



COMUNE DI RANDAZZO

CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA

4° S.O. LAVORI PUBBLICI

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE

N. 373 del 27-11-2023

OGGETTO: RETTIFICA DETERMINA N. 368 DEL 23/11/2023, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E RIMOZIONE PREZZO DI CESSIONE - COOPERTIVA "MIRAMONTI RANDAZZO - DITTA EMMANUELE GRAZIA

Richiamata la propria determina n. 368 del 23.11.2023 avente ad oggetto: "Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione prezzo di cessione – Cooperativa Miramonti Randazzo – Ditta Emmanuele Grazia";

Che per mero errore materiale nella narrativa della suddetta determina l'immobile in questione è stato identificato in catasto al foglio 57, particella 683 sub 8, cat. A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale € 371,85 e particella sub 13 cat. C/6, classe 5, mq. 17, rendita catastale € 34,24;

Preso atto che gli estremi catastali esatti sono invece i seguenti: foglio 57, particella 683 **sub 5**, cat. A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale € 371,85 e particella 683 **sub 18**, cat. C/6, classe 5, mq. 17, rendita catastale € 34,24;

Ritenuto di dover provvedere in merito

SI PROPONE

1. Rettificare il 6^a periodo della premessa della determina n. 368 del 23.11.2023 come segue: *"Vista l'istanza prot. n. 19647 del 07-11-2023 presentata dalla sig.ra Emmanuele Grazia in qualità di proprietaria, giusta atto di assegnazione stipulato dal notaio Marco Cannizzo in data 20-12-2002, Rep. 24989 – Racc. n. 11432, con il quale la società cooperativa edilizia Miramonti Randazzo a.r.l. trasferiva alla stessa l'immobile indentificato in catasto al foglio 57, particella 683 **sub 5**, cat. A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale € 371,85 e particella 683 **sub 18**, cat. C/6, classe 5, mq. 17, rendita catastale € 34,24, volta ad ottenere la rimozione del prezzo di cessione e la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'alloggio di c/sa San Lorenzo, via Aldo Moro 65;*
2. Confermare le rimanenti parti della citata determina n. 368 del 23.11.2023.
3. Dare atto che la suddetta determina, come rettificata, viene così trascritta:

"Premesso che:

Con atto di convenzione ai rogiti del dott. Marco Cannizzo notaio in Randazzo, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Catania, registrato a Giarre il 13-03-1996 al n. Rep.5181 Raccolta n. 1948, veniva stipulata tra il Comune di Randazzo e la Cooperativa "Miramonti Randazzo" con sede in Randazzo P.IVA 005827854, la convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia agevolata, ai sensi dell'art.35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, nel comune di Randazzo, località San Lorenzo, programma costruttivo di 9 alloggi con relative pertinenze ed accessori per la durata di anni novantanove dalla consegna dell'area;

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 28-11-1995 veniva assegnata alla Cooperativa Miramonti Randazzo in diritto di superficie l' area in località San Lorenzo per la costruzione di n. 9 alloggi per una superficie complessiva di mq.1471, ricadente nell'ambito delle zone residenziali previste nel P.R.G. e nei Piani di Zona della L. 167/62 approvati con D.A. n. 850/87 del 6 giugno 1987 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, il terreno, non ancora espropriato, non era pervenuto in proprietà al Comune;

Con Delibera di Giunta Municipale n. 229 del 24-06-1999 il Comune si impegna ad acquisire il terreno oggetto della convenzione, in catasto Foglio 57 p.IIa 683 (ex 58b);

Con atto di cessione ai rogiti del dott. Marco Cannizzo notaio in Acireale, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Catania, al Repertorio n. 12916 raccolta 5373, registrato ad Acireale il 2-7-1999 al n. 1478, la Cooperativa Miramonti Randazzo trasferisce al Comune di Randazzo il tratto di terreno della superficie di mq.1.470, al catasto Foglio 57, p.IIa 683 il quale assegna alla società cooperativa il diritto di superficie sul terreno medesimo;

La Cooperativa Miramonti Randazzo ha direttamente corrisposto l'intera indennità di cui all'art. 3 della L.R. 02/10/2020 n. 21 e, pertanto non è dovuto al Comune alcun corrispettivo al fine della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

Vista l'istanza prot. n. 19647 del 07-11-2023 presentata dalla sig.ra Emmanuele Grazia in qualità di proprietaria, giusta atto di assegnazione stipulato dal notaio dott. Marco Cannizzo in data 20-12-2002, Rep. 24989- Racc.n.11432, con il quale la società cooperativa edilizia Miramonti Randazzo A.R.L. trasferiva alla stessa l'immobile identificato in catasto al Foglio 57 p.IIa n. 683, sub 5, cat. A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale € 371,85 e sub 18 ,cat.C/6, classe 5, mq.23, rendita catastale € 40,28, volta ad ottenere la rimozione del prezzo di cessione e la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'alloggio di c/da San Lorenzo , via Aldo Moro 65;

Che con l'approvazione dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998, n. 448 (Legge Finanziaria 1999) sono state introdotte disposizioni, abrogative delle precedenti, che consentono ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all' articolo 35 Della legge n. 865/1971 per le aree PEEP (piani di edilizia economica e popolare) cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179);

Che l'argomento in oggetto è normato dal sopra richiamato articolo 31, comma da 45 a 50, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificato dalla Legge n. 106 del

12.07.2011, dall'articolo 23 – ter, comma 1- bis della legge n. 135 del 2012, dall'articolo 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, dall'articolo 25-undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L.136/2018, dal D.L. 31.05.2021, n.77 convertito dalla L.108/2021 e infine dall'art. 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito in L.n. 51 del 20 maggio 2022;

Che con la citata legge n. 51/2022 sono state approvate importanti modifiche che incidono sia sulle modalità procedurali, che su quelle di calcolo per la determinazione, da parte dei Comuni, 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 edilizia residenziale pubblica.

Ritenuto dunque necessario definire e aggiornare, ai sensi della normativa sopraccitata, i criteri e le metodologie applicative da adottare nella materia in questione.

Ritenuto, fra l'altro, che il presente provvedimento e la successiva procedura, adottati nell'ambito della facoltà degli Enti territoriali di organizzare e disciplinare in autonomia il proprio patrimonio immobiliare (articolo 119 della Costituzione), garantiscono altresì il rispetto di principi costituzionali, "in particolare, quello contenuto nell'art. 3 che impone la parità di trattamento in situazioni eguali e vieta ogni discriminazione e, dall'altro, assicura il rispetto dei principi di efficienza ed economicità che devono connotare ogni attività intrapresa dall'Amministrazione", ma soprattutto consentono una notevole agevolazione dal punto di vista sia sostanziale che procedurale per gli eventuali interessati nel rispetto del

termine massimo di 90 giorni previsto dall'articolo 31, commi 48 e 49-bis, della legge n.48/1998 e ss.mm.ii.

Preso atto della normativa vigente, e ritenuto opportuno prevedere che con la procedura di affrancazione dei vincoli in argomento sia espressamente disposta la rimozione degli ulteriori

eventuali vincoli convenzionati, oltre a quelli di prezzo massimo individuati dalla normativa vigente.

Dato atto che la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o di eliminazione dei vincoli alla commercialità su alloggi in proprietà di cui in oggetto, ai sensi della normativa vigente, può essere presentata con riferimento alle unità abitative edificate nell'ambito di Piani di Edilizia economica e popolare del territorio comunale convenzionati con il Comune di Randazzo.

Dato atto:

Che il calcolo previsto dall'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii si applica per la determinazione del corrispettivo, se ed in quanto dovuto, per la soppressione dei vincoli convenzionali mediante sostituzione delle convenzioni di cui all'articolo 31, comma 46, della Legge n.448/1998 e alla luce della normativa vigente



COMUNE DI RANDAZZO

CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA

Che con l'approvazione dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998, n. 448 (Legge Finanziaria 1999) sono state introdotte disposizioni, abrogative delle precedenti, che consentono ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all' articolo 35 della legge n. 865/1971 per le aree PEEP (piani di edilizia economica e popolare) cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179);

Che l'argomento in oggetto è normato dal sopra richiamato articolo 31, comma da 45 a 50, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificato dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall'articolo 23 – ter, comma 1- bis della legge n. 135 del 2012, dall'articolo 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, dall'articolo 25-undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L.136/2018, dal D.L. 31.05.2021, n.77 convertito dalla L.108/2021 e infine dall'art. 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito in L.n. 51 del 20 maggio 2022;

Che con la citata legge n. 51/2022 sono state approvate importanti modifiche che incidono sia sulle modalità procedurali, che su quelle di calcolo per la determinazione, da parte dei Comuni, 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 edilizia residenziale pubblica.

Ritenuto dunque necessario definire e aggiornare, ai sensi della normativa sopraccitata, i criteri e le metodologie applicative da adottare nella materia in questione.

Ritenuto, fra l'altro, che il presente provvedimento e la successiva procedura, adottati nell'ambito della facoltà degli Enti territoriali di organizzare e disciplinare in autonomia il proprio patrimonio immobiliare (articolo 119 della Costituzione), garantiscono altresì il rispetto di principi costituzionali, "in particolare, quello contenuto nell'art. 3 che impone la parità di trattamento in situazioni eguali e vieta ogni discriminazione e, dall'altro, assicura il rispetto dei principi di efficienza ed economicità che devono connotare ogni attività intrapresa dall'Amministrazione", ma soprattutto consentono una notevole agevolazione dal punto di vista sia sostanziale che procedurale per gli eventuali interessati nel rispetto del termine massimo di 90 giorni previsto dall'articolo 31, commi 48 e 49-bis, della legge n.48/1998 e ss.mm.ii.

Preso atto della normativa vigente, e ritenuto opportuno prevedere che con la procedura di affrancazione dei vincoli in argomento sia espressamente disposta la rimozione degli ulteriori eventuali vincoli convenzionati, oltre a quelli di prezzo massimo individuati dalla normativa vigente.

Dato atto che la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o di eliminazione dei vincoli alla commercialità su alloggi in proprietà di cui in oggetto, ai sensi della normativa vigente, può essere presentata con riferimento alle unità abitative edificate nell'ambito di Piani di Edilizia economica e popolare del territorio comunale convenzionati con il Comune di Randazzo.

Dato atto:

Che il calcolo previsto dall'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii si applica per la determinazione del corrispettivo, se ed in quanto dovuto, per la soppressione dei vincoli convenzionali mediante sostituzione delle convenzioni di cui all'articolo 31, comma 46, della Legge n.448/1998 e alla luce della normativa vigente L.n.51 del 20 maggio 2022;

Che gli atti/convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sono soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

Che le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti/convenzioni, ivi comprese quelle di trascrizione, sono a carico del soggetto richiedente/proprietario degli alloggi/unità immobiliari;

Che la Cooperativa Miramonti Randazzo ha direttamente corrisposto l'intera indennità di cui all'art. 3 della L.R. 02/10/2020 n. 21 e pertanto non è dovuto al Comune alcun corrispettivo al fine della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

Dato atto che la presente determinazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente.

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visti i decreti sindacali n.28/2022 e n. 36/2022, con i quali sono stati nominati i Responsabili degli Uffici e dei servizi;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

DETERMINA

1. Di autorizzare, se richieste dagli interessati, ai fini dell'applicazione dell'articolo 31, commi dal 45 al 50, della Legge n. 488/1998 e ss.mm.ii., per le aree del territorio Comunale comprese nei Piani di Edilizia economico popolare approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e secondo quanto ulteriormente specificato in premessa.
 - a) La trasformazione in diritto di proprietà di tutte le aree già concesse in diritto di superficie;
 - b) La soppressione dei vincoli convenzionali mediante sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e ss.mm., e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà;
 - c) La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e degli ulteriori vincoli convenzionali per le convenzioni stipulate ex articolo 35 della legge 865/1971, di quelle stipulate ex art. 18 del DPR 380/2001.
- 2) Di dare atto che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui sopra per gli interessati è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, proprietari delle unità abitative ricadenti nella casistica di cui al punto precedente, che dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza;
- 3) Di approvare l'istanza di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzioni delle convenzioni di aree cedute in proprietà e di rimozione dai vincoli convenzionali stabilendo che:
 - Il procedimento è soggetto al pagamento, al momento della richiesta, dei diritti di segreteria nella misura;
 - Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto, ivi comprese quelle di trascrizione, sono a carico del soggetto richiedente a favore del quale viene trascritto

l'atto/convenzione.

- 4) Di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente.

Il Responsabile del Procedimento



COMUNE DI RANDAZZO
CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA

4° S.O. LAVORI PUBBLICI

DETERMINAZIONE N. 374 del 29-11-2023
Reg. Gen. N. 930 del 29-11-2023

OGGETTO: RETTIFICA DETERMINA N. 368 DEL 23/11/2023, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E RIMOZIONE PREZZO DI CESSIONE - COOPERTIVA "MIRAMONTI RANDAZZO - DITTA EMMANUELE GRAZIA

IL CAPO SETTORE

VISTA la proposta di determinazione di cui all'oggetto, il cui testo è trascritto nel documento allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con delibera di G.M. n. 17 del 19.02.2016;

VISTO il Decreto Sindacale n. 9 del 21.05.2019 di nomina dei capi settore e conferimento posizione organizzativa ai sensi dell'Art. 13 comma 3, del C.C.N.L. sottoscritto il 21 maggio 2018;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTA la Legge n. 142/90, recepita dalla Legge Regionale 48/91;

VISTA la Legge Regionale 7 settembre 1998 n. 23;

RITENUTO di dover fare proprio il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto, in quanto meritevole di approvazione;

VISTO l'O.R.EE.LL vigente in Sicilia

DETERMINA

1. Di fare propria e, quindi, di approvare la proposta di determinazione come da testo risultante dal documento allegato alla presente, per farne parte integrante e sostanziale;
2. Disporre la trasmissione della presente, a cura del Responsabile del Procedimento, agli organi e agli uffici competenti.

Il Capo Settore
GAETANO MAVICA

Originale informatico, firmato in tutte le sue componenti con firma digitale, il cui certificato è validato e verificato con esito positivo, realizzata ai sensi dell'art.23 comma 2bis del D.lgs.82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD). Il presente atto è stato redatto tramite utilizzo del sistema informatico automatizzato in uso presso il comune, conforme alle regole tecniche di cui al D.p.c.m. 13.11.2014, e conservato in originale negli archivi informatici dell'ente e presso il conservatore accreditato. Responsabile alla conservazione dei dati: