

Registro Generale n. 1863/2023

pubblicata il 02/10/2023

Reg. del Settore n. 116 / 2023



CITTA' DI COSENZA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Settore 3 - PATRIMONIO STRUTTURE SPORTIVE E RICREATIVE PLANETARIO

Oggetto: Trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà (legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni).

Rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà contenute nella Convenzione n. 2208 del 09-09-1983, stipulata tra il Comune di Cosenza e la Società Cooperativa Edilizia a r.l. Mare. Richiedente Bucchieri Mario.

CITTA' DI COSENZA

Registro Generale n. 1863/2023

pubblicata il 02/10/2023

Reg. del Settore n. 116 / 2023

Settore 3 - PATRIMONIO STRUTTURE SPORTIVE E RICREATIVE PLANETARIO

Francesco Giovinazzo

Il Responsabile del Procedimento

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Oggetto:

Trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà (legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni).

Rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà contenute nella Convenzione n. 2208 del 09-09-1983, stipulata tra il Comune di Cosenza e la Società Cooperativa Edilizia a r.l. Mare. Richiedente Bucchieri Mario.

Il Direttore di Settore

PRESO ATTO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 dell'11.11.2019 è stato dichiarato il dissesto finanziario del Comune di Cosenza, ai sensi dell'art. 246 del d.lgs. n. 267/00;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2022 l'Ente ha fatto "Ricorso alla procedura di riequilibrio pluriennale ex art. 243 bis del D.lgs. n. 267/00";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 18/10/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Documento unico di programmazione e del bilancio di previsione 2022/2024. Salvaguardia degli equilibri di bilancio, ai sensi dell'art.193 del D.lgs. n. 267/00", è stato approvato il bilancio di previsione 2022/2024;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18.10.2022, l'Ente ha stabilito di fare ricorso alla procedura di riequilibrio pluriennale ex art. 243 bis del D.lgs. n. 267/00";
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 153 del 28/11/2022, immediatamente eseguibile, è stato approvato il P.E.G. – Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per il triennio 2022/2024 - parte finanziaria - in termini di competenza e, con riferimento al solo primo esercizio, anche in termini di cassa, con il quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Responsabili dei Settori/Staff e Dipartimenti;

VISTE le deliberazioni della Giunta Comunale n. 33 del 29/03/2023, siccome rettificata con deliberazione G.C. n. 44 del 02/05/2023, e n. 51 del 16/05/2023 con le quali è stata

approvata la nuova macrostruttura dell'Ente e ridistribuite le funzioni e competenze tra i vari Settori dirigenziali di staff e di line;

VISTO il decreto sindacale id. flusso n. 3364 Gab. Sind. del 09/06/2023 prot. gen. 43283 del 12/06/2023 notificato in pari data, con il quale è stato confermato al sottoscritto l'incarico di Dirigente del 6° "Manutenzione reti, impianti ed edifici, Segnaletica, Parco auto- Protezione Civile – Servizio Idrico integrato", nonché, ad interim, l'incarico di Dirigente del Settore 3° "Patrimonio – Strutture Sportive e Ricreative – Planetario";

Premesso :

- che il Comune di Cosenza ha concesso propri terreni per l'edificazione residenziale economica e popolare contrassegnati nei piani delle zone destinate all'edilizia economica popolare, approvati con decreto ministeriale n. 495 del 18/06/1967, e con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 28/07/1966;
- che la Legge n. 448 del 23.12.1998, consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.
- che con l'entrata in vigore della L. n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della citata L. 448/98 e s.m.i.) è possibile rimuovere i vincoli sul prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione per gli alloggi disciplinati da convenzioni edilizie stipulate sia ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 (in diritto di proprietà per quelle stipulate anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 179/92 ovvero in diritto di superficie) che ai sensi degli articoli 7 e 8 della L. n. 10/77 e/o articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
- che sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), "La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";
- che la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 6 agosto 2019, ha disposto di autorizzare, previo pagamento del corrispettivo determinato ai sensi della normativa vigente, la procedura atta alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei limiti di godimento o alla rimozione dei limiti di godimento relativi alle convenzioni ex articolo 35 legge 865/71 stipulate per la cessione del diritto di proprietà, precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 oppure alla rimozione dei limiti di godimento relativi alle convenzioni ex 8 legge 10/77 ed art. 18 del DPR 380/01 dell'unità immobiliare in oggetto, approvando sia lo schema delle nuove convenzioni, sia la determinazione dell'ammontare del corrispettivo dovuto dal proprietario superficario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei limiti di godimento o per la rimozione dei limiti di godimento relativi alle convenzioni ex articolo 35 legge 865/71 stipulate per la cessione del diritto di proprietà, precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 oppure per la rimozione dei limiti di godimento relativi alle convenzioni ex 8 legge 10/77 ed art. 18 del DPR 380/01 dell'unità

abitativa e sue pertinenze e le modalità di corresponsione dello stesso, in conformità a quanto previsto dal comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998;

Preso atto:

- che con convenzione a rogito del Segretario Comunale del Comune di Cosenza in data 09-09-1983, repertorio n. 2208, registrata a Cosenza in data 09-09-1983 al n. 7603 S.1, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e successive modifiche il Comune di Cosenza ha ceduto alla Cooperativa Edilizia a r.l. "Mare" il diritto di piena proprietà del lotto sito nel Comune di Cosenza, alla località Campagnano della superficie di metri quadrati 1.073 identificata nel Catasto Terreni al foglio 3, particelle 400, 467 e 468 (derivate dal frazionamento delle originarie particelle 15, 320 e 321 del foglio 3 per la realizzazione del fabbricato sociale;
- su detto terreno la società Cooperativa a r.l. Mare ha realizzato un fabbricato sociale su concessione edilizia n. 126 del 5-12-1981 e n. 23 del 09-06-1986 in variante;
- a seguito d'istanza inoltrata in data 24-03-2010 il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Cosenza ha rilasciato, in data 30-06-2010, il relativo Certificato di Agibilità del fabbricato;
- che, gli immobili suddetti sono pervenuti al sig. Bucchieri Mario, in diritto di piena proprietà in virtù dell'atto di assegnazione a socio dalla Cooperativa Edilizia a r.l. Mare con sede in Cosenza, a rogito del notaio Nicola Micciulli in data 22-12-1989, rep. n. 49734, registrato a Cosenza il giorno 10-01-1990 al n. 203, registrato a Cosenza il giorno 5 luglio 1982 al n. 6162, serie 1;
- che, i signori Bucchieri Mario, e Mundo Maria Domenica, sono proprietari nelle proporzioni di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa e relativo accessorio, siti nel Comune di Cosenza alla Rosario Livatino n.40, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 467 sub 5 e relative pertinenze;
- che la convenzione n. 2208 del 09-09-1983 contiene condizioni e vincoli di legge regolanti la vendita, la locazione e la costituzione dei diritti reali di godimento relativamente all'edificio eretto sul terreno in oggetto, come segue:
 - a) L'alloggio costruito sull'area, per come sopra, da cedersi in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data di rilascio della licenza di abitabilità.
 - b) Decorsi dieci anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità, l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi popolari ed economici al prezzo fissato dall'U.T.E. tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art.16, della legge 22/10/1971 n. 865, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.
 - c) Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderla a chiunque e costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo, ha ceduto l'area, la somma

corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dallo U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvede a versarla al Comune.

d) L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma dovuta, l'alloggio potrà essere locato, solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e dal canone fissato dall'U.T.E. secondo i criteri avanti detti.

- che i proprietari con nota a firma del sig. Bucchieri Mario, acquisita al prot. gen. 55723 del 14.07.2023 hanno presentato istanza di richiesta di rimozione dei vincoli riportati nella Convenzione stipulata tra il Comune di Cosenza e la Società Cooperativa “Mare” e in data 19-09-2023 prot. gen. 68725 del 20-09-2023 istanza finalizzata alla definizione del procedimento del calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione secondo le modalità previste dal regolamento comunale;
- che in data 21.09.2023 con nota prot. n. 69128 il Dirigente del Settore 3 - Patrimonio - Strutture Sportive e Ricreative – Planetario, ha comunicato ai proprietari che il corrispettivo per lo svincolo, riferito alla loro quota millesimale di proprietà, calcolato secondo i criteri approvati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 6 agosto 2019, efficace ai sensi di legge, è determinato in €. 2.875,34 (Euro duemilaottocentotrentacinque/34), fatta salva l'ora riduzione del 10% prevista dal Regolamento per il caso di pagamento in unica soluzione;
- che con nota del 21.09.2023 prot. gen. n. 69895 del 25.09.2023 i proprietari hanno presentato la dichiarazione di adesione alla procedura di svincolo, ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 448/98, dichiarando di voler versare, il corrispettivo calcolato, in un'unica soluzione avendo diritto ad uno sconto del 10% per un importo complessivo pari a €. 2.587,81 e impegnandosi altresì a comparire entro il termine di 90 gg. dalla pubblicazione della presente determina dirigenziale, innanzi al Notaio che verrà dagli stessi indicato per il rogito e la successiva registrazione dell'affrancazione dei vincoli di che trattasi, anche in forma aggregata/cumulativa con una pluralità di soggetti autorizzati alla sottoscrizione, e ciò ai soli esclusivi fini di ottimizzazione di tempi e risorse e fermi restando i diritti e gli obblighi di ciascun soggetto comunque con spese non computabili al Comune di Cosenza come per legge;
- che in data 21.09.2023 sig.ri Bucchieri Mario, e Mundo Maria Domenica, hanno corrisposto al Comune di Cosenza, l'importo complessivo pari a €. 2.587,81 (euro duemilacinquecentotrentasette/81) a mezzo di bonifico bancario all'ordine del Comune di Cosenza, TRN n 230912366932935480320016200IT con la seguente causale “Capitolo 2120 –Rimozione vincoli e limitazione godimento aree concesse in diritto di proprietà”;

Considerato che:

- nel caso di specie, nulla osta alla rimozione dei vincoli convenzionali e che i proprietari

hanno versato la giusta quota di corrispettivo determinata secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 6 agosto 2019 sopra richiamata, che in data 7-11-2019, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998, n. 448, si può procedere alla rimozione 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 nella convenzione n. 2208 del 09-09-1983, relativamente all'unità immobiliare sita nel Comune di Cosenza alla via Rosario Livatino n.40, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 467 sub 5 e delle relative pertinenze, in quanto la proprietà ha versato il giusto importo, quale corrispettivo calcolato secondo i criteri approvati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 6 agosto 2019;

–la proposta di determinazione di cui è caso, predisposta dal Responsabile del procedimento cui essa afferisce, e dallo stesso inserita nel flusso documentale dell'Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità e la sottoscrizione, è tecnicamente regolare nei termini 3 indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174, convertito nella legge 7/12/2012, n. 213.

VISTO il D.lgs. 267/2000, e successive modificazioni;

VISTO lo Statuto del Comune;

VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTO il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il D.lgs. 118/2011 e successive modificazioni;

VISTO il regolamento comunale sui controlli interni;

VISTO il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (alleg. 4/2 del D.lgs. 118/2011);

RITENUTO di poter esprimere, in considerazione della regolarità e correttezza dell'azione

amministrativa, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 147 bis

comma 1 del d.lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

DATO ATTO, che il presente provvedimento afferisce ad entrate dell'Ente e pertanto viene

trasmesso al responsabile del servizio finanziario per il rilascio del prescritto parere di regolarità contabile in calce al presente atto ai sensi del predetto art. 147 bis del d.lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

VISTO il D. Lgs. 267/2000, e successive modificazioni;

VISTO lo Statuto del Comune,

VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTO il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il D. Lgs. 118/2011 e successive modificazioni;

VISTO il regolamento comunale sui controlli interni;

VISTO il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (alleg. 4/2 del D. Lgs. 118/2011);

RITENUTO di poter esprimere, in considerazione della regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, **parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica**, ai sensi dell'art. 147 *bis comma 1* del d.lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

DATO ATTO, che il presente provvedimento afferisce ad entrate dell'Ente e pertanto viene trasmesso al responsabile del servizio finanziario per il rilascio del prescritto parere di regolarità contabile in calce al presente atto ai sensi del predetto art. 147 *bis* del d.lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

DETERMINA

Per i motivi ampiamente descritti in premessa che qui integralmente si confermano:

- 1)di procedere, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998, n. 448, alla rimozione 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 della Convenzione di cessione di aree in proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, sottoscritta il 09-09-1983, repertorio n. 2208, registrata a Cosenza in data 09-09-1983 al n. 7603 S.1, a rogito del Segretario Comunale del Comune di Cosenza con la Cooperativa Edilizia a r.l. "Mare" relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente, al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 3 particella 467 sub 5 e delle relative pertinenze, a favore degli attuali proprietari dell'immobile sig.ri Bucchieri Mario nato a Lipari (ME) il 11.11.1941 e Mundo Maria Domenica nata a Montegiordano (CS) il 13.09.07.1946 i quali hanno versato il giusto importo, quale corrispettivo calcolato secondo i criteri approvati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 6 agosto 2019;
- 2)dare atto che rimane a carico della parte privata richiedente ogni onere per la registrazione dell'avvenuta affrancazione del vincolo negli appositi registri immobiliari e con valore *erga omnes*, a mezzo di atto pubblico con il Notaio che verrà indicato dai sig.ri Bucchieri Mario e Mundo Maria Domenica, entro il termine di 90 gg. dalla pubblicazione della presente determina dirigenziale;
- 3)di disporre la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio on line di questo Ente , ai sensi dell'art. 32 della L. 69 del 18-06-09 e s.m.i.;
- 4)di inviare il presente atto al 3° Patrimonio- Strutture Sportive e Ricreative - Planetario ed agli altri Settori, Servizi e Uffici interessati per i provvedimenti di competenza;

La presente determinazione, non comporta impegno di spesa e diviene esecutiva con la sua sottoscrizione. La stessa viene comunque inviata al Dirigente dei Servizi Finanziari – Settore 13°, per la registrazione degli incassi e p er quanto di competenza

.

ELENCO ALLEGATI

1 - File PDF NON PUBBLICATO - atti_corrispondenza

Cosenza 27/09/2023

Il Direttore di Settore

Francesco Giovinazzo

Parere di Regolarità Contabile

Si esprime parere favorevole.-

Cosenza 28/09/2023

Il Direttore del Settore 13 - PROGRAMMAZIONE
E RISORSE FINANZIARI

Giuseppe Bruno
