



# CITTA' DI OVADA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

N. \_\_\_\_ 34 \_\_\_\_ R.V.

N. \_\_\_\_\_ Prot.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ART. 31 LEGGE 23/12/1998, N. 448 E S.M.I. - CESSIONE IN PROPRIETA' AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/1971 e RIMOZIONE VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 49-bis, DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I. - UNITA' IMMOBILIARE E SUE PERTINENZE SITI IN VIA PALERMO, 4 CENSITI AL NCEU DEL COMUNE DI OVADA FOGLIO 14, PARTICELLA 719, SUBALTERNO 13 E SUBALTERNO 46 - CORRISPETTIVI DOVUTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI INERENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED IL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE - PROPRIETA' SIG. RA COTRONEO CARMELA -**

L'anno duemilaventiquattro addì tre del mese di aprile alle ore otto e quarantacinque nella Sala Municipale riservata per le riunioni.

Nelle forme legali è stata oggi convocata la **GIUNTA COMUNALE**.

Risultano presenti ed assenti i Signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTI
LANTERO PAOLO GIUSEPPE	SINDACO	Si
CANEVA SABRINA	VICE SINDACO	Si
CAPELLO SERGIO	ASSESSORE	Si
DIPALMA MARIA GRAZIA	ASSESSORE	No
OLIVIERI SARA	ASSESSORE	Si
PARETO ROBERTA	ASSESSORE	Si

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale Signora **CAROSIO Dr.ssa ROSSANA**.

Riconosciuta legale l'adunanza il Signor **LANTERO PAOLO GIUSEPPE - SINDACO** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

**OGGETTO: ART. 31 LEGGE 23/12/1998, N. 448 E S.M.I. – CESSIONE IN PROPRIETA' AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/1971 e RIMOZIONE VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL' ART. 31 COMMA 49-bis, DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I. – UNITA' IMMOBILIARE E SUE PERTINENZE SITI IN VIA PALERMO, 4 CENSITI AL NCEU DEL COMUNE DI OVADA FOGLIO 14, PARTICELLA 719, SUBALTERNO 13 E SUBALTERNO 46 – CORRISPETTIVI DOVUTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI INERENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED IL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE – PROPRIETA' SIG RA COTRONEO CARMELA-**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/03/2014 si è disposto:

- di cedere, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della legge 23/12/1998, n. 448 e s.m.i., la proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/04/1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della medesima legge, con riferimento a tutte le aree di proprietà comunale comprese nei Piani già approvati, realizzati, ultimati e completati;
- si sono stabiliti i criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto per la cessione della piena proprietà demandando alla Giunta Comunale, sulla base di detti criteri e su parere dell'Ufficio Tecnico comunale, la determinazione dei corrispettivi dovuti per ciascuna area interessata dalla cessione;
- si è stabilito che la cessione della piena proprietà delle aree, già gravate da diritto di superficie, avvenga mediante richiesta dei singoli proprietari superficiali per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento del corrispettivo stabilito dal Comune con contestuale stipula, ove necessario e prescritto secondo le vigenti disposizioni in relazione al tempo trascorso tra la data di stipula della convenzione originaria inerente la concessione del diritto di superficie delle aree, di nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/1977, ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, sostitutiva della precedente, ovvero, in relazione ai medesimi presupposti, dichiarazione di decadenza dei vincoli convenzionali;
- si è conferito mandato al Dirigente del Settore Tecnico comunale per la stipula dei relativi atti, previa adozione dei necessari provvedimenti attuativi della deliberazione medesima.

Visto che con deliberazione G.C. n. 64 del 09/06/2015, in attuazione dei criteri definiti con la sopra detta deliberazione consiliare, secondo quanto indicato nell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 e s.m.i., si è provveduto a determinare il valore del corrispettivo complessivo dovuto per la cessione della piena proprietà delle aree già gravate da diritto di superficie per ciascuna area interessata alla cessione;

Visto che con deliberazione C.C. n. 51 del 18/12/2023 sono stati stabiliti i prezzi di cessione in diritto di piena proprietà, al netto della eventuale rimozione dei vincoli di prezzo massimo e di canone massimo di locazione, delle aree medesime che potranno essere cedute in diritto di piena proprietà nell'anno 2024, come approvato con deliberazione G.C. n.64 del 09/06/2015 ed aggiornato in base all'indice ISTAT;

Visto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 in data 18/12/2023 si è provveduto ad approvare il Piano delle alienazioni immobiliari per il triennio 2024-2026 relativo all'alienazione delle aree sopra dette già gravate da diritto di superficie e dato atto che sono previsti nel bilancio di previsione i relativi stanziamenti, in parte entrata ed in parte spesa, determinandone l'ammontare

presunto per ciascun esercizio, salvo progressivo adeguamento in relazione alla dinamica delle istanze di acquisizione della piena proprietà da parte dei privati interessati;

Visto:

- che con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09/12/2015 questo Comune ha precisato ad integrazione della deliberazione sopra citata C.C. n. 4 del 27/03/2014 che, anche se per tutte le convenzioni stipulate dal Comune di Ovada per la concessione in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 8, della legge 865/1971 è decorso il termine ventennale per la stipula della convenzione sostitutiva di cui all'art. 31, comma 46, della legge 448/1998 e s.m.i., restano fermi i vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, derivanti dalla legge ed apposti per tutta la durata della convenzione originaria, che potranno essere rimossi, con l'applicazione dell'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, secondo quanto stabilito con la medesima deliberazione C.C. n. 59/2015 ed ha, conseguentemente, sostituito integralmente gli schemi di atti allegati alla deliberazione C.C. n. 4/2014, con un nuovo schema di atto (allegato alla deliberazione C.C. n. 59/2015) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà contenente anche la eventuale convenzione per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, da applicare nel caso di attivazione della procedura di cui all'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998 da parte del singolo proprietario superficiario;
- che con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09/12/2015 questo Comune ha dato attuazione al disposto dell'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, consentendo la rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865, nei confronti dei proprietari che ne facciano richiesta, stabilendo le relative condizioni e fissando il corrispettivo dovuto nella misura del 50% del corrispettivo definito ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, con applicazione di ulteriori riduzioni in funzione della durata del vincolo;
- che l'art. 25-undecies del decreto legge 23/10/2018, n. 119, convertito dalla legge 17/12/2018, n.136, modificando l'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, ha confermato l'obbligatorietà, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, di apposito atto soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e di pagamento di un corrispettivo proporzionale alla rispettiva quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, demandando la determinazione della percentuale ad apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- che, in attuazione della sopra detta disposizione è stato emanato il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020, n. 151, che definisce modalità e criteri per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 31/05/2021 è stato recepito il D.M. 28/09/2020 n. 151 del Ministero dell'economia e delle finanze, pubblicato in G.U. 10/11/2020 n. 280, emanato in attuazione delle modifiche apportate all'art. 31, comma 49-bis, della legge 23/12/1998 n. 448, dall'art. 25-undecies del decreto legge 23/10/2018, convertito dalla legge 17/12/2018, n.136, ridefinendo le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865, con applicazione della relativa formula di calcolo, in sostituzione della formula riportata in allegato "A" alla deliberazione C.C. n.59 del 09/12/2015 e sostituendo integralmente gli schemi di atti allegati alla deliberazione C.C. n. 59 del 09/12/2015 con nuovi schemi di atti allegati alla medesima deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 31/05/2021;

Visto l'art. 10-quinquies del decreto legge 21/03/2022, n.21, convertito dalla legge 20/05/2022, n. 51 recante *Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica*, il quale ha apportato

modifiche all'art. 31, commi 47,48 e 49-bis della legge 449/1998;

Visto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 20/06/2022 si sono confermati, in applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge 23/12/1998, n.448, come modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge 21/03/2022, n.21, convertito dalla legge 20/05/2022, n.51, i criteri di calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/03/2014, come modificata ed integrata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09/12/2015.

Dato atto che si è provveduto a diffondere l'informazione dell'adozione degli atti citati al fine di consentire ai singoli proprietari superficiali interessati di presentare la richiesta di acquisizione della piena proprietà e per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento dei corrispettivi determinati;

Vista l'istanza presentata dalla Sig.ra COTRONEO Carmela nata a Bagnara Calabria (RC) il 22.11.1955 (a firma della figlia, signora DIAFALDI Letizia nata a Reggio di Calabria (RC) il 13.08.1981 in qualità di procuratrice generale) con la quale chiede, in conseguenza alla deliberazione C.C. n.59 del 09/12/2015 ed ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione ed, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli immobili di cui è proprietaria superficaria:

- unità abitativa e sue pertinenze, site in Ovada, Via Palermo, 4, individuate a NCEU: foglio 14, particella 719, subalterno 13, corrispondente ad una quota di 42,36 millesimi dell'intero complesso immobiliare edificato;
- autorimessa, sita in Ovada, Via Palermo, 4, individuata a NCEU: foglio 14, particella 719 subalterno 46, corrispondente ad una quota di 5,35 millesimi dell'intero complesso immobiliare edificato;

Verificato che sono trascorsi più di cinque anni dalla data di prima cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze sopra indicati di proprietà superficaria della Sig.ra COTRONEO Carmela, e che il corrispettivo da corrispondere al Comune per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, in applicazione dell'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, così come modificato dal decreto legge 23/10/2018, n. 119, convertito dalla legge 17/12/2018, n.136, D.M. 28/09/2020, n. 151 e deliberazione G.C. n. 62 del 31/05/2021, ammonta ad €. 1.744,11;

Verificato che il corrispettivo complessivo dovuto al Comune, per l'acquisizione del diritto di piena proprietà della quota millesimale di riferimento, ammonta a €. 6.058,48, calcolato rapportando la dichiarata quota millesimale al valore dell'intero immobile determinato dal Comune in €. 126.605,75, in applicazione della citata deliberazione G.C. n. 64/2015, aggiornato con le successive deliberazioni C.C. n. 20 del 16/05/2016, C.C. n. 12 del 22/02/2017, C.C. n. 4 del 29/01/2018, C.C. n. 7 del 19/02/2019, C.C. n. 2 del 02/03/2020, C.C. n. 2 del 15/03/2021, C.C. n. 2 del 11/02/2022, C.C. n. 6 del 27/02/2023 e C.C. n. 51 del 18/12/2023 ed ulteriore aggiornamento in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intercorso tra Dicembre 2023 e Marzo 2024;

Verificato che, relativamente all'immobile sopra indicato è decorso il periodo di durata di venti anni rispetto alla data di stipula della convenzione originaria inerente la concessione del diritto di superficie delle aree, stipulata in data in data 20.10.1982, Rep. 59.022/13.734 a rogito del not. Dott. Luigi Napolitano e pertanto i vincoli convenzionali da esse derivanti sono da dichiararsi decaduti;

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Con voti unanimi legalmente espressi.

## DELIBERA

1) Di aggiornare per la cessione di cui in premessa, stante il disposto di cui alla deliberazione G.C. 64 del 09/06/2015, il corrispettivo di cui alla tabella riassuntiva allegata alla deliberazione C.C. n. 51 del 18/12/2023, per gli immobili in oggetto, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intercorso tra Dicembre 2023 e Marzo 2024, pari al valore di 1,003;

2) La cessione alla Sig.ra COTRONEO Carmela nata a Bagnara Calabria (RC) il 22.11.1955, del diritto di proprietà per la relativa quota millesimale pari a 47,71/millesimi della seguente area individuata a NCT, Comune di Ovada, al foglio 14, mappale 719 (già concessa in diritto di superficie) contro il corrispettivo di €. 6.058,48 da versare in unica soluzione prima della stipula dell'atto di compravendita. Su tale area insistono l'unità immobiliare e sue pertinenze in proprietà della Sig.ra COTRONEO Carmela, individuati al N.C.E.U.: foglio 14, particella 719, subalterno 13 e subalterno 46, corrispondenti ad una quota di 47,71 millesimi dell'intero complesso immobiliare edificato;

3) Di approvare, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, come modificato dall'art. 25-undecies del decreto legge 23/10/2018, n. 199, convertito dalla legge 17/12/2018, n.136 e di quanto disposto con D.M. 28/09/2020, n. 151 e deliberazione G.C. n. 62 del 31/05/2021, considerato che sono trascorsi più di cinque anni dalla data della prima cessione, la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione di cui alle convenzioni originarie relativamente all'unità immobiliare e sue pertinenze di proprietà superficaria della Sig.ra COTRONEO Carmela nata a Bagnara Calabria (RC) il 22.11.1955, siti in Via Palermo, 4, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ovada come sotto indicato, insistenti sulle aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Ovada al foglio 14 mappale 719, in un solo corpo e corrispondente alla sotto indicata quota millesimale dell'intero complesso immobiliare edificato:

- foglio 14, particella 719, subalterno 13, corrispondente ad una quota di 42,36 millesimi dell'intero complesso immobiliare edificato;
- foglio 14, particella 719, subalterno 46, corrispondente ad una quota di 5,35 millesimi dell'intero complesso immobiliare edificato;

4) Di determinare il corrispettivo dovuto al Comune per la rimozione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione di cui alla convenzione originaria relativi all'unità abitativa e sue pertinenze, come sopra identificati e realizzati sull'area di cui sopra in €. 1.744,11, che dovrà essere corrisposto al Comune in un'unica soluzione prima della stipula dell'atto, oppure su richiesta degli interessati, con dilazione del pagamento in due rate, ciascuna pari al 50%, una prima della stipula dell'atto e la seconda entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto, con maggiorazione dell'importo dovuto degli interessi legali e con obbligo di presentazione, prima della stipula dell'atto, di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti prescritti dall'art. 2 del D.M. 28/09/2020 n. 151;

5) Di stabilire che i vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione e la cessione dell'area in diritto di proprietà, di cui sopra saranno rimossi con la stipula di atto pubblico soggetto a trascrizione, che dovrà essere sottoscritto entro 12 mesi dalla data odierna, inerente la cessione dell'area in diritto di proprietà e la convenzione per la rimozione dei vincoli, conformemente all'allegato "B" parte integrante della deliberazione G.C. n. 62 del 31/05/2021;

6) Di prendere atto che è decorso il periodo di durata di venti anni rispetto alla data di stipula della convenzione originaria inerente la concessione del diritto di superficie delle aree, che per l'immobile identificato al NCEU foglio 14, particella 719, stipulata in data 20.10.1982, Rep. 59.022/13.734 a rogito del not. Dott. Luigi Napolitano e, pertanto, di dichiarare decaduti i vincoli convenzionali da esse derivanti senza necessità di contestuale stipula di nuova convenzione;

7) Di definire che il corrispettivo per la cessione in proprietà aree già concesse in diritto di superficie pari a di €. 6.058,48 sia versato al Servizio Tesoreria del Comune di Ovada  
IBAN: IT 37D0200848450000110057451 con causale "*cessione area in diritto di proprietà*"  
ed il corrispettivo per rimozione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione pari a €. 1.744,11 sia versato al Servizio Tesoreria del Comune di Ovada  
IBAN: IT 37D0200848450000110057451 con causale "*rimozione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione.*"



CITTA' DI OVADA  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

---

**OGGETTO: ART. 31 LEGGE 23/12/1998, N. 448 E S.M.I. – CESSIONE IN PROPRIETA' AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/1971 e RIMOZIONE VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL' ART. 31 COMMA 49-bis, DELLA LEGGE N.448/1998, E S.M.I. – UNITA' IMMOBILIARE E SUE PERTINENZE SITI IN VIA PALERMO, 4, CENSITI AL NCEU DEL COMUNE DI OVADA FOGLIO 14, PARTICELLA 719, SUBALTERNO 13 E SUBALTERNO 46 – CORRISPETTIVI DOVUTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI INERENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED IL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE – PROPRIETA' SIG. RA COTRONEO CARMELA.**

---

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: **FAVOREVOLE**.

Ovada, - 3 APR 2024



Il Dirigente del Settore Tecnico  
(Arch. Simona Sciutto)

**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., in ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: **FAVOREVOLE**.

Ovada, - 3 APR 2024

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
(dott. Oreste Trombaccia)

Letto, approvato e sottoscritto.

All'originale firmati:

IL PRESIDENTE  
P.G. Lantero

IL SEGRETARIO GENERALE  
Carosio

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, il Segretario sottoscritto certifica che il presente verbale trovasi in pubblicazione, in copia, all'Albo Pretorio del Comune dal - 3 APR 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

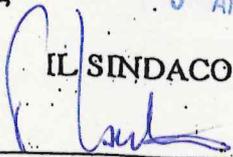
Ovada, - 3 APR 2024

IL SEGRETARIO GENERALE  
(CAROSIO Dr.ssa Rossana)  
F.to: Carosio

E' copia in carta libera ad uso amministrativo.

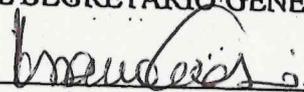
Ovada, - 3 APR 2024

Visto: IL SINDACO





IL SEGRETARIO GENERALE



DELIBERAZIONE DIVENUTA ESECUTIVA

— a sensi art. 134 – c. 3 – D.Lgs. 18.08.2000, N. 267 in data \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_