

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998. Parere ai sensi dell'art. 1 comma 392 della L. 147/2013.

In relazione a quanto in oggetto, con la presente si comunica quanto segue:
il comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 è stato significativamente riformulato ad opera dell'art.1, comma 392 della legge 147/2013, in vigore dal giorno 1 gennaio 2014, con le seguenti disposizioni:

- il corrispettivo per la cessione pro quota millesimale del diritto di proprietà per l'area non è più determinato in base ai criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di esproprio, ma in base al valore venale del bene;
- il Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, determina pertanto il corrispettivo dovuto in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il criterio del valore venale del bene;
- il Comune ha la facoltà di abbattere tale valore fino al 50% al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'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 si stipula dell'atto di cessione dell'area. 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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47.

La Giunta Comunale, avvalendosi di tale facoltà e sulla scorta del parere reso dal Responsabile dell'Area Gestione del Territorio in data 14.04.2014, con propria Deliberazione n. 57 del 14.04.2014, aveva inizialmente già stabilito nella misura del 25% il previsto abbattimento del citato valore.

La particolare e perdurante congiuntura economica negativa che interessava il Paese, non aveva di fatto poi consentito una massiccia adesione da parte dei cittadini interessati ad avvalersi della possibilità di trasformare il diritto di superficie in proprietà relativo ai loro alloggi.

In merito alla successiva volontà della Amministrazione Comunale di procedere ad un incremento della misura dell'abbattimento del valore fino al 40%, il responsabile dell'Area Gestione del Territorio, con proprio precedente parere del 29.01.2016 confermato in data 27.01.2017, in data 22.01.2018, in data 10.11.2019 e da ultimo in data 18.09.2020, riteneva che tale abbattimento, potesse rendere più incentivante per i cittadini interessati ad avvalersi della facoltà loro consentita per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativo ai loro alloggi.

A seguito del citato ultimo parere, la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 113 del 21.09.2020, tra l'altro, deliberò:

- **DI STABILIRE** allora, e per tutto il corso dell'anno 2020, nella misura del 40% l'abbattimento da applicarsi al valore già determinato nella misura del 60% del valore venale del bene, al netto poi degli oneri di concessione rivalutati così come previsto per lo specifico dalla legge, il tutto ai sensi del comma 392 dell'art.1 della Legge 147/2013;

- **DI DARE ATTO** che le procedure e i criteri per la determinazione dei corrispettivi erano già stati approvati con propria Deliberazione n. 94/2012 e successivamente poi modificati con la proprie deliberazioni n. 47 del 14.04.2014, n. 13 dell'1.02.2016 e n. 3 del 30.01.2017, non necessitano di ulteriori modifiche rispetto a quanto già approvato con i citati atti;

DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio affinché lo stesso procedesse poi per tutto quanto previsto dalla specifica procedura, nonché per la redazione/aggiornamento delle singole specifiche perizie di stima e per il successivo perfezionamento attraverso atti pubblici convenzionali per la trasformazione del diritto di superficie

in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali se ed in quanto ancora esistenti il tutto in evasione delle richieste che sempre per lo specifico giungeranno alla A.C.; autorizzando fin da ora gli ufficiali roganti ad apportare quelle 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 degli atti;

- **DI DARE ATTO ALTRESI'** che la misura dell'abbattimento sarebbe stata rideterminata nel corso dell'anno 2021, in relazione alla rinnovata valutazione della situazione socioeconomica.

A seguito di tale importante determinazione, nel corso dell'anno 2020 vi è stata una discreta adesione a tale procedura da parte di cittadini interessati e, stante la particolare e perdurante congiuntura economica negativa che tuttora interessa il Paese, anche a causa della pandemia da Covid-19 in corso, lo scrivente ritiene che confermare tale abbattimento nella misura del 40% anche per il 2021, possa rendere ancor più incentivante per i cittadini interessati di avvalersi della facoltà loro consentita per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativo ai loro alloggi e pertinenze.

Per quanto sopra si rassegna il presente parere al fine di permettere a codesta Giunta comunale l'assunzione degli atti e determinazioni di competenza.

Malnate, lì 22.04.2021

Il Responsabile dell'Area Gestione del
Territorio
(Arch. Rosalba Russo)

*Documento firmato digitalmente:
la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo
del soggetto responsabile, ai sensi dell'articolo 21 e 24. D.Lgs.82/2005*