COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA - SISTEMI INFORMATIVI

SEZIONE URBANISTICA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ravagnani Fabrizio

DETERMINAZIONE N. 730 DEL 25/02/2026

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (L. 448/98, ART. 31 CO. 47, E L. 51/2022, ART. 10QUINQUIES) ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO (DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N. 151 DEL 28/09/2020), RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE SITO IN VIA DELLA COSTITUZIONE, N. 18/D, CATASTALMENTE CENSITO AL AL N.C.E.U. FOGLIO 10, MAPP. 187 SUB 17 E 31 - IN QUARTIERE COMMENDA EST – CONTESTUALE REVOCA DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2386/2005

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto del Sindaco n. 32 del 19/12/2025 con il quale é stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica - Edilizia Privata - Sport ed edilizia sportiva - Sistemi informativi*", a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 489 del 10/12/2025, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 171 del 28/12/2023 di nomina di responsabile di parte dei procedimenti della Sezione "Urbanistica" all'ing. Ravagnani Fabrizio;

VISTO l'atto a rogito Notaio G. Milazzo di Rovigo in data 05/12/1979 – Rep. 44.911 e l'atto di rettifica Rep. 44.965 del 19/12/1979, di costituzione a favore dell'impresa edile Peagno del diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove), sul terreno facente parte del Piano per l'edilizia economica e popolare censito catastalmente come segue: Censuario di Rovigo, Fg. 10 Mapp. 1015 – 1036 – 187 e Fg. 12 Mapp. 1008, di complessivi 3.482 mq;

RILEVATO che:

- con lo stesso rogito veniva stipulata tra il Comune di Rovigo e la Ditta Peagno la convenzione prevista dall'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865;
- con atto a rogito Notaio Pietro Castellani in Rovigo in data 30/09/1997 – Rep. 4978, l'attuale proprietario indicato nell'allegato alla presente, non ostensibile nel rispetto della riservatezza dei dati personali identificativi e di dati ulteriori e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, ha acquisito da terzi un appartamento compreso nell'immobile costruito sull'area in diritto di superficie su descritta, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10, mapp. 187, sub 17 e 31;

- con nota in data 31/07/2003 - prot. 36382, l'attuale proprietario dell'unità immobiliare su descritta ha chiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, in forza dell'art. 31, co. 47, della L. 448/1998;
- attraverso Determinazione n. 2386 del 20/07/2005 è stato approvato l'importo da versare per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà;
- la proprietà non ha mai provveduto al pagamento della somma calcolata con la sopraccitata Determinazione e conseguentemente non è stato predisposto il relativo atto notarile;
- con nota prot. 91542 del 12/12/2025, l'attuale proprietario dell'immobile in parola ha chiesto nuovamente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, co. 47, della L. 448/1998 (come modificato dalla Legge 108/2021), che consente tale trasformazione per singoli alloggi e loro pertinenze pro quota di comproprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, co. 48, della medesima legge, nonché l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione (ex art. 35 L. 865/1971), come previsto dall'art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998;
- con la medesima nota è stata richiesta anche l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione (ex art. 35 L. 865/1971), come previsto dall'art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998;

CONSIDERATO che la Determinazione n. 2386 del 20/07/2005, con cui era stato approvato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, non ha mai prodotto effetti giuridici, in quanto non seguita dal pagamento delle somme dovute né dalla stipula del relativo atto notarile, costituente elemento essenziale ai fini del perfezionamento della trasformazione;

RILEVATO che, successivamente all'adozione della predetta determinazione, il quadro normativo di riferimento è stato significativamente modificato, in particolare dall'art. 22-bis della L. 29/07/2021, n. 108 e dall'art. 10-quinquies del D.L. 21/03/2022, n. 21, che hanno innovato le modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo;

RITENUTO, pertanto, che sussistano i presupposti di cui all'art. 21-quinquies della L. 07/08/1990, n. 241, per procedere alla revoca del predetto provvedimento per sopravvenuti motivi di pubblico interesse e per mutamento della situazione di fatto e di diritto;

VISTO l'art. 10-quinquies del D.L. 21/03/2022, n. 21 (convertito con modificazioni in Legge 20/05/2022, n. 51), recante "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina", con il quale è stato modificato l'art. 31 della L. 23/12/1998, n. 448 quanto alle modalità procedurali e di calcolo per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata;

CONSIDERATO, in particolare, che l'art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998, allorché prevede la possibilità di eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, subordina tale possibilità, oltre che al decorso di cinque anni dalla data del primo trasferimento e alla stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, alla circostanza che vi sia un'espressa richiesta in tal senso da parte delle persone fisiche che vi abbiano interesse;

CONSIDERATO, altresì, in ogni caso, che lo stesso art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998 prevede che la quantificazione del corrispettivo dovuto per tale eliminazione debba avvenire in conformità alle modalità indicate con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze (D.M.) 28/09/2020, n. 151, recante, appunto, le modalità per il calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione sugli immobili ex art. 31, co. 49-bis, L. 448/1998;

VISTA la Legge 23/12/1998, n. 448, recante Misure di Finanza Pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, in particolare l'art. 31, co. 49-bis;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*";

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 28/06/1996, che ha disposto, in ossequio al dettato dell'art. 3, co. 75, della L. 549/1995, la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie comprese nei P.E.E.P. e nei P. di Z. del Comune di Rovigo;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra, di accogliere la richiesta formulata dall'attuale proprietario indicato nell'allegato alla presente, non ostensibile per quanto sopra detto;

VISTO che la competente "U.O." di questo Settore ha effettuato il conteggio per la determinazione del corrispettivo, fissato ai sensi dell'art. 31, co. 48, della L. 448/1998 ai fini della presente trasformazione, e del D.M. 151/2020 per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo, il cui importo complessivo risulta pari a **9.267,70 €**;

VISTE:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 22/12/2025 di "Approvazione documento unico di programmazione (DUP) 2026/2028, relativa nota di aggiornamento al DUP 2026/2028, bilancio di previsione esercizio 2026/2028 e relativi allegati";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 09/01/2026 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028, assegnando le risorse finanziarie in entrata e in uscita ai vari Responsabili dei Settori;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 30/01/2025 con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) per il triennio 2025-2027;

VISTO il "Codice di comportamento dei dipendenti pubblici" approvato con D.P.R. 16/04/2013, n. 62 ed il "Codice di comportamento aziendale del Comune di Rovigo" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 170 del 26/09/2024;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTO l'art.16, co. 3, del vigente Regolamento delle Funzioni Dirigenziali dell'Ente;

DETERMINA

1. di dare atto che quanto in premessa indicato è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui è dato per integralmente riportato;
2. di revocare, ai sensi dell'art. 21-quinquies della L. 07/08/1990, n. 241, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse e per mutamento della situazione di fatto e di diritto, la Determinazione n. 2386 del 20/07/2005, relativa alla quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in quanto non seguita dal pagamento delle somme dovute né dalla stipula del relativo atto notarile, e comunque incompatibile con il vigente quadro normativo di cui all'art. 31 della L. 23/12/1998, n. 448, come successivamente modificato;

3. di concedere in diritto di piena proprietà, alla persona indicata nell'allegato alla presente, non ostensibile nel rispetto della riservatezza dei dati personali identificativi e di dati ulteriori e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, per la quota di 31,285/1000, l'area identificata come segue: Sez. A, Foglio 10, mapp. 187, già concessa in diritto di superficie all'impresa edile Peagno, giusto atto Notaio G. Milazzo di Rovigo in data 05/12/1979 – Rep. 44.911 e atto di rettifica Rep. 44.965 del 19/12/1979;
4. di precisare che il succitato terreno concesso in diritto di proprietà è relativo all'immobile sito in Rovigo, in Via Della Costituzione, n. 18/D, catastalmente censito al N.C.E.U., foglio 10, mapp. 187 sub 17 e 31;
5. di eliminare i vincoli di prezzo massimo e canone massimo di locazione imposti ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865 e gravanti sull'immobile sito in Rovigo, in Via Della Costituzione, n. 18/D, catastalmente censito al N.C.E.U., foglio 10, mapp. 187 sub 17 e 31;
6. di precisare che la cessione in proprietà, ai sensi del citato art. 31 della L. 448/98, delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della L. 865/1971, estingue il diritto di prelazione del Comune;
7. di dare atto che il corrispettivo per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo è pari a **€ 9.267,50**, come da conteggio in allegato alla presente determinazione;
8. di accertare e introitare l'importo pari ad **€ 9.267,50** al Cap. 250410/6100 denominato "Spese per attuazione Piano di Zona" Conto finanziario n. E.4.04.02.01.002 denominato "Terreni edificabili" dell'esercizio finanziario 2026;
9. di disporre che il pagamento della somma di **€ 9.267,50** sia effettuato mediante PagoPA, tramite il portale Mypay accessibile al seguente link https://mypay.regione.veneto.it/mypay4/cittadino/ente/C_H620, selezionando tra i pagamenti "Pagamenti vari", con la seguente causale: *Trasf Dir Sup Via Costituz18d, F10 M187 Sub 17e31*;
10. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a dati sensibili o giudiziari;
11. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente - Sezione provvedimenti - Provvedimenti dei dirigenti";
12. di dare atto che la presente Determinazione:
    - è soggetta a pubblicazione, unitamente ai dati connessi al presente provvedimento, sul sito web comunale nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33;
    - va pubblicata all'albo pretorio on-line di questo ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69;
    - va inserita nel registro generale delle Determinazioni.

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione

amministrativa.

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale