



COMUNE DI SOVERIA MANNELLI

Provincia di Catanzaro

Nota importante:

La ricostruzione dell'atto ha finalità esclusivamente storiche e di consultazione. Nonostante siano state adottate molte attenzioni nella verifica della ricostruzione, l'atto potrebbe contenere errori, omissioni o difformità di impaginazione derivanti dalla conversione automatica dei file originali. Per fini amministrativi/giuridici fa fede esclusivamente il documento originale conservato presso gli archivi comunali. Il documento è stato ricostruito con l'ausilio di sistemi di intelligenza artificiale da archivio storico DBMaker/Word legacy mediante procedure automatizzate di estrazione, conversione e ricomposizione documentale. Orchestrazione tecnica e conservativa: Salvatore La Rocca.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 45 del 30/12/2020

OGGETTO :

ATTO DI INDIRIZZO E DETERMINAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RE SIDENZIALE PUBBLICA: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ, SECONDO LE POSSIBILITÀ DERIVANTI DALLA L. 448/1998 E SUCCESSIVE LL. NN. 106/2011 E 14/2012 - AREA P.E.E.P. - COOPERATIVA EDILIZIA "PABLO NERUDA" - ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI - APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE.

Il Presidente ha convocato il **Consiglio Comunale** nella solita sala del Municipio, oggi **dicembre trenta duemilavent** alle ore **0** e minuti **0**, in seduta e sessione 13/01/2021, in adunanza di , previo invio a domicilio di invito scritto, nei modi e termini di cui all'Art. 27 comma 1 del Regolamento del Consiglio Comunale. Fatto l'appello nominale risultano presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
SIG. SIRIANNI ANGELO FRANCESCOLOC. SANT'ANDREA SOVERIA MANNELLI CZ	CONSIGLIERE	X	
DOTT. SIRIANNI LEONARDO	CONSIGLIERE		X
DOTT. MARIO CALIGIURI	CONSIGLIERE		X
SCALISE FRANCESCO	CONSIGLIERE	X	
RUBETTINO FLORINDO	CONSIGLIERE	X	
ARISTODEMO LUIGI	CONSIGLIERE	X	
PAOLA GIOVANNI	CONSIGLIERE	X	
GABRIELE GIUSEPPE GUIDO	CONSIGLIERE	X	
CHIODO ANTONIO	CONSIGLIERE	X	
PASCUZZI GIUSEPPE	CONSIGLIERE		X
MICHELE CHIODO	CONSIGLIERE	X	
SIMONA CAVALIERI	CONSIGLIERE		X
D'ARRO' ALBERTO DOMENICO D.	CONSIGLIERE		X

Totale 12 27

Si dà atto che alla seduta del presente Consiglio Comunale: Partecipa Non Partecipa

Partecipa il Segretario Comunale **DOTT. FERDINANDO PIRRI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.



COMUNE DI SOVERIA MANNELLI

Provincia di Catanzaro

Il **SIG. SIRIANNI ANGELO FRANCESCO** nella sua qualità di **PRESIDENTE** assume la presidenza della presente adunanza e, riconosciutane la legittimità, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il consigliere Chiodo Antonio relaziona sull'argomento, portato in approvazione, specificando che trattasi di una pratica intervenuta tra il Comune di Soveria Mannelli ed alcuni privati cittadini, costituitisi in Cooperativa, risalente a fine anni ottanta, per la realizzazione di alloggi in zone PEEP e costruiti in base alle Leggi n. 167/1962 e n. 865/1971. L'Avv. A. Chiodo, quale capogruppo di maggioranza, ha espresso la propria soddisfazione per l'attività che l'Amministrazione, anche attraverso lo stesso, ha messo in campo per definire una situazione al quanto gravosa che ha arrecato, da più di un ventennio, preoccupazione ed inquietudine a circa venti famiglie soveritane.

Finalmente, grazie anche alle circostanze del tutto fortuite che si sono verificate, che non si prolunga a descrivere per la complessità della materia, si ha la possibilità attraverso mirati atti amministrativi di operare affinché ogni famiglia possa finalmente divenire proprietaria legittima della propria abitazione.

Riferisce di essersi relazionato, attraverso diversi incontri, con il legale che sta assistendo le famiglie costituenti la Cooperativa Pablo Neruda e successivamente con l'Amministrazione ha definito il percorso amministrativo da seguire. Ogni singola fase è stata concordata e verificata dall'Ufficio Tecnico che su indicazione ha provveduto a concentrare tutte le sue energie su tale singola questione al fine di espletare le attività di sua competenza nel più breve tempo possibile.

Vista la finalità di tale operazione e il suo esclusivo fine diretto a preservare il diritto alla casa, chiede alla minoranza ad esprimere il proprio voto favorevole all'approvazione del punto in discussione, pur essendo certo che ciò si verifichi. L'argomento in questione potrebbe essere uno dei pochi punti che in cinque anni verrebbe sostenuto anche dalla minoranza ed approvato all'unanimità in Consiglio. Se ciò si verificherà dimostrerebbe inequivocabilmente che operare nell'esclusivo interesse della comunità è l'unico obbiettivo da porre alla base dell'agire di ogni amministratore comunale.

Il consigliere Chiodo Michele rappresenta che trattasi di una vicenda complessa che non è facilmente riassumere brevemente.

Trattasi di una situazione paradossale per le famiglie interessate. La procedura adottata a suo tempo è stata una soluzione per poter dare la possibilità di costruirsi una casa. Trattasi di problematica che oggi deve essere regolarizzata a beneficio dei legittimi proprietari. In nome e per conto del gruppo di minoranza preannuncia che il voto sarà favorevole.

Il Presidente del Consiglio si dichiara soddisfatto, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, che questa annosa vicenda sia arrivata ad una conclusione per il bene delle numerose famiglie interessate alla vicenda.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi sopra riportati;

PRESA VISIONE della proposta di deliberazione fatta pervenire dall'Ufficio Tecnico Comunale;

DATO ATTO che è pervenuta al Sindaco p.t., al Segretario Comunale ed all'Ufficio Tecnico una richiesta da parte del Commissario Liquidatore della SOC. COOP.VA "CO.P.A.CA. CONSORZIO PROVINCIALE ACLI CASA" in liquidazione coatta amministrativa, oggettivata: "ISTANZA PER ACQUISIZIONE NUDA PROPRIETA' E/O RINUNCIA TRASLATIVA AL DIRITTO REALE E SOPPRESSIONE DEI VINCOLI - SOC. COOP.VA "CO.P.A.CA. CONSORZIO PROVINCIALE ACLI CASA" - AREA ACQUISITA IN DATA 27/02/1987, CON ROGITO PER NOTAR RUSCIO, REP.NR. 11874, RACC.NR.4710, ai sensi dell'art. 60 Legge n. 865/1971, della particella nr. 169 (fraz.21/b), fg. 13, estesa catastalmente Ha 1.08.00, sita in Loc. "Gentile" a Soveria Mannelli, originariamente in testa alla ditta Cimino Alberto, Cimino Fernando, Cimino Bianca Maria, Cimino Maria Rosaria (delibera del CdA del CO.P.A.CA. nr. 73 del 10/10/1986; delibera del Consiglio Comunale di Soveria Mannelli nr. 17 del 3/03/1986)", acquisita con protocollo dell'Ente nr. 3854 del 03/08/2020;

PRESO ATTO del parere reso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, dal quale si evince che nel territorio del Comune di Soveria Mannelli sono presenti n. 20 alloggi realizzati in zone per l'edilizia economica e popolare, le cosiddette aree P.E.E.P., costruiti in base alle Leggi 167 del 1962 e 865 del 1971, mediante atto rogato dal notaio Dr.ssa PAOLA GUALTIERI del 23/06/1987, Rep.nr. 30362, Racc. n. 7901, con cui il Comune di Soveria Mannelli ha stipulato con la SOC. COOP.VA "CO.P.A.CA. CONSORZIO PROVINCIALE ACLI CASA" la CONVENZIONE per la COSTITUZIONE di DIRITTO DI SUPERFICIE di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971 (vedasi delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29/04/1987);

CONSIDERATO CHE dalla ricostruzione documentale della posizione della detta Cooperativa, in atti a questo Comune, e dal citato parere in istruttoria alla presente deliberazione, è emerso:

- che in data 22/01/1981, con atto rogato dal Notaio Dr. TETI, Rep. n. 163849, Racc. n. 17607, veniva costituita la società cooperativa limitata avente la denominazione sociale "PABLO NERUDA", originariamente con sede legale a Catanzaro alla Via Poerio, 20, finalizzata a svolgere la sua azione nel campo dell'edilizia popolare ed economica. La Società veniva

associata al CO.P.A.CA. (Consorzio Provinciale ACLI Casa) di Catanzaro (con sede legale in Via Poerio, 20 a Catanzaro) ed aderiva alla Confederazione delle Cooperative (C.C.I.);

- che in data 8/10/1982, con atto rogato dal Notaio Dr.ssa PAOLA GUALTIERI, Rep. n. 9614, Racc. n. 2563, veniva redatto VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA del CO.P.A.CA., per deliberare il perseguimento dello scopo di assegnare in proprietà gli alloggi costruiti direttamente ai soci delle cooperative associate, per come dall'art. 3 del proprio Statuto;
- che in data 1/04/1986 l'Ufficio Tecnico del Comune di Soveria Mannelli, sulla richiesta di concessione da parte del CO.P.A.CA., ha individuato l'area destinata alla realizzazione dell'intervento di edilizia agevolata consistente in 20 alloggi, con riferimento al finanziamento ottenuto ai sensi della Legge n. 457/78 e di cui al prot. n. 15204 del 25/11/1985 Assessoriale Regione Calabria;
- che in data 27/02/1987, con rogito per notar Ruscio, Rep. n. 11874, Racc. n. 4710, è stata formalizzata l'ACQUISIZIONE DI AREA ai sensi dell'art. 60 Legge n. 865/1971, della particella n. 169 (fraz.21/b), fg. 13, estesa catastalmente Ha 1.08.00, sita in Loc. "Gentile" a Soveria Mannelli, in testa alla ditta Cimino Alberto, Cimino Fernando, Cimino Bianca Maria, Cimino Maria Rosaria. L'atto richiama la delibera del CdA del CO.P.A.CA. nr. 73 del 10/10/1986 e la delibera del Consiglio Comunale di Soveria Mannelli nr. 17 del 3/03/1986 e precisa (a pag. 3) che il CO.P.A.CA. "*dichiara di acquistare in nome e per conto del Comune di Soveria Mannelli*" al prezzo convenuto di £. 100.000.000 (diconsi *lire centomilioni*), pagato interamente, esclusivamente e direttamente dai soci della cooperativa Pablo Neruda, in parti uguali, con nr. 4 assegni bancari N/T, nn. 11-01837010, 11-01837011, 11-01837012, 11-01837013, ciascuno dell'importo di £. 25.000.000 (diconsi *lire venticinquemilioni*), emessi dall'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane – Banca Popolare di Crotone, in data 27/02/1987, in favore di Cimino Fernando;
- che la delibera del C.d.A. del CO.P.A.CA. n. 73 del 10/10/1986 (con attestazione di conformità all'originale del notaio Dr.ssa Paola Gualtieri, Rep. n. 26092), nello specifico, tra l'altro:
 - a) ha individuato nella "Pablo Neruda" la cooperativa attuatrice del programma costruttivo nel Comune di Soveria Mannelli;
 - b) ha autorizzato il Presidente del CO.P.A.CA., nella sua qualità "*ad acquisire il suolo in nome, vece e conto della Cooperativa ed. "Pablo Neruda" ... e di firmare i relativi atti*". La medesima delibera ha dato mandato al Presidente di "*costituirsì presso il Comune di Soveria Mannelli per la firma dell'atto di Convenzione per la definizione dell'acquisizione del suolo*";
- che la delibera del Consiglio Comunale di Soveria Mannelli nr. 17 del 3/03/1986 ha delegato ed autorizzato il CO.P.A.CA. di "*attuare, ai sensi dell'art. 60 L.n. 865/1971, l'occupazione d'urgenza o l'acquisizione diretta, in nome e per conto di questo comune...*";
- che con scrittura del 20/11/1986 tra i costituiti CO.P.A.CA. e Cooperativa ed. "PABLO NERUDA", si è stipulata la convenzione che definisce i rapporti tra le parti ai fini della corretta gestione del programma costruttivo. Nella stessa si legge testualmente che il presidente *p.t.* del CO.P.A.CA.:

"in qualità accetta mandato irrevocabile affinché assuma la cura tecnica, legale ed amministrativa del programma costruttivo relativo alla Cooperativa Ed. "Pablo Neruda" e compia, in nome, vece e conto della stessa, tutte le attività necessarie e conseguenti. Nel caso in cui, per la fattibilità del programma costruttivo, il CO.P.A.CA. debba avere la titolarità dell'assegnazione sia del suolo che del finanziamento, resta inteso che gli stessi vengono assunti con il preciso obbligo, da parte del Consorzio, di destinarli a favore della Cooperativa Ed. "Pablo Neruda" che, a sua volta, si impegna a sostituirsi al CO.P.A.CA. nel pagamento del suolo e del rimborso del finanziamento...". Il mandato oneroso è stato regolarmente ossequiato dai soci con il pagamento di tutte le somme dovute e complessivamente pari a £. 95.655.850 (oggi €. 49.402,12) per come attestato dal Commissario Liquidatore del CO.P.A.CA.;

- che con atto rogato dal notaio Dr. PAOLA GUALTIERI del 23/06/1987, Rep. n. 30362, Racc. n. 7901, il Comune di Soveria Mannelli ha stipulato con il CO.P.A.CA. la CONVENZIONE per la COSTITUZIONE di DIRITTO DI SUPERFICIE di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971 (vedasi delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29/04/1987);
- con atto rogato dal notaio Dr. PAOLA GUALTIERI del 19/01/1988, Rep. n. 34147, Racc. n. 8887, è stato stipulato contratto di mutuo tra la Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro ed il CO.P.A.CA., con allegato verbale CdA del CO.P.A.CA. n. 80 del 22/01/1988 che ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione ed alla stipulazione del mutuo;
- che in data 28/01/1988 veniva iscritta ipoteca a garanzia del mutuo, iscritta al n. 133 R.P.;
- che con atto rogato dal notaio Dr.ssa PAOLA GUALTIERI del 26/02/1990, Rep. n. 51223, Racc. n.12321, veniva sottoscritto ATTO DI EROGAZIONE A SALDO E QUIETANZA Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro ed il CO.P.A.CA. (autorizzato con delibera CdA n. 8 del 22/01/1988), nel quale si dava atto del rispetto delle procedure, dei vincoli economici e tecnici, dei requisiti stabiliti per la realizzazione del programma costruttivo nonché dell'avvenuta ultimazione dei lavori ai sensi di legge;
- che in data 16/03/1991 il Tribunale di Catanzaro, con Sentenza n. 15/1991 dichiarava lo stato di insolvenza del CO.P.A.CA., ai sensi e per gli effetti della legge fallimentare;
- che con nota del Commissario Liquidatore Dr. CARRABETTA del 14/03/1995, nella quale si fa riferimento alla richiesta di definizione della procedura per l'assegnazione degli alloggi formulata dalla Coop. Ed. "Pablo Neruda", si precisava che la stessa è stata ritenuta dallo stesso legittima, corredata di parere favorevole e inoltrata al superiore Ministero per ottenere la prescritta autorizzazione;
- che in data 22/01/2008 è stata iscritta IPOTECA IN RINNOVAZIONE sugli immobili siti nel comune di Soveria Mannelli (R.P. 123 – R.G. 1053, Rep. n. 34147 del 25/01/1988).
- che la società cooperativa limitata avente la denominazione sociale "PABLO NERUDA" è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata, in base ai patti sociali rimodulati con verbale di Assemblea redatto per notar Paola Gualtieri in data 28 giugno 2012, con n. 155445 del Repertorio e n. 47108 della Raccolta, ed ha per oggetto, tra le altre cose, quello di costruire case popolari ed economiche e di assegnare ai soci della cooperativa gli alloggi realizzati, secondo quanto previsto all'art. 4 dello Statuto, per il soddisfacimento dei propri bisogni abitativi;
- che in ordine all'assegnazione ai soci della cooperativa degli alloggi, l'atto costitutivo e lo statuto stabiliscono possa essere fatta *"in locazione semplice o in proprietà individuale od a proprietà indivisa o in affitto con patto di futuro riscatto"*;
- che gli alloggi vengono assegnati ai soci mediante graduatoria approvata dal Consiglio di Amministrazione;
- che seppur essendo stato regolarmente ultimato il programma costruttivo circa 31 anni addietro e realizzati gli immobili da destinare ad alloggi sociali, non si è, ad oggi, addivenuti alla definitiva assegnazione degli alloggi, a causa dell'intervenuta liquidazione coatta amministrativa del CO.P.A.CA.;

TENUTO CONTO, sotto il profilo normativo:

- che le aree comprese nelle zone PEEP in questione, per il rispetto delle leggi in vigore, furono concesse col diritto di superficie per 99 anni, con l'obbligo di rispettare le diverse condizioni imposte nelle convenzioni, comprendenti anche la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;
- che le Leggi 28/12/1995, n. 549 e 29/12/1998 n. 448 hanno consentito di modificare le originarie convenzioni per le aree PEEP, trasformando il diritto di superficie in proprietà, previo pagamento di un corrispettivo ai Comuni, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, e conseguente riduzione, da 99 anni a 20, del periodo soggetto alla determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;

- che si rende pertanto necessario stabilire le modalità e condizioni per consentire, ai proprietari interessati, di trasformare il diritto di superficie in proprietà e di eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione dell'alloggio, in base alle sopravvenute disposizioni di legge;
- che nel territorio comunale effettivamente vi sono n. 20 alloggi costruiti su area PEEP concessa in diritto di superficie, con vincoli stabiliti nella convenzione originaria (99 anni dalla stipula della convenzione);
- che, in tal caso, in ottemperanza alle leggi sopra citate, può darsi corso alla richiesta avanzata al Comune attraverso:

a) la possibilità di trasformare il diritto di superficie in proprietà, mediante modifica delle originarie convenzioni per le aree PEEP, previo pagamento al Comune di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998. Ne conseguirebbe la riduzione, da 99 anni a 20 anni, del periodo soggetto alla determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;

A tal riguardo il comma 48, cit., così recita: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)”*;

b) la possibilità, in caso di periodo residuo di validità della convenzione, di eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, nonché del canone massimo di locazione degli stessi, ai sensi dell'art. 49-bis, previo pagamento di un importo da determinare in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998.

A tal riguardo il comma 49-bis, cit., così recita: *“I 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 legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati. (comma così sostituito dall'articolo 25-undecies, comma 1, lettera a), legge n. 136 del 2018)”*. [Il D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni

dalla Legge 24 febbraio 2012, n. 14 ha disposto che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale sia stabilita dai comuni];

- per consentire la realizzazione delle possibilità illustrate, è pertanto necessario definire il calcolo del corrispettivo sopra citato e stabilire le percentuali per l'eliminazione dei vincoli per la cessione e la locazione degli alloggi;
- che, a tal uopo, deve darsi preliminarmente atto che il Comune non ha sopportato alcuna spesa per esproprio e/o per l'acquisizione dell'area PEEP, poiché tali costi sono stati assunti direttamente dai soci della Cooperativa edilizia "Pablo Neruda", mediante corresponsione del prezzo convenuto di £. 100.000.000 (diconsi *lire centomilioni*) alla data del 27/02/1987, somma da rivalutare alla data della stima del valore dell'area ai fini della cessione in proprietà e da portare in detrazione al corrispettivo per come determinato dall'Area Tecnica, ai sensi e per gli effetti di legge; così come non ha assunto alcuna spesa per la realizzazione del programma costruttivo, realizzato in conformità alla Concessione Edilizia nr.16/1987, prot. n. 6426/1986 del 23/07/1987, pratica edilizia n. 57/1986, rilasciata dal Comune di Soveria Mannelli, ed ultimato in data 17 ottobre 1989, in ordine al quale risultano interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- che le somme di cui al precedente punto vanno considerate per arrivare alla definitiva determinazione del corrispettivo;
- che i valori da prendere a riferimento, per come risultanti dalla relazione di stima del Responsabile dell'Area Tecnica comunale (cui si rimanda per lo sviluppo dei calcoli) sono pertanto i seguenti:

Valore venale del Terreno a mq. in base all'estensione	€ 19,76
Estensione terreno	Mq. 6.082
Valore nominale terreno	€ 120.160,86
Sconto valore compreso tra 0-50%. Valore rivalutato	10%
Valore nominale terreno abbattuto del 40% (co.48, art.31)	€ 72.096,52
Valore nominale terreno abbattuto del 10% (sconto)	€ 64.886,87
Oneri concessione diritto di superficie anno 1987	€ 28.625,63
Oneri concessione rivalutati	€ 66.296,96
Corrispettivo trasformazione in diritto di proprietà (Ctr)	- € 1.410,10
Corrispettivo eliminazione vincoli (Celim)	- € 42,30

Il corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 viene calcolato come da relazione di stima dell'UTC e relativa tabella di calcolo, secondo i seguenti parametri di base:

Corrispettivo €/mq = (Valore Venale Aree PEEP edificate abbattuto del 10% €/mq) x 60%, da moltiplicare per la superficie del lotto da trasferire, a cui vanno sottratti il valore corrisposto per l'area nella originaria convenzione (limitatamente alla porzione oggetto di trasferimento), rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli importi e il mese di stipula della nuova convenzione. L'importo risultante non sarà ripartito secondo i millesimi di proprietà, in base alle tabelle millesimali, perché la richiesta di acquisizione dell'area è formulata dal CO.P.A.CA. quale mandatario della Cooperativa "Pablo Neruda", non essendo state effettuate le formali assegnazioni definitive ai soci prenotatari.

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli è, a sua volta, stabilito nella misura percentuale del 3% del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, secondo il parere del Responsabile dell'Area Tecnica comunale.

Alla voce di corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, si è applicato l'ulteriore abbattimento del 12 per cento, tenendo tuttavia in conto che ai sensi del comma 49 dell'art. 31 cit. "è esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48".

Non sono previste variazioni per il periodo residuo del vincolo, in considerazione che per gli alloggi in diritto di superficie, ai fini della eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi, è comunque necessario procedere prima alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà. Nel caso di avvenuta trasformazione, il vincolo massimo è di 20 anni, periodo stabilito dalla recente legge 7/8/2012, n. 135, quindi può essere stabilita una percentuale del 40% del corrispettivo, da applicare in aggiunta allo stesso quando ancora debbano trascorrere 20 anni dalla data della prima convenzione. Per ciascun anno già trascorso, la suddetta percentuale verrebbe ridotta del 2%, utilizzando la possibilità offerta dalla Legge 24/02/2012, n. 14, in maniera da annullarsi col trascorrere del tempo;

VISTO:

- la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;
- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;
- la Legge 29 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i.;
- il D.L. 12 luglio 2011, n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24/02/2012 n. 14;
- la Legge 7/8/2012, n. 135;
- l'art. 1, comma 392, Legge 27 dicembre 2013, n. 147;

VISTO:

- il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti locali*”;
- il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 “*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell’Area Tecnica, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Responsabile dell’Area Finanziaria, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

CON voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di prendere atto di quanto esposto in premessa per costituire parte integrante e sostanziale della deliberazione.
- 2) Di dare seguito all’istanza acquisita dal Comune con protocollo n. 3854 del 03/08/2020, della Liquidazione Coatta Amministrativa *ex art. 2545 terdecies* c.c. della Soc. Coop.va “CO.P.A.CA. Consorzio Provinciale Acli-Casa” con sede in Catanzaro (CZ) Via Poerio, 20, codice fiscale 00318160793, in persona del Commissario Liquidatore dott. Adolfo Zupi, nominato con D.M. n. 262/2016 del 19/07/2016, a ciò autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico - Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali - Divisione VI, *ex art. 35 L.F.-*.
- 3) Di addivenire, quindi, alla stipula della nuova convenzione per la cessione in proprietà dell’area al fine di consentire alla Cooperativa edilizia “Pablo Neruda” di raggiungere il suo scopo sociale a soddisfacimento delle esigenze abitative dei propri soci ed in ossequio alla normativa sull’edilizia residenziale pubblica.
- 4) Di dare quindi atto:
 - a. che il Comune di Soveria Mannelli ha già individuato l’area (in atti estesa mq. 10.800 circa, rettificata in sede di frazionamento in mq. 10.973), destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell’art. 35 Legge n. 865/1971 (vedasi delibera di Consiglio Comunale nr. 32 del 29/04/1987) concessa in diritto di superficie con atto rogato dal notaio Dr.ssa PAOLA GUALTIERI del 23/06/1987, Rep. n. 30362, Racc. n. 7901, quale area da cedere in proprietà, attraverso il Piano delle Alienazioni degli Immobili Comunali suscettibili di dismissioni ed alienazione non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente – Triennio 2020/2022 – art. 58 Legge n. 133/2008, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/07/2020;
 - b. che, tuttavia, da tale area sono da intendersi escluse le aree standard e la viabilità interna, riconducibili alla particella n. 241, fg. 13, che misura mq. 4.891, per come dal

frazionamento vidimato dall'U.T.E. di Catanzaro in data 19 agosto 1991 su denuncia di cambiamento nr. 2524 del 17/06/1991 a norma dell'art. 8 Legge n. 679/69, approvato in data 23 novembre 1991, con il n. 11614 di protocollo;

- c. che, quale area da cedere in proprietà, ai fini della presente deliberazione, sono da intendersi le sole aree di sedime dei compendi immobiliari per come frazionate con relative pertinenze e quindi allibrate al C.F. del Comune di Soveria Mannelli, come di seguito indicate, che complessivamente misurano mq. 6.082;
- d. che, per l'effetto di quanto sopra, sono oggetto della nuova convenzione per la cessione in proprietà le sole aree oggi acquisite al Catasto Fabbricati del Comune di Soveria Mannelli, di cui al foglio n. 13, particelle nn. 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, originariamente facenti parte della particella di maggiore consistenza n. 169 (fraz. 21/b), fg. 13, estesa catastalmente Ha 1.08.00 circa, sita in Loc. "Gentile" a Soveria Mannelli, dapprima in testa alla ditta Cimino Alberto, Cimino Fernando, Cimino Bianca Maria, Cimino Maria Rosaria, oggi in ditta al Comune di Soveria Mannelli quale proprietario dell'area ed alla Cooperativa "Pablo Neruda" quale concessionario precario, giusto frazionamento cit., atteso che su detta area sono stati realizzati 20 fabbricati relativi a n. 20 (venti) alloggi con relative pertinenze, in base ed in conformità alla Concessione Edilizia nr.16/1987, prot. n. 6426/1986 del 23/07/1987, pratica edilizia nr. 57/1986, rilasciata dal Comune di Soveria Mannelli ed in esecuzione di un programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica regolarmente autorizzato ed approvato con delibera di Giunta Regionale n. 72/1982 e nota dell'Assessorato ai LL.PP. Regione Calabria, prot. n. 18390, del 6/12/1989;
- e. che, a seguito dell'intervenuta declaratoria dello stato di insolvenza, le aree vengono cedute in proprietà alla Liquidazione Coatta Amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c. della Soc. Coop.va "CO.P.A.CA. Consorzio Provinciale Acli-Casa" con sede in Catanzaro (CZ) Via Poerio, 20, codice fiscale 00318160793, in persona del Commissario Liquidatore dott. Adolfo Zupi, nominato con D.M. n. 262/2016 del 19/07/2016, quale mandataria della Società Cooperativa Edilizia di abitazione denominata "*Pablo Neruda Società Cooperativa*", con sede in Soveria Mannelli alla Via Leo Longanesi, 31, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Catanzaro 01284360797, iscritta presso la camera di Commercio di Catanzaro con il numero R.E.A. 111831 ed iscritta all'Albo Società Cooperative (Sezione: cooperative a mutualità prevalente; Categoria: Cooperative edilizie di abitazione) con il numero A115103, in data 24 marzo 2005, affinché possa successivamente procedere all'assegnazione definitiva degli alloggi in favore dei soci aventi diritto, contestualmente estinguendo il debito esistente verso la Società cessionaria dell'originario mutuo ipotecario;
- f. che, in sede di assegnazione degli alloggi in proprietà individuale dovrà essere cancellata l'ipoteca in rinnovazione (R.P. 123 – R.G. 1053, Rep. n. 34147 del 25/01/1988) iscritta in data 22/01/2008 sulla particella n. 241, fg. 13, relativa alle aree standard e viabilità interna;
- g. che sono trascorsi circa 31 anni dalla ultimazione del programma costruttivo avvenuta il 17 ottobre 1989 e 33 anni dalla firma della convenzione con cui si è concesso il diritto di superficie del 23/06/1987; che gli alloggi sono tutti abitati dai soci aventi diritto, quali assegnatari provvisori (prenotatari), dalla loro ultimazione e che in virtù del tempo trascorso e della Legge n. 448/1998, Legge n. 106/2011 e Legge n. 14/2012, i vincoli possono essere rimossi;
- h. in ordine al corrispettivo dovuto, stante il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale da intendersi parte integrante e sostanziale del presente deliberato:

1. che è necessario ed opportuno calcolare il corrispettivo dovuto per la trasformazione in diritto di proprietà, come sopra evidenziato, e portarlo in compensazione totale con le somme pagate dai soci della Cooperativa “Pablo Neruda” attraverso la mandataria COPACA, in nome e per conto del Comune di Soveria Mannelli, per l’acquisizione dell’area P.E.E.P., come in atti, pari a €. 100.000.000, rivalutate dalla data del 27/02/1987 alla data della sottoscrizione dell’atto di cessione in proprietà e tenendo conto che, ai sensi dell’articolo 31, comma 49, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 *“é esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48”*;
2. che, a mente della facoltà riconosciuta dalla legge in capo ai comuni di ridurre fino al 50% il corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 della Legge n. 448/1998, nel caso specifico l’abbattimento è determinato nella misura del 10%;
3. che il corrispettivo per l’eliminazione dei vincoli è, a sua volta, stabilito nella misura percentuale del 3% del corrispettivo risultante dall’applicazione del comma 48 dell’art. 31 della Legge n. 448/1998, stante il sopra citato parere tecnico, e che anch’esso risulta totalmente compensato con le somme pagate dai soci della Cooperativa “Pablo Neruda”, attraverso la mandataria COPACA, come sopra rivalutate;
 - b. che le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di recesso anticipato dai vincoli e di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie, sono ad esclusivo carico del richiedente e che sul Comune non grava spesa alcuna;
 - c. che le misure sopra delineate, appaiono congrue con la realtà locale e consentono di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell’ambito dell’edilizia convenzionata, così come stabilito dalla Legge n. 106/2011, nell’ottica dell’attuazione di misure finalizzate al sostegno delle politiche abitative, senza ulteriore aggravio per i soci della Cooperativa “Pablo Neruda”;
- 5) Di approvare l’allegato schema di convenzione (Allegato “A”) da stipulare per trasformare l’area in diritto di superficie in proprietà, in sostituzione della precedente, tenuto conto che la Legge 12 luglio 2011, n. 106 con l’art. 5, comma 3-bis, ha introdotto il nuovo comma 49-bis all’art. 31 della Legge n. 448/1998, che consente l’eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, e loro pertinenze, presenti nelle aree P.E.E.P., nonché del canone massimo di locazione delle stesse;
- 6) Di delegare il Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale a costituirsi per la stipula della convenzione suddetta in forma pubblica, autorizzando fin d’ora l’Ufficiale rogante (Segretario Comunale) ad apportare le eventuali modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell’atto;
- 7) Di dichiarare, con successiva ed unanime votazione favorevole, espressa per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l’urgenza, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Deliberazione del Consiglio Comunale n° **\$0035** del **30/12/2020**

D.L.vo 18 agosto 2000 N° 267 – Art. 49 13/01/2021 Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica Il Responsabile	D.L.vo 18 agosto 2000 N° 267 – Art. 49 Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile. Il Responsabile dell'Area Finanziaria
--	--

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
SIG. SIRIANNI ANGELO FRANCESCO

Il Segretario Comunale
DOTT. FERDINANDO PIRRI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'albo Pretorio di questo Comune per **S** giorni consecutivi, dal **16** al , ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000

Soveria Mannelli li **16**

Il Segretario Comunale
DOTT. FERDINANDO PIRRI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli Atti d'Ufficio

ATTESTA

Che la presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio nei termini sopra indicati ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, al N° _____ del **\$0063** ; contestualmente all'affissione all'Albo è stata comunicata ai Capi Gruppo Consiliari in data ___/___/_____ prot. n° _____.

Che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva in data 13/01/2021 in quanto:

- Dichiarata immediatamente eseguibile ai dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000;
- Entro 10 giorni non sono pervenute richieste ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n° 267/2000 ed essa pertanto è divenuta esecutiva il giorno successivo al decimo di pubblicazione.

Soveria Mannelli li **13/01/2021**

Il Segretario Comunale
DOTT. FERDINANDO PIRRI