

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DI **CONSIGLIO COMUNALE**

Seduta del **27-09-2017**

Numero

46

Oggetto :

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE GIA' GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI IN AREE P.E.E.P. CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/1971 - APPROVAZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI E DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE E PER L'AFFRANCAMENTO DAI VINCOLI AI SENSI ART. 5 C.3 BIS D.L. N.70 DEL 13.05.2011 CONVERTITO IN LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventisette** del mese di **settembre** alle ore **21:15** e seguenti, in San Giustino presso l'Aula Consiliare Municipale, convocato dal Presidente con avvisi scritti notificati a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ***Straordinaria*** in ***Prima*** convocazione in seduta ***Pubblica***.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica, al momento della trattazione del presente punto all'ordine del giorno, risultano :

MEARELLI VANIA	P	GRILLI MAURIZIO	P
FRATINI PAOLO	P	TACCHINI ELISA	A
MARZA' SARA	P	MOSCETTI STEFANIA	A
GUERRIERI ANDREA	P	LEONARDI PIERLUIGI	P
GUERRIERI DANIELE	P	VESCHI LUCIANA	P
MARCHETTI EMANUELE	P	BELLONI CORRADO	P
CASTAGNOLI MAURIZIO	P	IELLAMO VINCENZO	A
TARDUCCI EMANUELA	P	TADDEI ANDREA	P
BIANCONI GERMANA	P		

presenti n. **14** - assenti n. **3**

Sono altresì presenti gli Assessori esterni:

VESCHI STEFANO	P
SELVAGGI SIMONE	P
MANFRONI MASSIMILIANO	A
CRISPOLTONI MILENA	P
MANCINI ELISA	P

Presiede **MEARELLI VANIA** in qualità di **Presidente** assistito dal **SECRETARIO COMUNALE SCICCHITANO VINCENZA**

Immediatamente eseguibile

N

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

PARERE: FAVOREVOLE *IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTAB.*
acquisito ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000

Il Responsabile del servizio
CROCI STEFANO

PARERE: FAVOREVOLE *IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA*
acquisito ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000

Il Responsabile del servizio
GIORGIS MARCO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- Che con legge 22.10.1971, n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" fu modificata ed integrata, tra l'altro, la legge n. 167/1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- Che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevedeva che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge 18 aprile 1962 n. 167, potesse essere concesso il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;
- Che il Comune di San Giustino ha nel proprio territorio sviluppato Piani di Zona per l'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.), e sottoscritto, a partire dal 1980, convenzioni ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 sia in Diritto di Superficie che in Diritto di Proprietà, come meglio identificate nella Allegata Relazione Tecnica a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica (Allegato C);
- Che per i comparti di edilizia residenziale pubblica sopra individuati, contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area o della concessione in diritto di superficie, è stata stipulata tra il Comune ed il cessionario/concessionario la convenzione (distinta a seconda dei casi) prevista dall'art. 35 della Legge n. 865/1971 ;
- Che la convenzione di cui sopra disciplina, tra l'altro, le procedure e le modalità di locazione e di alienazione degli alloggi realizzati nell'ambito dei piani di edilizia economica e popolare individuando i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, oltre i limiti temporali di alienabilità ed i requisiti soggettivi del soggetto acquirente, come prescritto dall'art.35 della legge 865/1971 già citata;
- Che, per quanto riguarda la possibilità di commercializzazione delle unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione di tale sistema si ebbe con la legge n. 179/1992 che, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85/1994, prevede che: "gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati”;

DATO ATTO

- Che ai fini della liberalizzazione del mercato di immobili negli ambiti di Edilizia Residenziale Pubblica, l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 e ss.mm.ii. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;
- Che, inoltre e da ultimo, l'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge n. 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che: “Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:
 - o *49-bis. I 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'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con Decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;*
 - o *49-ter Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”;*
- Che, a norma dell'articolo 29, comma 16 undecies, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14, a decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al predetto comma 49-bis dell'articolo 31, L. n. 448/1998, è stabilita dai Comuni;

DATO ALTRESI' ATTO

- Che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stato oggetto, nel tempo, di una “interpretazione ondivaga” anche giurisprudenziale, che ha risentito della successione, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale come attestato in Sentenza Cassazione SS.UU. n. 18135 del 16 settembre 2015, p. 6;

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

- Che, pertanto, al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con detta Sentenza n. 18135/2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/1971, anche ai successivi sub-acquirenti e non solo al concessionario;
- Che il collegio giudicante ha, in primo luogo, affrontato il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, rilevando che vi è stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cassazione, Sezione II, 4 aprile 2011, n. 7630; Cassazione, Sezione II, 2 ottobre 2000, n. 13006) che ha valorizzato l'autonomia negoziale delle parti ed è pervenuto alla conclusione che sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione, e non ai successivi subacquirenti;
- Che a detto orientamento, su conformi indicazioni della Regione Umbria, si è attenuta l'Amministrazione Comunale nel non ravvisare vincoli alla libera alienabilità degli alloggi, trascorsi cinque anni dalla data di primo trasferimento degli immobili stessi;
- Che a detto indirizzo giurisprudenziale si contrappone, oggi, un secondo orientamento per il quale la disciplina vincolistica promana da norme imperative, anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e Concessionario, con la conseguenza che l'eventuale violazione dei parametri legali circa il prezzo di vendita sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 c.c. e sarebbero sostituiti con inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (ex art. 1339 e 1419, comma secondo, c.c.);
- Che i Giudici di Legittimità, a Sezioni Unite, hanno accolto il secondo orientamento, affermando che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3 bis della summenzionata L. n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della legge n. 448/1998) e dell'art. 29 comma 16 undecies della legge n. 14/2012, il vincolo massimo di prezzo è opponibile anche ai sub-acquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione che segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso;

CONSIDERATO

- Che sussistono numerose richieste di cittadini interessati alla acquisizione in diritto di proprietà di immobili realizzati in diritto di superficie ai sensi del citato articolo 35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni;
- Che inoltre è indispensabile da parte del Comune di San Giustino conformarsi alla precitata Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, procedendo, ai sensi dell'art. 49bis della legge n. 448/1998, alla definizione della procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui al medesimo articolo 35 della L. n. 865/1971;
- Che, come sopra riportato, la legge n. 106/2011, di conversione del D.L. n. 70/2011, ha introdotto, nell'art. 31 della legge n. 448/1998, i commi 49-bis e 49-ter, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari", per consentire la rimozione dei vincoli

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

relativi al prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica o convenzionata;

- Che la rimozione del vincolo al prezzo massimo è subordinata ai seguenti presupposti:

a) decorso del termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;

b) richiesta dell'interessato;

c) determinazione della percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998, da stabilirsi da parte del Comune, così come previsto dall'art. 29, comma 11 – undecies della legge 24 marzo 2012 n. 14 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 216";

d) stipula di atto pubblico integrativo per la rimozione del vincolo stesso, soggetto a trascrizione;

- Che, per quanto concerne, in particolare, la determinazione del corrispettivo di cui al precedente punto c), l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., testualmente recita che:

"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47"(comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)

- Che la riformulazione dovuta alla Legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014) riconduce il corrispettivo al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore venale del bene fino al 50 %, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati.

RICHIAMATE

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2017, concernente verifica per l'esercizio 2017 delle aree e fabbricati da destinare a residenza ed attività produttive – determinazione dei prezzi ai sensi art. 14 D.L. 55/1983 convertito in L. 131/1983;

- La Relazione Tecnica a firma del responsabile dei Servizi Urbanistica, allegato C; Il parere Favorevole espresso dalla Prima Commissione Consiliare nella seduta del 16.09.2017;

RITENUTO

Per quanto attiene la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:

- Di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativamente a tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti nel P.E.E.P.;

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

- Di dover approvare le modalità di determinazione e pagamento del corrispettivo inerente alla trasformazione sulla base delle direttive dettate dal comma 48 del sopraccitato articolo 31 della legge n° 448/1998, fissando all'uopo la percentuale di abbattimento valore venale al limite massimo del 50%, al fine di agevolare la trasformazione quanto più possibile ed entro i limiti di legge;
- Di dare atto che, visto che tutte le convenzioni di concessione del diritto di superficie hanno superato la durata di anni venti, devono essere considerati estinti, al momento della trasformazione, i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione previsti dall'art. 18 del DPR 380/2001, e pertanto non è dovuto il corrispettivo di cui al co. 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98;
- Di dover approvare lo schema di convenzione (Allegato A), sostitutiva delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i, alla stipula della quale decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria;
Per quanto attiene la rimozione dei vincoli di prezzo massimo per vendita e locazione
- Di dover approvare la modalità di determinazione e pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione delle singole unità abitative in regime di diritto di proprietà, stabilendo la percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998, così come previsto dall'art. 29, comma 11 – undecies della legge 24 marzo 2012 n. 14 “Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 216”;
- Di dover stabilire i presupposti per l'eliminazione del vincolo, come segue:
 - a) decorso del termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
 - b) richiesta dell'interessato;
 - c) versamento del corrispettivo, con un importo minimo e correlazione al tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria;
 - d) stipula di atto pubblico integrativo per la rimozione del vincolo stesso, soggetto a trascrizione;
- Di dove approvare lo schema di convenzione (Allegato B), integrativa delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i, alla stipula della quale decadono le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria;

VISTA la Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni

VISTA la Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni

VISTA la Legge 12.07.2011 n. 106 e successive modifiche ed integrazioni

VISTO il D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

-CON VOTI FAVOREVOLI ed UNANIMI resi in forma palese da n. 14 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

per le motivazioni esposte in narrativa:

1 - DI AUTORIZZARE, ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativamente a tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti nel P.E.E.P., di seguito elencate:

REP.N.	DATA	OGGETTO	DATI FG	CATASTALI PART.	SUP. (mq)
1399	24/01/1980	EX ART.35 LEGGE N.865/71 CONCESSIONE AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE COOPERATIVA EDILIZIA ABIT COOP- PEEP LAMA	72	756	1800
1489	28/09/1982	EX ART.35 LEGGE N.865/71 CONCESSIONE AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE COOPERATIVA EDILIZIA ABIT COOP- PEEP 1 SAN GIUSTINO	36	383, 387	2494
		PEEP LAMA	72	272, 737, 735	1800
1514	16/02/1983	EX ART.4 LEGGE N.865/71 CONCESSIONE AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE I.A.C.P. VIA F.NARDI SELCI-	71	449	1910

2 - DI APPROVARE le seguenti modalità di determinazione del corrispettivo inerente alla trasformazione sulla base delle direttive dettate dal comma 48 del sopraccitato articolo 31 della legge n° 448/1998:

60% del Valore Venale attuale della area P.E.E.P. espresso in €/mc, come calcolato dal Servizio Urbanistica per la singola area in diritto di superficie e ridotto del 50%, con la limitazione costituita dal vigente prezzo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, da moltiplicare per la volumetria del lotto indicato nella convenzione originaria, a cui va sottratto il corrispettivo già versato per l'area, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli importi ed il mese di stipula della convenzione di trasformazione. Ripartizione dell'importo, come sopra determinato, in base alle tabelle millesimali fornite dagli interessati o, in mancanza, al rapporto tra superficie netta commerciabile del singolo alloggio e superficie netta commerciabile totale dell'edificio.

3 - DI STABILIRE che per le convenzioni di cui al precedente punto 1 devono essere considerati estinti, al momento della trasformazione, i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione previsti dall'art. 18 del DPR 380/2001, e pertanto non è dovuto il corrispettivo di cui al co. 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98;

4 - DI APPROVARE lo schema di convenzione (Allegato A), sostitutiva delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i, alla stipula della quale decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria, compresi i limiti del prezzo massimo;

5 - DI APPROVARE le seguenti specifiche modalità di computo del corrispettivo di affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni:

Comune di San Giustino

Provincia di Perugia

15% del valore per singolo alloggio determinato come al precedente punto 2 incrementato di una quota ottenuta moltiplicando il residuo 85% per un coefficiente R commisurato alla tempo trascorso dalla stipula, come meglio evidenziato nella Relazione Tecnica Allegato C.

6 - DI APPROVARE lo Schema di Convenzione (Allegato B), concernente l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/1971, secondo le previsioni normative di cui all'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106 esclusivamente in capo alle seconde vendite, decorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento;

7 – DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Urbanistica di emanare specifico Avviso Pubblico contenente modalità e criteri per la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui alla presente Deliberazione, sulla base del procedimento delineato nella Allegata Relazione Tecnica.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
MEARELLI VANIA

Il SEGRETARIO COMUNALE
SCICCHITANO VINCENZA

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate