



# COMUNE DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. delib. <b>574</b> data <b>16 DIC. 2011</b>	OGGETTO : Edilizia agevolata-convenzionata – Cooperativa Edilizia “Piemalcasa”, Piano di Zona 167 del quartiere “Arene” – lotto n.10. Modifica convenzione per la cessione in proprietà degli alloggi sociali. Approvazione schema di convenzione di modifica.
--	---

L'anno duemilaundici, il giorno **SEDICI** del mese di **DICEMBRE** alle ore **16,00**

e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

CORRADINI Gianluca	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
ALLA Rossano	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
AZZOLA Gianfranco	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
DE ANGELIS Angelo	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
DE GREGORIO Mariano Rosario	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
LONGO Ezio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
MARCUZZI Pierpaolo	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, **Dott. Marco RAPONI**.

Assume la presidenza Il Sindaco **Dott. Nicola PROCACCINI**, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

### PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, **12 DIC. 2011**  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
IL CAPO SETTORE  
  
I.D.T. Geom. Eugenio Pepe

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina,  
IL DIRIGENTE

**L'ASSESSORE AL DIPARTIMENTO V – PIANIFICAZIONE e ASSETTO DEL TERRITORIO –  
CENTRO STORICO – SOTTOPONE ALL'ESAME ED ALL'APPROVAZIONE LA SEGUENTE  
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso:**

- che con deliberazione consiliare n.343 del 25.10.1976 è stato concesso alla Soc. Cooperativa Edilizia "Piemalcasa", a Responsabilità Limitata, il diritto di superficie del lotto n.10 del Piano di Zona 167 del quartiere "Arene" per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata-convenzionata;
- che in data 04.04.1977, rep.n.893, a rogito del Rag. Iginio Grimaldi, Segretario Generale del Comune di Terracina, è stata sottoscritta la convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. Coop. Edilizia "Piemalcasa" a r.l. a proprietà indivisa, registrata all'Ufficio del Registro di Latina al n.1935 del 13.04.1977;
- che il relativo fabbricato residenziale, costituito da unico edificio con tre piani abitabili oltre al piano terra destinato a servizi, per complessivi n.9 alloggi e relative pertinenze, sito in Via Giotto n.5, distinto in catasto al foglio 124 particella 2073, è stato edificato con Concessione Edilizia n.416 del 28.02.1976 e successivamente regolarizzato con Permessi di Costruire in Sanatoria n.5470 del 27.10.2008 e n.5655 del 05.05.2009, e reso agibile con certificato n.3682 del 06.10.2009;
- che con istanza datata 27.07.2011, prot.n.39624/I, il Presidente della predetta Cooperativa ha richiesto il perfezionamento degli atti di competenza comunale per pervenire alla cessione in proprietà ai soci degli alloggi realizzati sul lotto n.10 del citato Piano di Zona 167 del quartiere "Arene", in conformità alle disposizioni di cui all'art.18 della Legge 17.02.1992, n.179;

**Considerato:**

- che il procedimento di competenza comunale consiste nell'atto deliberativo di approvazione dello schema di convenzione modificativo per la concessione di aree in diritto di superficie a Cooperative Edilizie a proprietà individuale con i criteri previsti dall'art.35, comma 7, lettera e) della Legge n.865/71, relativamente alla cessione degli alloggi, alla revisione dei canoni di locazione degli stessi, e alla determinazione del prezzo di cessione ai soci delle unità immobiliari realizzate, in conformità con lo schema di convenzione, oggetto di approvazione con deliberazione consiliare n.8 del 21.01.1976, rettificata con deliberazione di Giunta n.154 del 25.02.1976, quest'ultima ratificata con atto consiliare n.216 del 17.05.1976, con le quali sono stati determinati i criteri generali da applicare a tutte le convenzioni di cui all'art.35 della Legge 22.10.1971, n.865;

**Ritenuto:**

- che, in via pregiudiziale, l'Amministrazione Comunale si pronunci riguardo l'assentibilità della richiesta inoltrata dal Presidente della Cooperativa, con particolare riferimento al disposto dell'art.13 della convenzione stipulata, repertoriata al n.893/1977, che vieta assolutamente sia la cessione in proprietà degli alloggi che la locazione dei medesimi con patto di futura vendita, a pena di decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie senza indennizzo;

**Precisato:**

- che lo schema di convenzione integrativa e di modifica dell'originaria convenzione rep.n.893 del 04.04.1977 è stato depurato di tutti i richiami ed adempimenti riguardanti l'esecuzione dell'edificio sociale, in considerazione della inattualità degli stessi, chiaramente riferiti all'ultimazione delle opere ed ai versamenti degli oneri concessori e concerne sostanzialmente l'introduzione di articoli relativi alla determinazione del costo di cessione degli alloggi ed alle sanzioni in caso di infrazioni;

## Verificato:

- che non necessita l'autorizzazione del CER o della Regione per la cessione in proprietà individuale degli alloggi ai soci già assegnatari, in quanto il mutuo è stato estinto, giusta copia del versamento effettuato in data 29.12.2004 relativo all'ultima rata;

## Visti:

- la deliberazione consiliare n.8 del 21.01.1976, rettificata con deliberazione di Giunta n.154 del 25.02.1976, quest'ultima ratificata con atto consiliare n.216 del 17.05.1976, di determinazione dei criteri generali da applicare a tutte le convenzioni di cui all'art.35 della legge 22.10.1971, n.865, e che con ulteriori atti di Consiglio Comunale nn. 220 del 21.02.1992 e 14 del 27.02.1998 vennero approvati, tra l'altro, gli schemi di convenzione relativamente al Piano di Zona 167 "Calcatore" che recepiscono sostanzialmente i criteri generali contenuti nella citata deliberazione di C.C. n.8/1976 e s.m.i. ;
- la deliberazione consiliare n.343 del 25.10.1976;
- la convenzione rep.n.893 del 04.04.1977;
- la Legge 17.02.1992, n.179, art.18;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 – "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il vigente Statuto;

Ritenuta la propria competenza, trattandosi di provvedimento attuativo la cui materia è stata già sottoposta all'esame del Consiglio Comunale;

Visto il parere reso ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, dal responsabile del servizio interessato, inserito e sottoscritto sul frontespizio dell'atto originale, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti anche per l'acquisizione del parere sulla regolarità contabile;

## DELIBERA

- 1) di accogliere l'istanza avanzata dal Presidente della Soc. Cooperativa Edilizia "Piemalcasa" a responsabilità limitata, prot.n.39624/I del 27.07.2011, relativa alla trasformazione dello stato giuridico della stessa società cooperativa da proprietà indivisa a proprietà individuale;
- 2) di approvare l'allegato schema di convenzione, modificativo della convenzione rep.n.893 del 04.04.1977, autorizzando il Responsabile del Settore Urbanistica ed Espropri alla firma della stessa;
- 3) di determinare il prezzo di prima cessione degli alloggi, ai soci già assegnatari in godimento, ai sensi dell'art.18, comma 2, lett. C-1), della Legge 17.02.1992, n.179, in misura pari al valore delle singole unità immobiliari, pari per l'intero immobile, costituito da n.9 alloggi e relative pertinenze, a € 167.085,92, come risultante dall'ultimo bilancio al 31.12.2010, approvato dall'assemblea ordinaria dei soci, depositato presso la Camera di Commercio di Latina il 28.11.2011.



CITTA' DI TERRACINA  
Provincia di Latina

Repertorio n.

Modifica convenzione rep.n.893 del 04.04.1977, relativa alla concessione del diritto di superficie alla Società Cooperativa Edilizia a r.l. "Piemalcasa" nel Piano di Zona "Arene" per la variazione dello stato giuridico da proprietà indivisa a proprietà divisa.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaundici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Terracina e nella Residenza Municipale.

Innanzi a me Dott. Marco Raponi, Segretario Generale del Comune di Terracina, sono comparsi i signori:

1) *Geom. Eugenio Pepe*, nato a Carinola (CE) il 20.05.1951, il quale dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta (codice fiscale 00246180590), in qualità di Capo Settore dell'Urbanistica;

2) *Luciano L'Aurora*, nato a Terracina (LT) il 17.09.1947 ed ivi residente in Via Giotto n.5, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di socio nonché di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale di legale rappresentante della società Cooperativa Edilizia "Piemalcasa a r.l.", con sede legale in Terracina, Via Giotto n.5, Codice Fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro Imprese di Latina 80000950594, ed iscritta al n.51126 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la C.C.I.A.A. di Latina, giusto quanto risulta dal certificato rilasciato in data \_\_\_\_\_ (all.A).

Le parti come sopra costituite, senza l'assistenza dei testimoni, dichiarano e mi chiedono di rendere pubblico quanto segue.

**PREMESSO**

- che a seguito di modifica statutaria avvenuta in data 16.06.2011, rep.9217, a rogito Notaio Lucio Nastri di Terracina, la Cooperativa Edilizia "Piemalcasa a r.l." ha modificato il regime di assegnazione degli alloggi, realizzati con le agevolazioni di legge, trasformando lo statuto sociale da proprietà indivisa a proprietà divisa;
- che con istanza in data 27.07.2011, prot. n.39624/I, il Presidente della predetta Cooperativa ha richiesto il perfezionamento degli atti di competenza comunale per pervenire alla cessione in proprietà ai soci degli alloggi realizzati nel Piano di Zona "167" del quartiere "Arene" - lotto n.10 -, in conformità alle disposizioni di cui all'art.18 della legge 17.2.1992, n.179;
- che in accoglimento della citata richiesta è stato adottato l'atto deliberativo della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (all.B) di approvazione, tra l'altro, dello schema di convenzione integrativo dell'atto rep.n.893 del 04.04.1977 per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperative a proprietà divisa e di determinazione del prezzo di cessione ai soci delle unità immobiliari realizzate.



Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

### ART.1

La premessa narrativa forma parte integrante della presente Convenzione.

### ART. 2

Gli articoli 12-13-14 e 15 della Convenzione rep. n.893 del 04.04.1977 a rogito del Segretario Generale Iginio Grimaldi, registrata a Latina il 13.04.1977 al n.1935, sono modificati come segue:

*“Art.12 - Il prezzo della cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, sarà determinato dal Comune in base alle misure, criteri e modalità stabiliti dal D.M. 03.10.1975 e successive modificazioni. Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio nel modo seguente:*

<i>- da 0 a 5 anni</i>	<i>0%</i>
<i>- da 5 a 10 anni</i>	<i>dallo 0,1% al 5%</i>
<i>- da 10 a 20 anni</i>	<i>dal 5,01% al 10%</i>
<i>- da 20 a 30 anni</i>	<i>dal 10,01% al 20%</i>
<i>- oltre 30 anni</i>	<i>dal 20,01% al 30%</i>

*Fermi restando i limiti inferiori e superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.*

*Al prezzo così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. riferito alla materia edilizia.*

*Art.13 - E' comunque vietato, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la concessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.*

*E' altresì vietata la concessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione e comunque prima che sia stata rilasciata licenza di abitabilità.*

*Art.14 - Il canone di locazione dovrà essere stabilito in base alla Legge 27.07.78 n.392 ed in ogni caso non potrà essere fissato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.*

*Le aggiuntive spese condominiali, di manutenzione ordinaria di gestione gravanti sui locatari, non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.*

*Il canone sarà revisionato nel rispetto della vigente normativa in materia. I canoni di cui innanzi dovranno essere approvati dal Comune.*

*Art.15 - SANZIONI -*

*A) Nel caso di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui al precedente art.11, il Comune applicherà a carico del superficiario alienante una penale pecuniaria pari a quattro volte la differenza dei due prezzi.*

*B) Nel caso di inosservanza da parte della concessionaria sui criteri di applicazione dei canoni di locazione il Comune applicherà a carico della concessionaria una penalità pari a due volte la differenza fra canoni percepiti e canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa.*



*Nel caso di reiterate analoghe infrazioni la concessionaria decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazione ed il terreno, con le opere su di esso realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune.*

*Il Comune rimborserà alla concessionaria decaduta la somma versata per la acquisizione del diritto di superficie, detratte le spese sostenute e una penalità pari al 10% della somma stessa.*

*Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune alla concessionaria decaduta sulla base di una stima redatta da tre ingegneri o architetti di cui uno nominato dal Comune, il secondo dalla concessionaria decaduta e il terzo in comune accordo o in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Latina. Dall'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima.*

*C) Nel caso di inosservanza del divieto della concessione a terzi del diritto di superficie, ovvero del divieto di cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque prima che sia stata rilasciata licenza di abitabilità la concessionaria decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto della contestazione ed il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nella disponibilità del Comune”.*

### **ART. 3**

Gli articoli 11-16 e 20 della predetta convenzione rep.n.893/77 sono soppressi, rimangono confermati gli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-17-18 e 19.

### **ART. 4**

Le spese e le competenze inerenti il presente atto e conseguenti sono a carico della concessionaria che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22.10.71, n.865, assumendone i relativi oneri.

### **ART. 5**

Il presente atto non è soggetto a visto ai sensi della Legge Regionale 13.05.1985, n.69.

### **ART. 6**

Fa parte della presente convenzione aggiuntiva e modificativa il verbale di assemblea straordinaria della cooperativa con annesso statuto che in copia autentica si acclude (all.C).

### **ART. 7**

La presente convenzione dovrà essere registrata a cura e spese della concessionaria, dando atto che non si dà luogo alla trascrizione perché ininfluente rispetto al regime dei suoli già concesso in diritto di superficie.

I componenti dispensano espressamente me Rogante dalla lettura degli allegati, dichiarando di averli già letti e di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Rogante ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine \_\_\_\_\_, contenute in \_\_\_\_\_ fogli che ho letto ai componenti che l'approvano e lo confermano, sottoscrivendolo con me come appresso:

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE  
Dr. Nicola PROCACCINI

  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Marco RAPONI

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 20 DIC. 2011 sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo [www.gazzettaamministrativa.it](http://www.gazzettaamministrativa.it)) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69.

Terracina,

IL MESSO COMUNALE  
  
20 DIC. 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Marco RAPONI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_:

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

IL SEGRETARIO COMUNALE