



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

SERVIZIO TERRITORIO
TERRITORIO E MANUTENZIONE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1237/2026 DEL 23/10/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE E SVINCOLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEL TERRENO DI PERTINENZA ALLOGGIO NEL PEEP DI CA' ONORAI, LOTTO 4 - FOGLIO N. 20 MAPPALI: MN 749 SUB 6 - SUB 13 (GARAGE) - SUB 1 (QUOTA BCNC RAMPA COMUNE DI ACCESSO AI GARAGE).

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta, Prot.n.38676/2026, dei due sigg. assegnatari, individuati nell'allegato riservato sub A, con la quale hanno richiesto di trasformare il proprio diritto di superficie in diritto di piena proprietà del terreno su cui è stato edificato l'alloggio PEEP DI CA' ONORAI, LOTTO 4, – FOGLIO N. 20 MAPPALI: MN 749 SUB 6 – SUB 13 (GARAGE) – SUB 1 (QUOTA BCNC RAMPA COMUNE DI ACCESSO AI GARAGE), ricevuto in assegnazione dalla Ditta Edil Zonta SAS di Zonta Giuseppe Con atto Notaio Nicola Maffei del 21/03/2001 Rep.n.84331, registrato a Cittadella in data 26/03/2001 al n. 369;

VISTA la documentazione relativa alla costruzione dell'alloggio in oggetto e depositata presso l'ufficio tecnico comunale e di seguito sinteticamente riportata:

- assegnatario originario: “Ditta Edil Zonta SAS di Zonta Giuseppe”, atto pubblico di concessione in diritto di superficie del Comune di Cittadella N. Rep. 75534 del 29/09/1999, Notaio Nicola Maffei, registrato a Cittadella in data 06/10/1999 al n. 977, per il costo iniziale complessivo dell’area pari a £ 144.258.050 di cui per il terreno £ 71.934.050 (€ 37.150,84) e per una superficie di mq. 1449,00;
- concessione edilizia per l'edificazione degli alloggi C.E. n. 99C0411 del 02/12/1999 prat. n. 9803562 rif. Prot. 99/37863; successiva variante in data 05/10/2000 N.00C0320, prat. n. 9803564, rif. Prot. 00/31029; successiva variante in sanatoria, in data 19/02/2001 n. 01C0039, alla C.E. n. 00C0320; certificato di abitabilità in data 09/03/2001, n.054/2001, pratica edilizia n. 9803560;

- assegnazione alloggio: atto Notaio Nicola Maffei del 21/03/2001 Rep.n.84331, registrato a Cittadella in data 26/03/2001 al n. 369 ai due sigg. assegnatari;

PRECISATO che l'alloggio oggetto del presente atto è censito catastalmente come segue:

- catasto terreni Fg 20, Particelle MN 749 SUB 6 – SUB 13 (GARAGE) – SUB 1 (QUOTA BCNC RAMPA COMUNE DI ACCESSO AI GARAGE).

APPURATO che:

- la superficie complessiva dell'area oggetto di svincolo è pari ad 173,12 mq (derivante dalla superficie dei mappali in diritto di superficie e parti comuni in comproprietà: rampa di accesso ai garage);

- il costo iniziale dell'area di pertinenza dell'alloggio è pari ad € 4.438,61 (derivante da 173,12 mq x 25,639 €/mq. Il valore di 25,639 €/mq deriva da € 37.150,84 / 1449 mq);

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 7 del 10.01.2000 che recita testualmente:

3. di dare atto che il calcolo del corrispettivo avverrà seguendo la metodologia indicata dalla Legge n. 448/98 applicando il 305 sui valori economico sopra determinati mediati con il reddito dominicale dei terreni ed al netto degli oneri concessori in conformità la circolare del ministero delle finanze n. 91/T del 12.4.96. L'importo da corrispondere viene calcolato come differenza tra il valore dell'area così determinata e quello originario reso attuale con aggiornamento ISTAT;

PRECISATO che:

- i valori da applicare nella determinazione del corrispettivo di cui alla legge n. 448/98 sono quelli riportati in tabella 3 dell'allegato A della D.C.C. n. 7/2000, nel caso specifico/verrà applicato l'importo di cui al punto a della tabella "CAPOLUGO ED IMMEDIATA PERIFERIA – SCHIERE pari ad £/mq 64.800,00 (€/mq 33,47);

- con D.C.C. N. 16 DEL 16/02/2005 è stato deliberato di:

“1. di stabilire a tempo indeterminato la possibilità di richiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà per coloro le cui convenzioni originarie siano stipulati da almeno 5 anni dalla data di esecutività della delibera n. 7/2000 e comunque prima del 1992”;

2- di estendere ugualmente la possibilità di rinnovo anche della convenzione per la modifica della concessione del diritto di proprietà;”

DATO ATTO che i valori dei terreni devono essere aggiornati con gli indici di rivalutazione ISTAT per le Famiglie di Operai ed Impiegati (FOI), come indicato nelle delibere sopra citate;

VISTA la normativa vigente ed in particolare l'Art.31, commi 47, 48, 49-bis, della Legge 23/12/1998 n.448, come modificati dall'Art 22-bis della Legge 29/07/2021 n.108 e il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020 n.151. In particolare il comma 48 prevede che il corrispettivo per il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà, sia determinato nella misura del 60% del valore venale del bene al netto degli oneri concessori pagati per la sua acquisizione rivalutati ISTAT come sopra riportato. Con il decreto citato

invece si completa la procedura di svincolo delle aree PEEP fissando tale corrispettivo nella misura del 50% dell'importo calcolato ai sensi del comma 48 riducendolo in misura pari alla differenza tra gli anni di durata della convenzione e gli anni trascorsi dalla stipula, rapportati alla medesima durata della convenzione stessa.

VISTA l'istruttoria Prot. n. 38926/2026;

VISTA la normativa vigente in materia di ordinamento istituzionale, finanziario e contabile degli EE.LL. con espresso riferimento agli artt. 107, 183 e 184 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, il decreto legislativo n. 165/2001;

VISTA:

- Delibera di Consiglio comunale n. 61 del 19.12.2025 approvazione del Documento

Unico di Programmazione-Dup 2026-2028;

- Delibera di Consiglio comunale n. 62 del 19.12.2025 approvazione del Bilancio di

Previsione 2026-2028;

- Delibera di Giunta comunale n. 464 del 29.12.2025 approvazione del Piano

Esecutivo di Gestione ed assegnazione delle risorse finanziarie ai Dirigenti e ai

Responsabili dei servizi 2026-2028.

VISTO il P.I.A.O. per il triennio 2026-2028 approvato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 118 del 30 marzo 2026, così come modificato con deliberazione di Giunta comunale 5 agosto 2026, n. 286;

VISTI:

- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed in particolare quanto disposto all'art. 107 e 184;
- il D.Lgs 36/2023 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 209/2024;

VISTO:

- il Decreto del Sindaco n. 1/2024 di conferimento di incarico al Dirigente;
- il Decreto del Sindaco n. 12/2023 di conferimento di incarico della Dirigenza del 2° Settore;

D E T E R M I N A

1. di dare atto che il valore da corrispondere a questa Amministrazione da parte dell'attuale sig. assegnatario, individuato nell'allegato riservato sub A, per lo svincolo del diritto di

superficie e la rimozione di tutti i vincoli PEEP del terreno di cui all'oggetto della presente è nullo. Infatti, come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10.01.2000 (determinazione dei valori per il riscatto del diritto di proprietà delle aree PEEP ai sensi della ex L. 448/1998) e successive modifiche ed integrazioni, nella differenza tra i valori rivalutati così determinati:

A) Valore iniziale area di pertinenza dell'alloggio €. 4.438,61 (acquisto diritto di superficie atto pubblico di concessione in diritto di superficie del Comune di Cittadella N. Rep. 75534 del 29/09/1999, Notaio Nicola Maffei) da rivalutare da Settembre 1999 al mese di Settembre 2026 (ultimo dato disponibile) pari ad € 7.532,32, come da conteggio agli atti ISTAT;

B) valore dell'area determinata ex L.448/98 s.m.i. = €/mq.33,47 x mq.173,12 = €. 5.793,70; dal Gennaio 2000, al mese di Settembre 2026 (ultimo dato disponibile), pari ad € 9.762,38, come da conteggio agli atti ISTAT;

C) nella differenza tra il 60% del valore di cui al punto B) e il valore di cui al punto A); il valore da corrispondere a questa Amministrazione da parte dell'attuale sig. assegnatario si annulla;

D) di conseguenza si annulla anche il valore da corrispondere per il completamento della procedura con eliminazione completa dei vincoli;

2. Di procedere alla pubblicazione del presente atto nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito comunale, ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 33/2013;

3. Di dare atto che ai sensi del D. Lgs 267/2000 art. 151, comma 4, la presente determinazione é esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Lì, 23/10/2026

IL DIRIGENTE
NICHELE EMANUELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)