



Città di Samarate

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NR. 58 DEL 17-12-2018

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI E CORRISPETTIVI PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RESIDUI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).

L'anno duemiladiciotto il giorno diciassette del mese di Dicembre, alle ore 21:15, presso l'atrio della Biblioteca Comunale, in Via Borsi, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri Comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza LINDA FARINON, assistita dal Segretario Generale, ROCCO ROCCIA.

Dei signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune:

Componente	Presente	Assente	Componente	Presente	Assente
FARINON LINDA	X		FORASTIERE ROBERTO	X	
BRAMBILLA MAURIZIO	X		SIRONI DAVIDE		X
BERTAGNOLI STEFANO	X		IORIO ROSSELLA	X	
BARBAN ALBERTO	X		FERRAZZI ALESSANDRO	X	
VERGA CLAUDIO AMEDEO	X		BORSANI GIOVANNI		X
MAININI GIOVANNI	X		BOSSI PAOLO		X
MONTANI ALBINO		X	PICONE MARIANO	X	
GAROFALO MAURIZIO	X				
DAVERSA GIUSEPPE	X				

MEMBRI ASSEGNATI 16, PRESENTI: 12

Scrutatori i Signori: BARBAN ALBERTO - FORASTIERE ROBERTO - IORIO ROSSELLA

Il Presidente, accertato il numero legale per poter validamente deliberare, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

strict'>

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Territoriale

Responsabile del procedimento: Arch. Angelo Romeo

Istruttore: Geom. Dario Codogno

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI E CORRISPETTIVI PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RESIDUI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).

Il Vice Sindaco Alessandra CARIGLINO;

PREMESSO che:

- l'art. 31, commi da 45 a 50 della Legge n. 448/1998, riconosce la facoltà ai comuni di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani approvati *ex lege* n. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della stessa Legge n. 865/1971;
- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, avviene, ai sensi del comma 47 dell'art. 31 Legge 488/1998, a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo comma 48.

DATO ATTO che:

- con la **deliberazione n. 54 del 28.06.1996** il **Consiglio Comunale** di Samarate aveva a suo tempo individuato le aree assegnate in diritto di superficie per l'edilizia economica e popolare i cui assegnatari potevano ottenere la trasformazione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 3 - 77° comma della Legge n. 549/95.
- con successiva **deliberazione di Giunta n. 117 del 01.07.1999**, l'Amministrazione Comunale, avvalendosi delle facoltà concesse dalle richiamate disposizioni normative, provvedeva a determinare il corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. a loro tempo assegnate in diritto di superficie, nonché ad approvare il relativo schema di convenzione;
- durante il periodo di validità delle convenzioni permangono immutate le limitazioni, ai sensi di legge, in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

CONSIDERATO che:

- la Legge n. 106/2011 ha modificato l'art. 31 L. 448/98, introducendo i commi 49-*bis* e 49-*ter*, **in virtù del quale possono essere rimossi i vincoli** relativi alla determinazione sia del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, che del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni *ex art.* 35 della Legge n. 865/1971, per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. n. 179/92, ovvero per la cessione del diritto di superficie, nonché nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della Legge n. 10/1977);
- l'articolo 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011 (*Decreto Sviluppo*), convertito nella Legge

24.02.2012 n. 14, ha modificato la disciplina già contenuta nell'art. 31, commi 49 bis e 49 ter della Legge n. 448/98 disponendo che a decorrere dal 01.01. 2012, la **percentuale** ivi prevista (riguardante il corrispettivo da applicarsi per l'affrancazione dei vincoli di prezzo massimo e di canone di locazione previsti da convenzioni urbanistiche) è **stabilita dai Comuni**;

- ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. n. 448/98 e s.m.i. **possono avanzare richiesta** di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze i singoli proprietari/assegnatari degli **immobili realizzati in aree** comprese nei piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P) , approvati ai sensi della L. n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, **concesse in diritto di proprietà** in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971, precedentemente all'entrata in vigore della L. n. 179/92, **ovvero concesse in diritto di superficie** a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento (acquisto con regolare atto di vendita dell'alloggio da parte dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti o dalla locazione effettiva dell'alloggio in favore dei soggetti beneficiari);

- le procedure introdotte dalle citate Leggi, per espressa intenzione del Legislatore, sono volte ad agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, pertanto si ritiene opportuno interessare di tale possibilità tutte le abitazioni realizzate in zona PEEP (in diritto di superficie e/o in diritto di proprietà), il cui trasferimento è limitato da vincoli convenzionali e/o per le quali sia necessario il riscatto del diritto di proprietà (come già disciplinato dalle disposizioni contenute nelle deliberazioni della *Giunta Comunale n. 117 del 01.07.1999 e n. 28 del 27.03.2000*);

- sono presenti nel Comune di Samarate **immobili costruiti in aree PEEP sia in diritto di superficie e in diritto di proprietà** che rientrano fra quelli per i quali i proprietari potrebbero richiedere la rimozione dei vincoli connessi alle convenzioni stipulate con il Comune, ai sensi della citata Legge 448/1998 e s.m.i

...

PRESO ATTO in proposito che la Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, con delibera n.10 del 9/3/2015, pubblicata il 24 marzo 2015, si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, Legge 448/1998 sopra richiamato.

RITENUTO opportuno, anche in considerazione delle richieste pervenute in tal senso ai competenti Uffici dell'Ente, stabilire modalità, criteri e condizioni per dar modo ai soggetti interessati di poter beneficiare, a seconda delle differenti casistiche, delle sopravvenute disposizioni di legge in relazione all'**eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nonché in ordine alla rimozione anticipata dei vincoli sul prezzo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione degli stessi.**

RICHIAMATA inoltre, a tale proposito, la recente sentenza della Corte di Cassazione a sezioni unite n. 18135 del 16.09.2015, secondo la quale *“il vincolo di prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del vincolo ad alienare; ed anzi in assenza di una convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione) segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”*.

CONSIDERATO che all'interno delle convenzioni citate è in genere presente anche un contenuto cosiddetto “pattizio”, ovvero clausole liberamente introdotte dalla parti (ad es. il diritto di prelazione, o altri vincoli riguardanti la trasferibilità degli alloggi, come ad es. il possesso di particolari requisiti in capo ai futuri acquirenti), che si pongono come aggiuntive rispetto ai contenuti obbligatori indicati dalle norme citate.

ACCERTATO che tali clausole pattizie, in quanto espressione della libera determinazione dei contraenti, sono da ritenersi pienamente valide ed efficaci fino a che le parti stesse non decidano di sostituirle, modificarle o rimuoverle.

RITENUTO di esplicitare che i soggetti proprietari di alloggi Peep possano chiedere di rimuovere - anche contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o alla eliminazione dei vincoli sul prezzo di cessione - anche tali vincoli pattizi, mediante stipula di apposita convenzione nelle stesse forme di

quella principale. In tale ipotesi non sono previsti pagamenti di alcun genere, tranne naturalmente il pagamento delle relative imposte fiscali.

DATO ATTO che l'eliminazione a titolo oneroso dei vincoli convenzionali residuali riguarda la generalità di tali vincoli, in particolare quelli attinenti al cd. "contenuto necessario", quali ad esempio la determinazione del prezzo e del canone di locazione, che l'eliminazione di quelli attinenti al cd. "contenuto pattizio" quali il divieto convenzionale di alienazione ovvero il diritto di prelazione.

RITENUTO che le procedure in esame, cui possono accedere anche tutti i proprietari che hanno già aderito in passato all'operazione di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà o di soppressione delle clausole Peep di inalienabilità per le aree già concesse in proprietà, comportano necessariamente:

- la corresponsione di un **importo determinato** dal competente ufficio comunale secondo i criteri riportati nel documento tecnico in "**Allegato A**" alla presente deliberazione, in virtù della specifica facoltà prevista dalla Legge 448/1998 e s.m.i.;
- la **stipula di una nuova convenzione** in forma pubblica, soggetta a trascrizione, che vada a sostituire tutte le convenzioni in essere e sia redatta secondo gli "**schemi di convenzione**" precedentemente approvati con delibere del Consiglio Comunale ovvero secondo gli schemi revisionati/aggiornati, "**Allegati B e C**" alla presente deliberazione.

CONSIDERATO che vi è interesse manifestato da parte di assegnatari di alloggi realizzati in diritto di superficie, nonché concessi già in diritto di proprietà, alla ulteriore rimozione dei vincoli di libera commerciabilità derivanti dai prezzi di vendita e di locazione, in adesione alla disposizione di cui all'art. 3, comma 49 bis, della Legge 448/98 e s.m.i.

RICHIAMATO tutto quanto sopra e condivise le motivazioni addotte nel merito della questione e ritenuto che l'eliminazione della generalità dei vincoli convenzionali residuali possa agevolare la trasformazione delle residue porzioni immobiliari incluse nelle aree Peep;

ACCERTATA la competenza consiliare ai sensi dell'art. 42 lett. 1) D.Lgs. 267/2000, trattandosi di questioni attinenti diritti reali.

RITENUTO infine di dare mandato al Coordinatore d'Area competente e alla Giunta Comunale di adottare i successivi atti e provvedimenti necessari per l'attuazione di quanto stabilito con il presente atto, anche in ordine alle istanze formulate dai privati proprietari di alloggi Peep realizzati in aree concesse in superficie o cedute in proprietà.

DATO ATTO che la suddetta proposta deliberativa è stata esaminata e sottoposta all'attenzione della competente **Commissione Urbanistica** nella seduta svolta in data 29/12/2018;

VISTI gli esiti della suddetta seduta di Commissione, preso atto delle considerazioni svolte in sede di discussione congiunta ed effettuati gli opportuni approfondimenti in ordine alle questioni emerse;

PRESO ATTO del parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Coordinatore dell'Area Urbanistica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATI nello specifico:

- la Legge 448/1998 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.1996;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 01.07.1999,
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo Unico Edilizia";

- il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

VISTI:

- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento dei Controlli Interni e di contabilità;
- il D.Lgs n. 267/2000 aggiornato al D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 26/03/2018 di approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2018/2020 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 26/03/2018 di approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2018/2020, dei suoi allegati e s.m.i.;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 06/04/2018 ad oggetto: “ Approvazione Piano Esecutivo di Gestione e Piano della Performance anno 2018/2020: Piano dettagliato degli obiettivi e s.m.i.;

PROPONE

- 0B7 di prendere atto delle premesse che formano parte integrante del presente atto;
- 0B7 di confermare e concedere ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti regolati dalle convenzioni in ambiti Peep, su loro specifica istanza, la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la soppressione delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto proprietà;
- 0B7 di concedere ai medesimi proprietari la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;
- 0B7 di disporre che le procedure di rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, come definito nel presente atto, comportano necessariamente:
 - la corresponsione di un importo determinato dal competente ufficio comunale secondo i criteri riportati nel documento tecnico in “**Allegato A**” alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, in virtù della specifica facoltà prevista dalla Legge 448/1998 e s.m.i., approvandone i relativi contenuti;
 - la stipula di una nuova convenzione in forma pubblica, che vada a sostituire tutte le convenzioni in vigore e sia redatta secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 01.07.1999, ovvero integrato con le disposizioni degli schemi allegati al presente atto “**Allegati B e C**”, quale parte integrante e sostanziale, approvandone i relativi contenuti;
- 0B7 di stabilire che il presente atto integra le disposizioni, gli atti e i processi decisionali finora assunti dagli organi comunali in materia, ed in particolari delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 01.07.1999, qui richiamata e a cui si rimanda integralmente;
- 0B7 di dare atto che sono a carico del richiedente l’onere di fornire al Comune la copia dell’atto di provenienza, la specifica quota millesimale ai fine della determinazione del corrispettivo, gli estremi catastali dell’alloggio e delle eventuali pertinenze;
- 0B7 di autorizzare il Notaio rogante ad integrare i relativi schemi convenzionali secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti;
- 0B7 di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione dei vincoli residuali convenzionali così come previsto per le procedure relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni di aree cedute in proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei soggetti proprietari degli alloggi;

0B7 di demandare agli organi e agli uffici comunali competenti l'assunzione degli eventuali provvedimenti di natura tecnica e/o contabile necessari all'attuazione delle disposizioni contenute nel presente atto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Vice Sindaco/Assessore;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnico e contabile rilasciati sulla proposta deliberativa;

Uditi gli interventi dei consiglieri comunali;

Esperita la votazione per alzata di mano:

consiglieri presenti: 12

consiglieri astenuti: 0

consiglieri votanti: 12

voti favorevoli: 12

voti contrari: 0

DELIBERA

1. di prendere atto delle premesse che formano parte integrante del presente atto;
2. di confermare e concedere ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti regolati dalle convenzioni in ambiti Peep, su loro specifica istanza, la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la soppressione delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto proprietà;
3. di concedere ai medesimi proprietari la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;
4. di disporre che le procedure di rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, come definito nel presente atto, comportano necessariamente:
 - la corresponsione di un importo determinato dal competente ufficio comunale secondo i criteri riportati nel documento tecnico in "**Allegato A**" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, in virtù della specifica facoltà prevista dalla Legge 448/1998 e s.m.i., approvandone i relativi contenuti;
 - la stipula di una nuova convenzione in forma pubblica, che vada a sostituire tutte le convenzioni in vigore e sia redatta secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 01.07.1999, ovvero integrato con le disposizioni degli schemi allegati al presente atto "**Allegati B e C**", quale parte integrante e sostanziale, approvandone i relativi contenuti;
5. di stabilire che il presente atto integra le disposizioni, gli atti e i processi decisionali finora assunti dagli organi comunali in materia, ed in particolari delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 01.07.1999, qui richiamata e a cui si rimanda integralmente;
6. di dare atto che sono a carico del richiedente l'onere di fornire al Comune la copia dell'atto di provenienza, la specifica quota millesimale ai fini della determinazione del corrispettivo, gli estremi catastali dell'alloggio e delle eventuali pertinenze;
7. di autorizzare il Notaio rogante ad integrare i relativi schemi convenzionali secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti;

8. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione dei vincoli residuali convenzionali così come previsto per le procedure relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni di aree cedute in proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei soggetti proprietari degli alloggi;

9. di demandare agli organi e agli uffici comunali competenti l'assunzione degli eventuali provvedimenti di natura tecnica e/o contabile necessari all'attuazione delle disposizioni contenute nel presente atto.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata l'urgenza di dare attuazione alla deliberazione in precedenza adottata, al fine di dare seguito all'interesse manifestato da parte di alcuni assegnatari di alloggi realizzati in diritto di superficie, nonché concessi già in diritto di proprietà, alla ulteriore rimozione dei vincoli di libera commerciabilità derivanti dai prezzi di vendita e di locazione, in adesione alla disposizione di cui all'art. 3, comma 49 bis, della Legge 448/98 e s.m.i;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Esperita la votazione per alzata di mano:

consiglieri presenti: 12

consiglieri astenuti: 0

consiglieri votanti: 12

voti favorevoli: 12

voti contrari: 0

DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..

AREA URBANISTICA
SERVIZIO/UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI E CORRISPETTIVI PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RESIDUI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Coordinatore dell'Area ROMEO ANGELO

esprime parere

Favorevole

Contrario

sulla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del provvedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 del vigente D. Lgs. 267/2000.

Samarate, li 06-12-2018

Il Coordinatore di Area
ROMEO ANGELO

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..

AREA FINANZIARIA

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI E CORRISPETTIVI PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RESIDUI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Coordinatore dell'Area Finanziaria, Fiorella Mainini,

ai sensi dell'articolo 147bis, comma 1, del vigente decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

esprime parere

Favorevole

Contrario

sulla proposta deliberativa

Samarate, li 07-12-2018

Il Coordinatore d'Area Finanziaria
Fiorella Mainini

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

LINDA FARINON

IL SEGRETARIO GENERALE

ROCCO ROCCIA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..