

DISCUSSIONE C.C. PUNTO 8:"ODG C.C. 23/12/2021 Modifiche al Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e per la rimozione dei vincoli di prezzo dell'edilizia convenzionata a seguito delle modifiche introdotte dal Decreto Legge 31 maggio 2021, n.77

Presidente Andreani: "Sindaco".

Sindaco:" Stasera sono tutte mie le deleghe. Anche questa di fatto è una proposta tecnica che abbiamo visto in commissione alla luce delle novità che sono state introdotte dal decreto legge 31 maggio 2021 n. 77 all'articolo 22 prevede tutta una serie di modifiche a quelle che era la disciplina precedente, che riguarda appunto i regolamenti o meglio che disciplinavano la trasformazione di diritto di superficie in diritto di piena proprietà, le modifiche più significative, le ricordo in brevissimo, sono l'introduzione del limite di 5 anni dalla data di prima assegnazione di abitativa per poter essere trasformata da diritto da superficie a diritto di proprietà, la possibilità da parte di soggetti interessati di presentare di propria iniziativa l'istanza di trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà, l'obbligo dei comuni di finire il procedimento entro 90 giorni e la modifica del corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 della legge 448/98 e allo stesso modo del comma 49 della medesima legge, quindi con questa delibera andiamo ad approvare di fatto a modificare il nostro regolamento per introdurre queste novità previste da questo decreto legge di quest'anno".

Presidente Andreani:" Interventi? Galastri".

Capogruppo Galastri (Cittadini in Comune):" vorrei dei chiarimenti, non ho capito bene cosa significa avere diritto di superficie e diritto di proprietà, scusate l'ignoranza su questo, in termini tecnici, in paroloni in parole povere cosa sta a significare, potete fare un esempio per capire meglio?"

Sindaco:" Il segretario Comunale sicuramente sarà più brava di me".

Segretario Generale: "Il diritto di proprietà è il diritto pieno ed esclusivo di usufruire del bene senza alcuna limitazione da parte di terzi e quindi il proprietario stesso può darlo in locazione, in affitto in concessione a terzi. Il diritto di superficie invece consiste nel diritto di costruire qualcosa su un bene di un soggetto altrui, regola generale ciò che viene costruito sul terreno altrui diventa proprietà del proprietario del terreno, con il diritto di superficie invece rimane la distinzione , come nel caso concreto degli alloggi che vengono costruiti sui terreni comunali e quindi il proprietario acquisisce solo l'immobile, in questo caso con la trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà i proprietari possono acquisire anche il terreno sul quale esiste la loro abitazione quindi diventano pieni proprietari e il loro bene acquisisce maggior valore al momento della vendita".

Capogruppo Galastri (Cittadini in Comune):" Cioè scusi forse ho capito male, cioè uno costruisce una cosa nel terreno di un'altra persona e poi diventa proprietario?"

Consigliere Tafi (Cittadini in Comune):" C'è una sorta di suddivisione orizzontale della proprietà, uno è proprietario del terreno e l'altro acquiesce il diritto di essere proprietario dell'edificio che insiste sul quel terreno che non è il suo".

Capogruppo Galastri (Cittadini in Comune):” E quindi cosa cambia questa nuova normativa? Rispetto a prima? A chi è favorevole questa normativa a chi ha costruito abusivamente? Faccio una domanda”

Presidente Andreani:” Chi risponde?”

Sindaco:” Posso rispondere che, voglio bene a tutti ma è stato spiegato in commissione, ci sono gli atti da 10 giorni, mi pare evidente qual è il dispositivo di questa delibera e qual è l’oggetto di questa delibera stessa cioè che si sta parlando di casi particolari, che di mezzo c’è anche il comune stesso in passato, adesso negli ultimi tempi ci sono pochi casi, però insomma”

Vicesindaco Caporali:” Se posso brevemente, essendo una questione che si affrontata più volte con l’edilizia residenziale pubblica, soprattutto negli anni 80 c’era questa tipologia di costruzione, dove il comune metteva il terreno e ci venivano costruite sopra delle abitazioni ad edilizia agevolata, zona PEP in particolar modo, tutte queste strutture che insistono su un terreno comunale da diversi anni possono essere riscattate, cosa vuol dire che se io ho per 99 anni l’utilizzo della mia struttura realizzata su terreno comunale proprio per agevolare per anni proprio l’espansione anche nuclei familiare non proprio abbienti, in quel caso lì in questo momento possono chiedere il passaggio di diritto di superficie a diritto di proprietà, quindi pagano un corrispettivo a comune determinato da delle norme, che determinano appunto questo corrispettivo stesso, quindi la casa diventa proprietàdel titolare quindi di chi si sta, e può essere come diceva a prima il segretario venduta o affittata, quindi diventa comunque di proprietà, questa è una norma già esistente, in questo caso non andiamo a fare alcuna modifica in questo senso ma andiamo semplicemente a recepire quelle che sono le nuove direttive, che detto in termini interni dal punto di vista tecnico ci penalizzano come comune, perché il calcolo come c’è stato specificato dai tecnici poi determinano un corrispettivo minore rispetto a quello che fino a qualche tempo fa era”.

Capogruppo Galastri (Cittadini in Comune):” Grazie Matteo, ora ho capito bene. Non penso che non ci sia nulla di male a volere altrimenti se uno non può chiedere una spiegazione su una delibera cosa si fa a fare il consiglio comunale, si mandano i fogli a casa. Matteo grazie mille. Non credo di aver detto una cosa così, non mi sembra che si vuol bene a tutti come è stato detto, mi sembrava un’osservazione normale, una domanda che se uno non ha capito bene abbia la facoltà in consiglio comunale e grazie a Matteo che mi ha spiegato quello che non avevo capito”.

Sindaco:” Grazie Matteo”.

Presidente Andreani:” Si mette a votazione, favorevoli? Unanime. L’ordine del giorno è stato accolto con votazione unanime”.

Consigliere Tafi (Cittadini in Comune):” Scusate posso chiedere una precisazione? Nel caso in cui, per curiosità, nel caso in cui il proprietario dell’immobile non riscattasse il terreno tutto di proprietà del comune? “

Vicesindaco Caporali:” Magari il segretario può confermare, ma ci sono delle convenzioni che dovrebbero essere siglate a 99 anni, quindicredo di si insomma”.

Presidente Andreani:” Vado avanti”.