizione nel termine massimo di gg. 90 dell'atto transattivo di cui al successivo punto 3), precisando che elasso inutilmente detto termine il presente provvedimento non sortirà alcun effetto in mancanza del presupposto"*, sostituendola con la seguente dicitura: *"Subordinare l'efficacia della trasformazione del diritto di cui al precedente punto 1) alla sottoscrizione dell'atto transattivo di cui al successivo punto 3)";*
2) Approvare l'allegato "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà", composto da sette articoli e che si allega alla presene per formarne parte integrante e sostanziale.
3) Demandare ai competenti Dirigenti l'adozione degli atti consequenziali alla presente delibera;
4) Allegare il prospetto dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 267/2000.

Inoltre,

Su proposta del Presidente, con successiva e separata votazione, resa per appello nominale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON n.11 voti favorevoli e n.3 voti astenuti (Paolo Ferrandino, Luigi Mattera, Gennaro Scotti), resi dai consiglieri presenti e votanti;

d e l i b e r a

- dichiarare il presente deliberato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.l.vo 18.08.2000, n.267.

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

ART. 1 OGGETTO

Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e segg. della Legge n. 448 del 23.12.1998, nelle aree PEEP (Piani per l'edilizia economica e popolare) del Comune di Ischia, nonché le modalità per l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili.

ART. 2 DESTINATARI

Destinatari del presente regolamento sono i titolari degli immobili costruiti su aree concesse in diritto di superficie nei PEEP.

ART. 3 CRITERI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati devono presentare domanda al Comune di Ischia, indicando gli estremi della convenzione notarile di riferimento, utilizzando l'apposita modulistica:

- *Modello 1 : Istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP e contestuale eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili.*

e reperibile anche sul sito internet comunale: www.comuneischia.it
Alla domanda andranno allegati i seguenti documenti:

1. Visura catastale aggiornata degli immobili.
2. Copia atto notarile di acquisto degli immobili.
3. Tabella millesimale del fabbricato approvata dall'assemblea condominiale.
4. Convenzione notarile di concessione del diritto di superficie o di proprietà (se disponibile).

Il Comune, entro 30 giorni dal ricevimento della domanda, ne valuta la ammissibilità e con provvedimento dirigenziale accoglie l'istanza determinando il relativo corrispettivo ai sensi degli articoli 4 – 5.
Successivamente comunica tale importo all'interessato che dovrà inviare, entro 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, formale accettazione. Alla comunicazione di accettazione dovrà essere allegata la documentazione attestante l'avvenuto versamento alla tesoreria comunale della rata di accanto pari al 50% dell'intera somma dovuta.
Il privato interessato dovrà incaricare un ufficiale rogante di fiducia per la stipulazione della apposita convenzione, la quale dovrà, previo pagamento della rata di saldo, avvenire entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla accettazione della proposta comunale, secondo i seguenti schemi tipo:

- *Schema tipo 1 : Convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP e contestuale eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili.*

La stipula della nuova convenzione dovrà avvenire in data e luogo da concordare con l'ufficio comunale competente a totale cura e spese del privato interessato.

ART. 4 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE PEEP E CONTESTUALE ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il Consiglio Comunale ha fissato le linee guida per il calcolo del corrispettivo con provvedimento n. __ del _____.
Il corrispettivo dovuto è determinato da due quote distinte:

- quota fissa relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pari al 3,5% del valore catastale attuale degli immobili;
- quota variabile relativa alla contestuale eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili, pari al 4% del valore catastale attuale degli immobili da corrispondere proporzionalmente agli anni mancanti alla scadenza dei vincoli.

ART. 5 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI SU AREE PEEP CONCESSE IN PROPRIETÀ

Il Consiglio Comunale ha fissato le linee guida per il calcolo del corrispettivo con provvedimento n.__ del _____.
Il corrispettivo dovuto è pari al 7% del valore catastale attuale degli immobili da corrispondere proporzionalmente agli anni mancanti alla scadenza dei vincoli.

ART. 6 DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali interventi PEEP non espressamente richiamati dal presente regolamento sono soggetti alle presenti norme se in possesso dei relativi requisiti.
Le presenti norme si applicano solamente se sono trascorsi almeno cinque anni dalla stipula della originaria convenzione.
La legge 448/1998 ha previsto, in caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, la sostituzione della originaria convenzione con vincoli di durata novantanovennale con una nuova con durata trentennale dei vincoli di godimento decorrenti dalla originaria stipula. Pertanto, ai fini del calcolo del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli di godimento, la durata residua risulta dalla differenza tra i trenta anni e l'anno di stipula della originaria convenzione.

ART. 7 NORME GIURIDICHE DI RIFERIMENTO ED ENTRATA IN VIGORE

Legge n. 167 del 18.l04.1962, legge n. 865 del 22.10.1971, legge n. 10 del 28.01.1977, legge n. 179 del 17.02.1992, legge n. 549 del 28.12.1995, legge n. 662 del 23.12.1996, legge n. 448 del 23.12.1998.
Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

IL FUNZIONARIO

lì ....

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo:

IL RESPONSABILE DI AREA

lì ....

VISTO: IL DIRIGENTE

.....

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo:

IL RESPONSABILE DI AREA

lì ....

Il RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Rag. Salvatore Marino

IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dott. Ugo BERNASCONI

.....

Del che il presente verbale, che, letto e confermato viene sottoscritto come all'originale.

Il Presidente	Il Segretario Generale
Avv. DI MEGLIO ISIDORO	DOTT. GIOVANNI AMODIO

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____

Il Messo Comunale	Il Il Segretario Generale DOTT. GIOVANNI AMODIO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il _____

Il Il Segretario Generale
DOTT. GIOVANNI AMODIO