



COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Originale

n. 24 del 29-04-2021

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO REGIONALE – ACCORDO E CONVENZIONE PROCEDIMENTALE PER LA GESTIONE E DEFINIZIONE DEGLI ATTI DI COOPERAZIONE TRA LA REGIONE LAZIO ED IL COMUNE DI SANTA MARINELLA IN ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DI CUI ALLA L.410 DEL 23.11.2001 E SUCCESSIVA L.133 DEL 6.8.2008 ART. 58 – ESECUZIONE DEGLI ACCORDI COMPARTECIPATIVI DI CUI ALL'ART. 11 L.241/90 S.M.I. – COMPARTO A4 LOC. SANTA SEVERA – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 448/98 E SS. MM.- ATTUALE P.E.E.P. LOC. S. SEVERA IN FASE DI COMPLETAMENTO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE – REGOLAMENTO DI TRASFORMAZIONE E VALORI DI TRASFORMAZIONE

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **ventinove**, del mese di **Aprile**, a partire dalle ore **17:00**, presso il Palazzetto dello Sport, sito in via delle Colonie, a seguito dell'invito diramato dal Presidente del Consiglio e notificato ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in pubblica seduta straordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Consigliere Comunale ARCH. ROBERTO MARONGIU in qualità di Presidente del Consiglio.

All'appello risultano:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	AMANATI ANDREA	Presente	10	FRATARCANGELI PAOLA	Presente
2	ANGELETTI ROBERTO	Presente	11	FREZZA CATERINA	Presente
3	BEFANI PATRIZIA	Presente	12	MARONGIU ROBERTO	Presente
4	CALISTRI CLAUDIA	Presente	13	IACHINI JACOPO	Presente
5	CASELLA LORENZO	Presente	14	RICCI BRUNO	Presente
6	CALVO MASSIMILIANO	Presente	15	VERZILLI DANILA	Presente
7	CHEGIA MAURA	Presente	16	SETTANNI FRANCESCO	Presente
8	FERULLO MARINA	Presente	17	TIDEI PIETRO	Presente
9	FIORUCCI FRANCESCO	Presente			

PRESENTI: 17 - ASSENTI: 0

Sono altresì presenti gli assessori: D'EMILIO e MINGHELLA.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA CARMELA BARBIERO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Consigliere Comunale ARCH. ROBERTO MARONGIU assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Punto all'ordine del giorno n. 2

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la allegata proposta munita dei relativi pareri di legge;

Visto l'allegato verbale nonché l'emendamento proposto ;

Con voti favorevoli 13, astenuti 4 (Calistri, Casella, Fiorucci, Settanni), espressi palesemente per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la allegata proposta di deliberazione, **con l'impegno di istituire in una prima seduta consiliare utile una Commissione Speciale di indirizzo e controllo sulla attuazione dei piani di zona ex lege 164.**

COMUNE DI SANTA MARINELLA Città Metropolitana di Roma

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 97 del 14-04-2021

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO REGIONALE – ACCORDO E CONVENZIONE PROCEDIMENTALE PER LA GESTIONE E DEFINIZIONE DEGLI ATTI DI COOPERAZIONE TRA LA REGIONE LAZIO ED IL COMUNE DI SANTA MARINELLA IN ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DI CUI ALLA L.410 DEL 23.11.2001 E SUCCESSIVA L.133 DEL 6.8.2008 ART. 58 – ESECUZIONE DEGLI ACCORDI COMPARTECIPATIVI DI CUI ALL'ART. 11 L.241/90 S.M.I. – COMPARTO A4 LOC. SANTA SEVERA – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 448/98 E SS. MM. - ATTUALE P.E.E.P. LOC. S. SEVERA IN FASE DI COMPLETAMENTO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE – REGOLAMENTO DI TRASFORMAZIONE E VALORI DI TRASFORMAZIONE

COMUNE DI SANTA MARINELLA Città Metropolitana di Roma

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETTORE INTERESSATO
SETTORE V

ASSESSORATO PROPONENTE
AA. GG, SVILUPPO ECONOMICO

IL RESPONDABILE DEL PROCEDIMENTO

IL REDATTORE

IL RELATORE
MARONGIU ROBERTO

Ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs 267/2000:

1. “ Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta ed al Consiglio, che non sia mero atto di indirizzo, deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione”.

n.24 del29-04-2021

2. *“Nel caso in cui l’Ente non abbia i Responsabili dei Servizi, il parere è espresso dal Segretario dell’Ente, in relazione alle sue competenze”.*
3. *“ I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.*
4. *“Ove il Consiglio non intenda conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione”*

premessso

che con **DGR n° 207 del 16.4.2019** si sono disciplinate le linee guida per la cooperazione con il Comune di Santa Marinella, tese alla valorizzazione ed eventuale dismissione di aree regionali aventi finalità pubbliche nelle previsioni urbanistiche dell’Ente locale;

che con successiva **DGR n° 871/2019** sono state individuate le risorse finanziarie per dar seguito ai programmi di cooperazione tra Regione e comune di Santa Marinella, individuando le attività e le funzioni per la attuazione di tali programmi;

che in esecuzione degli atti regionali sopra richiamati con **DGR n° 730 del 10.10.2019** è stato approvato “*protocollo quadro*”, tra la R.L. ed il Comune di Santa Marinella, sottoscritto in data **13.11.2019** per avviare operativamente le fasi di cooperazione e coordinamento finalizzati alla valorizzazione ed eventuale alienazione delle aree del patrimonio regionale in loc. Santa Severa inserito nelle previsioni del vigente PRG;

che con **DD G1 7889 17.12.2019** è stato approvato schema 1° accordo procedimentale – convenzionale sottoscritto in data **4.2.2020** tra la R.L. ed il Comune di Santa Marinella,

il Comune di Santa Marinella, nella persona del Sindaco avv. Pietro Tidei e la Regione Lazio, nella persona del dott. Marco Marafini in data **20.05.2020** hanno concluso con sottoscrizione digitale un primo Accordo Procedimentale finalizzato alla definizione di un programma unitario di valorizzazione territoriale, ai sensi dell’**art. 3ter del D.L. 351/2001 e ss.mm.ii.**;

che l’**art. 2** comma dell’Accordo Procedimentale sopra citato riprende quanto stabilito all’**art. 6** delle Linee guida approvate con **D.G.R. 16 aprile 2019, n. 207** - al **comma 1a** in merito alla *acquisizione da parte del Comune dei lotti di terreno già edificati per edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata*

che in data **2.12.2020** la Regione Lazio ed il Comune di Santa Marinella hanno sottoscritto 2° accordo procedimentale per la definizione delle aree nelle **schede A4** inserite negli interventi di edilizia residenziale pubblica P.E.E.P. – Piani di Zona L.167/62;

considerato

che nel **comparto A4** richiamato in oggetto, il Comune di Santa Marinella ha quasi concluso l’attuazione di un programma P.E.E.P di cui alla L.167/62 approvato con **Del. CC 116/1984** e pubblicato sul BURL n° 24 del 24.10.1984

che in data **18.11.2011** la **Giunta Regionale** con **deliberazione n. 535** (ai sensi dell’art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008) ha inserito in detto inventario, non tutte, ma molte delle particelle di terreno sulle quali erano stati già realizzati gli edifici in edilizia economica e popolare compresi nel Piano di Zona di Santa Severa, inventario poi trascritto a Civitavecchia il 15 marzo 2012 ai nn. 2204/1439;

che detti terreni dunque ritenuti in proprietà della Regione Lazio in virtù delle suddette norme contenute nell’art. 1 comma 6 della L.R. n. 14/2008 e nell’art. 19 comma 9 della L.R. 12/2016 dovranno essere acquisiti dal Comune di Santa Marinella;

che ai sensi dell’**art. 3** del **2° Accordo Procedimentale del 2.12.2020** , la misura dell’indennità di esproprio da corrispondersi alla Regione Lazio, sarà determinata in conformità ai criteri previsti dall’art. 6, commi 3 e 4 della D.G.R. 207/2019 e la stima dell’indennità sarà determinata da un perito terzo incaricato dal Comune;

che in continuazione dell'art. 3 del 2° **Accordo procedimentale del 2.12.2020** il corrispettivo che il Comune percepirà per la eliminazione dei vincoli derivanti dalle convenzioni già stipulate per la edificazione in edilizia economica e popolare ex art. 31, comma 49 bis della Legge 448/98 nel PdZ oggi vigente e mediante i corrispettivi derivanti dagli atti di cessione delle aree (in diritto di superficie o in proprietà) delle aree comprese nel Piano di Zona suddetto sarà corrisposto alla Regione Lazio, la quale potrà operare compensazioni con eventuali crediti dal Comune vantati .

che con **Del. GC n° 164 del 23.12.2020** è stato approvato indirizzo definitivo per la applicazione degli Accordi Procedimentali fin qui richiamati

che in conseguenza con **DD n. 6 del 22-01-2021 RGN 29** in esecuzione degli Accordi procedimentali è stato istituito Gruppo di lavoro , all'interno del Tavolo Operativo tra la Regione Lazio ed il Comune di Santa Marinella

che di seguito con **DD n° 1 del 15.2.2021 rg. 136** è stato conferito incarico al geom. Maurizio Pellini per la individuazione del valore di trasformazione del diritto di superficie in proprietà per le convenzioni già stipulate nell'attuale P.E.E.P. S. Severa e della redazione della perizia di stima così come disposto dall'art. 3 del 2° Accordo Procedimentale del 2.12.2020

atteso

- che il comma 45 dell'art. 31 ha stabilito che: *"...i Comuni possono cedere in proprietà piena le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167....."*,

che l'art. 31 della legge n. 448/98, c.47 prevede :*".....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 le loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48....."*

che altresì, per dette aree, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione, le richieste spettano direttamente agli attuali assegnatari;

che tale facoltà rientra nei principi di cui che l'art. 25 *undecies* del d.l. 23.10.2018, n. 119, già L. n° 136/2018, decreto fiscale, riguardante la disciplina dell'Edilizia Residenziale Convenzionata, in modifica dell'art. 31 della legge 23.12.1998, n. 448 così disponendo al comma 49 *bis*: *".....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....."*,

che pertanto, verificato tale requisito, appare necessario stabilire che i corrispettivi dovuti per le operazioni previste dall'art. 31, commi da 45 a 49, della legge n. 448/98 debbano essere determinati, conformemente a quanto statuito dalla Corte dei Conti S.U. sent. n. 22/2011, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, in misura pari al 60% del valore individuato, facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione in considerazione delle finalità di carattere economico sociale proprie dei piani di edilizia economico popolare che hanno consentito la realizzazione fin qui degli interventi di cui trattasi;

preso atto

che con **prot 10836 del 22.3.2021** (all.0) il tecnico incaricato all'interno del *Gruppo di Lavoro del Tavolo Operativo Regione/Comune*, geom. M.Pellini ha rimesso la conclusiva operazione peritale di valutazione e stima dei prezzi di trasformazione composta dai seguenti elaborati e documenti:

- all.F – relazione peritale di stima
- all.E – estratto di mappa
- all.D2 – previsione di entrata
- all.D1 – calcolo del corrispettivo di trasformazione
- all.D – calcolo della indennità complessiva
- all.C – Variante PDZ 2012
- all.B – Variante PDZ 1994
- all.A – Piano di Zona 1984

che a seguito della compartecipazione alla determinazione dei valori di trasformazione, la Regione Lazio

con nota **prot. 317514 del 09.04.2021** ha inteso rettificare alcuni valori a modifica della perizia di stima redatta dal geom. M.Pellini, indicando il valore complessivo di **€ 239.667,64** da trasferire alla Regione stessa quale valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per il PdZ Santa Severa già attuato;

che a seguito di richiesta di parere da parte del Servizio 5 del Comune di S. Marinella di cui al prot.13851 del 13.4.2021 il tecnico incaricato geom. Pellini ha rimesso con pec n. **13863 del 13.4.2021** parere di congruità in merito ai valori della propria stima adeguati alle somme sopra determinate dalla Regione Lazio;

che altresì il Servizio 5 del Comune di Santa Marinella in esecuzione degli indirizzi e linee guida di cui alla DGC 164 del 23.12.2020 al fine della definizione degli Accordi Procedimentali sopra richiamato ha rimesso:

- **all.1 - schema di Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni relative ad aree p.e.e.p.- ai sensi dell'art. 31 comma 45 e segg. l. 448/1998.**
- **all.2 – schema di convenzione ai sensi dell'art. 31- commi da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie e per il recesso anticipato dal vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione di alienazione degli alloggi- per la trasformazione a carico di Imprese e/o cooperative**
- **all.3 – schema domanda individuale per la richiesta di cessione pro-quota in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, con contestuale eliminazione dei vincoli convenzionali come da Regolamento comunale**

visto

i pareri favorevoli di regolarità tecnica dell'atto espressi dal Responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, allegati alla presente deliberazione

i requisiti di cui all'art. 6bis L.241/90 e L.190/2012 s.m.i in merito al rispetto dei requisiti di incompatibilità rilevati con la presente deliberazione

visti

Dlgs 267/00
L.448/1998
Dlgs 112/2008
L.241/90 art. 11

DELIBERA

per quanto fin qui richiamato, il quale costituisce presupposto integrante e sostanziale del presente provvedimento

a) **procedere** in esecuzione del 2° Accordo procedimentale Regione/Comune del 2.12.2020 alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree regionali inserite nell'attuale PDZ loc. Santa Severa in fase di completamento secondo i principi di cui all'art. 31- c.45 e seguenti della L.448/1998 s.m. e i.;

b) **approvare** in esecuzione del 2° Accordo procedimentale Regione/Comune del 2.12.2020 quale valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la relazione peritale di stima redatta dal geom. Maurizio Pellini acquisita al **prot. 10836 del 22.3.2021** e composta dalla seguente documentazione:

- **all.F** – relazione peritale di stima
- **all.E** - estratto di mappa
- **all.D2** – previsione di entrata
- **all.D1** – calcolo del corrispettivo di trasformazione
- **all.D** – calcolo della indennità complessiva
- **all.C** - Variante PDZ 2012
- **all B** - Variante PDZ 1994
- **all.A** – Piano di Zona 1984

integrata quale parte sostanziale dalla nota **prot. 13373/2021 del 09-04-2021** trasmessa dalla Regione Lazio, approvando quale valore definitivo di trasformazione in diritto di proprietà l'importo di **€ 239.667.64** in favore della Regione Lazio stessa;

c) **approvare** in esecuzione del 2° Accordo Procedimentale Regione/Comune lo schema di *convenzione ai sensi dell'art. 31- commi da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la*

cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie e per il recesso anticipato dal vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione di alienazione degli alloggi (all.2)

d) **approvare** schema di Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni relative ad aree p.e.e.p.- ai sensi dell'art. 31 comma 45 e segg. l. 448/1998.(all.1)

e) **approvare** lo schema di singola istanza per la richiesta di cessione pro-quota in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, con contestuale eliminazione dei vincoli convenzionali come da Regolamento comunale (all.3)

f) **approvare** quale criteri guida di valutazione economica per la eliminazione dei vincoli derivanti dal diritto di proprietà relativi ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica i seguenti criteri già indicati nella Perizia di Stima geom. Pellini di cui al punto b) ovvero:

- valutazione economica di mercato
- calcolo della rivalutazione del bene delle aree rispetto a quello di convenzione
- calcolo dell'incremento di valore
- calcolo del valore complessivo dell'area
- calcolo corrispettivo dell'edificio
- calcolo di eventuale riduzione decremento anni residui

g) **stabilire** che tutte le spese compreso quelle notarili inerenti la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione siano poste a carico dei singoli richiedenti o di Imprese e Cooperative assegnatarie;

h) **stabilire** che per quanto disposto dall'art. 3 lett. b dell'Accordo procedimentale del 2.12.2020 le indennità percepite dal Comune di Santa Marinella quale valore di trasformazione del diritto di superficie e affrancazione dai vincoli convenzionali, siano utilizzate ai fini del pagamento dell'indennità di esproprio a favore della Regione Lazio pari a complessivamente a € 239.667.64 quale proprietaria delle aree

i) **stabilire** che il presente atto allegato delle documentazioni richiamate sia trasmesso alla Regione Lazio Area Patrimonio e Demanio in esecuzione degli Accordi Procedimentali richiamati e sottoscritti

j) **demandare** il Responsabile Servizio 5 mediante propria determinazione alla approvazione delle singole richieste ritenute conformi al procedimento ed ai valori fin qui richiamati, dandone opportuna comunicazione alla Regione Lazio, nonché ad ogni altro atto conseguente.

LL.PP. - CONDONI - RETI INFORMATICHE:

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, il Responsabile, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Santa Marinella, 15-04-2021

IL RESPONSABILE
ERMANNIO MENCARELLI

POLITICHE FINANZIARIE E DELLE ENTRATE:

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, il Responsabile, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Santa Marinella, 16-04-2021

IL RESPONSABILE
MARCO FRASCARELLI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ARCH. ROBERTO MARONGIU

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA CARMELA BARBIERO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE:

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge n. 69 del 18 giugno 2009).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I
LORELLA NIEDDA

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| | poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000);

| | per il decorso del termine di dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

Santa Marinella,

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA CARMELA BARBIERO
