

CITTA' DI AMANTEA

(Provincia di Cosenza)

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 03 del Reg.	Oggetto: Convenzione ex art.35 L. 865/1971 s.m.i. - Monetizzazione vincoli prezzo massimo di cessione e canone di locazione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena – Approvazione criteri.
Data 27.02.2016	

L'anno **Duemilasedici** il giorno **27** del mese di **FEBBRAIO** alle ore **14,50** convocato con appositi avvisi, regolarmente notificati a norma di legge, regolarmente notificati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **PRIMA** convocazione, in sessione straordinaria ed urgente, risultano all'appello nominale, presenti e assenti i Sigg.ri Consiglieri come appresso notato:

N° Ord	Generalità dei Componenti	Presente	Assente	N° Ord	Generalità dei Componenti	Presente	Assente
1)	SABATINO Monica (Sindaco)	SI		10)	OSSO Giusi	SI	
2)	PATI Emma	SI		11)	CANNATA Gianluca	SI	
3)	MORELLI Ermelinda	SI		12)	MANNARINO Adelmo	SI	
4)	MORELLI Giovanni Battista	SI		13)	MAZZEI Sante		SI
5)	TEMPO Sergio	SI		14)	VELTRI Concetta		SI
6)	CICCIA Caterina	SI		15)	BRUNO Miriam		SI
7)	RUBINO Antonio	SI		16)	MENICHINO Francesca		SI
8)	ARONE Elena		SI	17)	RUGGIERO Sergio		SI
9)	SALVATORE Alessandro		SI				

PRESENTI	10
Assegnati	17

ASSENTI:	07
In carica	17

ASSUME la Presidenza il Presidente del Consiglio Ermelinda MORELLI.
PARTECIPA alla riunione il Segretario Generale D.ssa Maria Luisa MERCURI.

la seduta è pubblica

LA PRESIDENTE

Constatato il numero legale dei presenti, n. **10** consiglieri per la validità della seduta

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del Consiglio Ermelinda MORELLI, introduce l'argomento iscritto al punto 3) dell'ordine del giorno della seduta consiliare in corso, di cui alla proposta di deliberazione per come predisposta dall'ufficio di Segreteria Generale, avente a oggetto: **“Convenzione ex art.35 L. 865/1971 s.m.i. - Monetizzazione vincoli prezzo massimo di cessione e canone di locazione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena – Approvazione criteri.”**;

Prende la parola l'Assessore Gianluca Cannata il quale relaziona in merito al punto oggetto della discussione facendo altresì presente che la determinazione di portare questo argomento in Consiglio è stata richiesta da molti cittadini nonché agenti immobiliari e notai, proprio perché c'è la volontà dei concessionari di diritto di superficie di perfezionare il loro diritto in proprietà piena al fine di trasferire, modificare il bene liberamente e questo invece in presenza di un diritto di superficie appare fortemente limitato. Al contempo si realizza l'interesse pubblico perché la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena è onerosa per i richiedenti e questo si traduce in entrate per il Comune, infatti i primi provvedimenti legislativi che consentivano questo passaggio sono state delle leggi finanziarie. Ad oggi sia la Giurisprudenza che il legislatore nazionale consentono la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena, ovviamente nel rispetto di precisi criteri che vengono dettati dal Consiglio e sulla scorta di questi la Giunta e il Responsabile del servizio provvedono con successivi atti. Sulla proposta di delibera è stato acquisito anche il parere favorevole del Revisore dei Conti proprio per i riflessi che l'atto riveste.

In assenza di altri interventi il Presidente del Consiglio invita i consiglieri a votare il punto all'o.d.g.,

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE ESPRESSA PER ALZATA DI MANO

CONSIGLIERI PRESENTI	N. 10
CONSIGLIERI ASTENUTI	N. 00
VOTI FAVOREVOLI	N. 10
VOTI CONTRARI	N. 00

Il Presidente del Consiglio vista l'urgenza pone ai voti l'immediata esecutività del presente atto:

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE ESPRESSA PER ALZATA DI MANO

CONSIGLIERI PRESENTI	N. 10
CONSIGLIERI ASTENUTI	N. 00
VOTI FAVOREVOLI	N. 10
VOTI CONTRARI	N. 00

Visto l'esito delle votazioni

IL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) **LA NARRATIVA** che precede, interamente confermata, forma parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) **Di determinarsi per quanto riguarda la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di proprietà piena, per come segue:**
 - Consentire al cessionario di diritto di superficie su area PEEP di effettuare la trasformazione di detto diritto in diritto di proprietà piena, decorsi 5 anni dal primo trasferimento, in analogia a quanto è previsto dall'art. 31 comma 49 bis per la liberazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e di canone di locazione;
 - Lasciare piena libertà al superficiario di decidere se effettuare lo svincolo dal prezzo massimo di cessione e locazione contestualmente alla trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in

proprietà piena, ovvero se farlo in un secondo momento a trasformazione avvenuta;

Di adottare, per la trasformazione del diritto di proprietà superficaria in proprietà piena, il seguente criterio di calcolo (ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 comma 48 L. 448/1998):

$V_{trasf} = 60\% V_{Area}$ = Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata;

$V_{Area} = [(S * if)] * VO_{ss. mm. e ii.} * 20\% / hv$ = Valore di stima dell'area edificata;

S = Superficie oggetto di trasformazione;

if = indice fabbricabilità di zona come da Strumento Urbanistico vigente;

hv = altezza virtuale pari a 3,00 ml;

VO_{ss. mm. e ii.} = Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (media tra il valore minimo e quello massimo indicati per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

1.2. Di dare atto che, in ogni caso, la convenzione per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31 comma 49 bis L.448/1998 può essere stipulata a condizione che siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, e che, al riguardo, rileva la sola data del trasferimento operate con atto notarile, mentre non si deve tener conto di eventuali verbali di assegnazione in godimento come nel caso delle cooperative edilizie;

1.3. Di adottare per la liberazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e canone di locazione di cui all'art. 31 comma 49 bis, il seguente criterio di calcolo, come illustrato in premessa:

$$V_{Trasf.def.} = [(V_{trasf} - C_pFOI) * QO/00] * P\%$$

dove $P\% = -0,133 N^2 + 0,667 N + 100$,

N = numero di anni trascorsi dalla data del primo trasferimento dell'unita immobiliare in esame (> di 5)

1.4. Confermare, con riguardo al caso di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena per la quale sono **già decorsi 20 anni** dalla stipula della originaria convenzione, l'adozione di un semplice atto notarile di trasformazione in luogo di una nuova convenzione;

1.5. Confermare, con riguardo al caso di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena per la quale sono **già decorsi 20 anni** dalla stipula della originaria convenzione, l'attivazione del procedimento per la trasformazione a cura dell'U.O.C. Patrimonio seguendo il criterio ormai consolidato della cronologia con riferimento alla data di stipula della convenzione stessa, fermo restando che, eventuali istanze da parte dei soggetti privati potranno comunque essere istruite singolarmente;

1.6. Confermare, con riguardo al caso di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena per la quale non sono già decorsi 20 anni, nonché per le richieste di eliminazione dei vincoli, l'attivazione del procedimento a richiesta del diretto interessato;

1.7. Confermare, in linea di principio, la rinuncia, ad esercitare il diritto di prelazione per l'acquisizione delle singole unita immobiliari, ove previsto dalle relative convenzioni.

1.8. di disporre la rimozione dei vincoli pattizi (relativi, a mero titolo esemplificativo, a divieti di alienazione temporanei o divieti di alienazione se non a determinate categorie di soggetti - residenti nel territorio comunale, svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale, appartenenti alle forze dell'ordine -) eventualmente presenti nelle originarie convenzioni, senza ulteriori oneri per il proprietario dell'immobile a favore del quale venga eseguita la trasformazione o la monetizzazione nelle forme già approvate;

1.9. di autorizzare, in applicazione della disciplina generale di cui all'art. 42 lettera 1) del T.U. 267/2000, la trasformazione in diritto di proprietà di tutte le aree ad oggi inserite nei piani di edilizia economica e popolare approvati;

b) Di determinarsi per quanto riguarda la concessione in proprietà piena di aree PEEP; in merito ai casi pratici dedotti dalla stretta applicazione della disciplina dettata dalle vigenti leggi in materia, previa attivazione della procedura su istanza dei diretti interessati, per come segue:

- A- Convenzione in sostituzione dell'originaria convenzione di concessione in proprietà di area PEEP, stipulata in data antecedente al 15.03.1992, e per la quale non sono ancora decorsi 20 anni dalla stipula, con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e canone di locazione;
- B- Convenzione in sostituzione della originaria convenzione di concessione in proprietà di area PEEP, stipulata in data antecedente al 15.03.1992, e per la quale sono già decorsi 20 anni dalla stipula;
- C- Convenzione integrativa per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione da sottoscrivere nel caso in cui il proprietario sia tale in forza o della sottoscrizione di una convenzione' ex art 35 L. 865/1971 ante 15.03.1992 e per la quale si è già provveduto ad effettuare la sostituzione con una convenzione Bucalossi, o della sottoscrizione *ab origine* di una convenzione in concessione di proprietà piena su area PEEP secondo quanto disposto dall'art. 31 L. 448/1998.

c) Di dare atto che il Servizio competente dovrà procedere:

- alla stesura di un nuovo Regolamento Comunale inerente le procedure per la modifica delle convenzioni PEEP per la concessione di aree sia in proprietà piena che in proprietà superficaria, con particolare attenzione alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena ed alla rimozione di vincoli del prezzo massimo di cessione e di canone di locazione;
- alla predisposizione ed approvazione di nuova modulistica che il cittadino potrà reperire, oltre che presso l'Ufficio tecnico e l'URP, anche sul sito WEB;
- a programmare una campagna informativa (soprattutto con apertura di apposita pagina web sul sito del Comune, comprensiva di un eventuale "forum" per i quesiti dei cittadini) e che consenta al cittadino di avere tutte le informazioni e documentazione necessari per presentare domande di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (con o senza contestuale rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione o di canone di locazione) o domande di rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale del Regolamento di cui sopra e dei criteri di calcolo proposti.

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni con separato ed unanime è stata dichiarata l'immediata esecutività del presente atto



CITTA' DI AMANTEA (Provincia di Cosenza)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: CONVENZIONI EX ART. 35 L. 865/1971 E SS.MM.II., MONETIZZAZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE DI LOCAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PIENA - APPROVAZIONE CRITERI.

L'Ufficio Proponente : Assessore all'Urbanistica

Si propone, l'adozione della deliberazione in oggetto. (Dott. Gianluca Cannata)
 Data 23.02.2016

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO - Art. 49, comma 1 D.Lgs. 18.08.2000, n°267 - T.U.E.L.	Per quanto concerne la regolarità tecnica, dato atto dell'avvenuto compimento delle procedure tecnico amministrativo previste dalla vigente legislazione, esprime parere: FAVOREVOLE Data <u>23.02.2016</u> Il Responsabile: (Ing. Francesco Loreño)
---	--

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA Art. 49, comma 1 D.Lgs. 18.08.2000, n°267 T.U.E.L. Art.6 regolamento di Contabilità	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: FAVOREVOLE Data <u>23.02.2016</u> Il Responsabile: (Dott.sa Maria Luisa Mercuri)
--	--

Intervento Capitolo / PEG Bilancio Corrente Esercizio - <input type="checkbox"/> Competenza <input type="checkbox"/> Residui Si da atto che la copertura finanziaria è assicurata dallo stanziamento sopra individuato che presenta la situazione contabile come da prospetto a fianco.	- somma stanziata - variaz. In aumento..... - variaz. In diminuzione..... - somme già impegnate..... - somma disponibile..... Data _____ Il Responsabile: Dott.sa Maria Luisa Mercuri
---	--

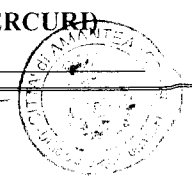
Data e ora della seduta	Ordine del giorno	Determinazione dell'organo deliberante
<u>27.2.2016</u> <u>ore 14.50</u>	<u>N° 3</u>	<u>SI APPROVA LA PROPOSTA</u>

Deliberazione n° <u>3</u>	Presenti n° <u>10</u>	Votanti N° <u>10</u>	Voti Favorevoli n° <u>10</u>	Voti Contrari n° <u> </u>	Astenuti n° <u> </u>
------------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------

Imm. Esecutiva <u>M</u>	Capigruppo <u> </u>	Prefettura <u> </u>
----------------------------	--------------------------	--------------------------

MAGGIORANZA

Il Segretario Generale
(Maria Luisa MERCURI)



Il Consiglio Comunale

Premesso che:

- le finalità che hanno indotto il Legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle convenzioni PEEP attengono senz'altro alla sfera economico-finanziaria, sia perché la trasformazione è effettuata a titolo oneroso, sia perché tale procedura è prevista in varie leggi tutte finanziarie, cioè destinate all'acquisizione di denaro al pubblico Bilancio;
 - il risultato di questa operazione è conseguenza di una politica il cui scopo è stato anche di rispondere a mutate esigenze sociali imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - esiste un nuovo orientamento che ha visto recentemente molti Comuni, su tutto il territorio nazionale mettere a punto procedure, a titolo oneroso, per pervenire alla cancellazione di tutti i vincoli PEEP, compreso quello del prezzo massimo di cessione, in modo da permettere subito la vendita o la locazione degli alloggi a prezzo di libero mercato, senza dover attendere la scadenza;
 - rispetto alle esigenze degli anni '70 e '80, le necessità delle famiglie, la crescente richiesta di flessibilità nel lavoro e nelle professioni e gli standard di vita attuali hanno sostanzialmente modificato i tempi di permanenza negli alloggi ed hanno incrementato la frequenza delle compravendite.
- Per tale motivo, da parte degli assegnatari degli alloggi, di notai e di agenti immobiliari, sono pervenute svariate richieste di poter eliminare anticipatamente e definitivamente ogni vincolo relativo agli alloggi PEEP;
- si ritiene pertanto opportuna la formulazione di una proposta finalizzata anche al rilancio e allo sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili, oltre a rappresentare l'interesse dell'Ente e delle casse comunali, ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare;
 - la materia è senz'altro riconducibile all'autonomia negoziale riconosciuta dalla dottrina ai Comuni, anche in settori non disciplinati dalla legge, a patto che l'Ente Locale possa dimostrare che lo strumento negoziale privatistico utilizzato sia efficace e produttivo per lo scopo pubblicistico che il Comune è chiamato a perseguire e che, pertanto, tale autonomia sia funzionale al raggiungimento dell'obiettivo finanziario preposto dal Legislatore;

Considerato che:

- il contenuto delle convenzioni PEEP con oggetto la concessione del diritto di superficie su area di edilizia pubblica residenziale è dettagliatamente regolamentato dall'art. 35, comma 8, della L. 865/1971;
- in alcune convenzioni, non di rado, sono inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione, o di divieti temporanei di alienazione con efficacia *ex art. 1379 c.c.*, ovvero di casi in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata (ad es. con la decadenza);
- si può pertanto distinguere tra un contenuto "*necessario*" della convenzione, in quanto imposto dal citato art. 35 della L. 865/1971 ai fini della validità stessa della convenzione, ed un contenuto c.d. "*pattizio*", perché rimesso all'autonomia delle parti;
- i vincoli attinenti al c.d. "*contenuto pattizio*" possono essere modificati e se ne dispone, quindi, la rimozione degli stessi (relativi, a mero titolo esemplificativo, a divieti di alienazione temporanei o divieti di alienazione se non a determinate categorie di soggetti - residenti nel territorio comunale, svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale, appartenenti alle forze dell'ordine, ecc.) eventualmente presenti nelle originarie convenzioni, senza ulteriori oneri per il proprietario dell'immobile a favore del quale venga eseguita la trasformazione o la monetizzazione nelle forme già approvate;
- le disposizioni di legge che consentono di modificare il c.d. "*contenuto necessario*" della convenzione PEEP sono l'art. 31, comma 46 e comma 49 *bis* della L. 448/98, (comma questo inserito dall'art. 5 comma 3 bis del D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011);
- nello specifico il comma 46 statuisce che:
"Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art 35 della legge 865/1971 e ss.mm.ii e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 179/1992 per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8 della legge 10/1977 (norma abrogata ma sostituita dalla corrispondente disposizione dell'art. 18 D.P.R. 380/2001, T.U. Edilizia) alle seguenti condizioni:
a) per una durata pari a quella massima prevista dalla citate disposizioni della legge 10/1977 diminuita del tempo trascorso dalla data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la

concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48”;

- il comma 49 bis prevede, inoltre, la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione contenuti in una convenzione PEEP, stabilendo sul punto che: “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’art. 35 legge 865/1971 e ss.mm.ii, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge 179/1992, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno 5 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.[comma 48. 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 dal 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)];

- detta norma è divenuta di fatto applicabile a seguito dell’entrata in vigore della L. 14/2012, ove, all’art.29, comma 16 *undecies*, il quale testualmente recita “A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 -bis dell’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni;

Considerato, altresì, che, per quanto riguarda le convenzioni PEEP con oggetto il trasferimento della piena proprietà dell’area di edilizia convenzionata:

- il nuovo comma 49-bis dell’art. 31 della legge n. 448/1998 contempla le convenzioni previste dall’art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per la cessione in proprietà (se stipulate anteriormente all’entrata in vigore della legge n. 179/1992) di aree, su cui sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica o comunque convenzionata;

- il successivo comma 49-ter contempla, invece, le convenzioni previste dall’art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, estendendo ad esse la disciplina dettata dal comma 49-bis;

Vista la Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, depositata in data 24/10/2007, che ha dichiarato l’illegittimità dell’articolo 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 333/1992 e, in via consequenziale, dell’art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08/06/2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

Vista la pronuncia n. 22/contr/11, depositata il 14/04/2011 della Corte dei Conti a Sezioni Riunite in Sede di Controllo riguardante, in modo specifico, il sistema di calcolo del corrispettivo che deve essere “determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell’indennità di espropriazione, ovvero all’art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244. In ogni caso, il costo dell’area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47”;

Considerato che gli interventi P.E.E.P. non possono essere inquadrati quali “interventi di riforma economico sociale” di cui all’art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08/06/2001, n. 327. come modificati dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244 e che, quindi, nella determinazione del valore dell’area ad essi destinata, non è applicabile la prevista riduzione del 25%;

Considerato, altresì, che:

- come già accennato, con l’art. 5, comma 3 bis, della legge 106/2011, di conversione del D.L. 70/2011, per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell’art. 31 della L. 448/98, sono stati inseriti i commi 49 bis e ter;

- in particolare, il comma 49 *bis* disciplina una procedura di rimozione dei vincoli, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate in area PEEP richiedente il versamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale e determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31 L. 448/1998;

- l'art. 29, comma 16 *undecies* della L. 14/2012 ha previsto che la percentuale di cui al comma 49 *bis* venga stabilita dai Comuni;

- l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici ha ritenuto opportuno adottare un criterio di calcolo che tenga conto sostanzialmente di due fattori principali:

1. la monetizzazione dei vincoli ai sensi dell'art. 31 comma 49 *bis* è calcolata come percentuale del valore di trasformazione;

2. la possibilità di applicare alla suddetta percentuale riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo;

e, più precisamente:

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il costo della trasformazione è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato.

Tale valore è determinato in misura pari al 60 per cento del valore di mercato dell'area, 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.

Più precisamente il valore di trasformazione viene determinato sulla base della seguente formula:

$V_{trasf} = 60\% V_{Area}$ = Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata;

$V_{Area} = [(S * if)] * V_{Oss. mm. e ii.} * 20\% / hv$ = Valore di stima dell'area edificata;

S = Superficie oggetto di trasformazione;

if = indice fabbricabilità di zona come da Strumento Urbanistico vigente;

hv = altezza virtuale pari a 3,00 ml;

$V_{Oss. mm. e ii.}$ = Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (media tra il valore minimo e quello massimo indicati per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 dell'art. 31 della L. 98/1998.

Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, pari ad una percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà [$V_{Trasf.def.}$], è determinato sulla base della seguente formula:

$V_{Trasf.def.} = [(V_{trasf} - C_{pFOI}) * Q0/00] * P\%$

dove

$P\% = -0,133 N^2 + 0,667 N + 100$,

N = numero di anni trascorsi dalla data del primo trasferimento dell'unità immobiliare in esame (> di 5)

Considerato, inoltre, che, con riferimento al caso delle convenzioni PEEP con oggetto il trasferimento della piena proprietà dell'area di edilizia convenzionata, i casi pratici dedotti dalla stretta applicazione della disciplina dettata dalle leggi in materia, sono i seguenti:

- A. Un soggetto che possiede un alloggio già in diritto di proprietà ai sensi della L. 865/1971 ante L. 179/92 ed intende sopprimere vincoli e limitazioni d'uso residui quando non siano ancora decorsi **20 anni*** dalla stipula dell'originaria convenzione, deve stipulare una

convenzione sostitutiva ex art. 31 comma 46 L. 448/1998, versare il corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 nonché il corrispettivo ex art. 49 bis L. 448/1998 per l'eliminazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e canone di locazione (*comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 95/2012, aggiunto nella Legge di conversione n. 135/2012, che ha sostituito la lettera a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998);

B. Un soggetto che possiede un alloggio già in diritto di proprietà ai sensi della L. 865/1971 ante L. 179/92 ed intende sopprimere vincoli e limitazioni d'uso residui quando siano decorsi **20 anni*** dalla stipula dell'originaria convenzione, deve stipulare una convenzione sostitutiva ex art. 31 comma 46 L. 448/1998 e versare il corrispettivo ex art. 31 comma 48 L. 448/1998 (*comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 95/2012, aggiunto nella Legge di conversione n. 135/2012, che ha sostituito la lettera a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998);

C. Un soggetto che possiede un alloggio già in diritto di proprietà ai sensi della L. 865/1971 post L. 179/92, con stipula di una convenzione secondo quanto disposto dalla L. 448/1998, che intenda sopprimere vincoli e limitazioni d'uso residui quando non siano ancora decorsi **20 anni*** dalla stipula dell'originaria convenzione, deve stipulare una convenzione per la rimozione del vincolo dal prezzo massimo di cessione e canone di locazione e deve versare il corrispettivo ex art. 49 bis L. 448/1998 ((*comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 95/2012, aggiunto nella Legge di conversione n. 135/2012, che ha sostituito la lettera a) del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998);

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP. ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziaria, che si allegano al presente atto;

DELIBERA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e per l'effetto:

Di determinarsi per quanto riguarda la trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena, per come segue:

- Consentire al cessionario di diritto di superficie su area PEEP di effettuare la trasformazione di detto diritto in diritto di proprietà piena, decorsi 5 anni dal primo trasferimento, in analogia a quanto è previsto dall'art. 31 comma 49 bis per la liberazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e di canone di locazione;
- Lasciare piena libertà al superficario di decidere se effettuare lo svincolo dal prezzo massimo di cessione e locazione contestualmente alla trasformazione del diritto di proprietà superficaria in proprietà piena, ovvero se farlo in un secondo momento a trasformazione avvenuta;

Di adottare, per la trasformazione del diritto di proprietà superficaria in proprietà piena, il seguente criterio di calcolo (ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 comma 48 L. 448/1998):

$V_{trasf} = 60\% V_{Area}$ = Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata;

$V_{Area} = [(S * if)] * VO_{ss. mm. e ii.} * 20\% / hv$ = Valore di stima dell'area edificata;

S = Superficie oggetto di trasformazione;

if = indice fabbricabilità di zona come da Strumento Urbanistico vigente;

hv = altezza virtuale pari a 3,00 ml;

$VO_{ss. mm. e ii.}$ = Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (media tra il valore minimo e quello massimo indicati per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

1.2. Di dare atto che, in ogni caso, la convenzione per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31 comma 49 bis L.448/1998 può essere stipulata a condizione che siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, e che, al riguardo, rileva la sola data del trasferimento operato con atto notarile, mentre non si deve tener conto di eventuali verbali di assegnazione in godimento come nel caso delle cooperative edilizie;

1.3. Di adottare per la liberazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e canone di locazione di cui all'art. 31 comma 49 bis, il seguente criterio di calcolo, come illustrato in premessa:

$$V_{\text{Trasf.def.}} = [(V_{\text{trasf}} - C_{\text{pFOI}}) * Q0/00] * P\%$$

dove

$$P \% = -0,133 N^2 + 0,667 N + 100,$$

N = numero di anni trascorsi dalla data del primo trasferimento dell'unità immobiliare in esame (> di 5)

1.4. Confermare, con riguardo al caso di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena per la quale sono **già decorsi 20 anni** dalla stipula della originaria convenzione, l'adozione di un semplice atto notarile di trasformazione in luogo di una nuova convenzione;

1.5. Confermare, con riguardo al caso di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena per la quale sono **già decorsi 20 anni** dalla stipula della originaria convenzione, l'attivazione del procedimento per la trasformazione a cura dell'U.O.C. Patrimonio seguendo il criterio ormai consolidato della cronologia con riferimento alla data di stipula della convenzione stessa, fermo restando che, eventuali istanze da parte dei soggetti privati potranno comunque essere istruite singolarmente;

1.6. Confermare, con riguardo al caso di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di proprietà piena per la quale non sono già decorsi 20 anni, nonché per le richieste di eliminazione dei vincoli, l'attivazione del procedimento a richiesta del diretto interessato;

1.7. Confermare, in linea di principio, la rinuncia, ad esercitare il diritto di prelazione per l'acquisizione delle singole unità immobiliari, ove previsto dalle relative convenzioni.

1.8. di disporre la rimozione dei vincoli pattizi (relativi, a mero titolo esemplificativo, a divieti di alienazione temporanei o divieti di alienazione se non a determinate categorie di soggetti - residenti nel territorio comunale, svolgenti attività lavorativa nel territorio comunale, appartenenti alle forze dell'ordine ... -) eventualmente presenti nelle originarie convenzioni, senza ulteriori oneri per il proprietario dell'immobile a favore del quale venga eseguita la trasformazione o la monetizzazione nelle forme già approvate;

1.9. di autorizzare, in applicazione della disciplina generale di cui all'art. 42 lettera l) del T.U. 267/2000, la trasformazione in diritto di proprietà di tutte le aree ad oggi inserite nei piani di edilizia economica e popolare approvati;

b) Di determinarsi per quanto riguarda la concessione in proprietà piena di aree PEEP, in merito ai casi pratici dedotti dalla stretta applicazione della disciplina dettata dalle vigenti leggi in materia, previa attivazione della procedura su istanza dei diretti interessati, per come segue:

A- Convenzione in sostituzione della originaria convenzione di concessione in proprietà di area PEEP, stipulata in data antecedente al 15.03.1992, e per la quale non sono ancora decorsi 20 anni dalla stipula, con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e canone di locazione;

B- Convenzione in sostituzione della originaria convenzione di concessione in proprietà di area PEEP, stipulata in data antecedente al 15.03.1992, e per la quale sono già decorsi 20 anni dalla stipula;

C- Convenzione integrativa per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione da sottoscrivere nel caso in cui il proprietario sia tale in forza o della

sottoscrizione di una convenzione ex art 35 L. 865/1971 ante 15.03.1992 e per la quale si è già provveduto ad effettuare la sostituzione con una convenzione Bucalossi, o della sottoscrizione *ab origine* di una convenzione in concessione di proprietà piena su area PEEP secondo quanto disposto dall'art. 31 L. 448/1998.

c) Di dare atto che il Servizio competente dovrà procedere:

- alla stesura di un nuovo Regolamento Comunale inerente le procedure per la modifica delle convenzioni PEEP per la concessione di aree sia in proprietà piena che in proprietà superficiaria, con particolare attenzione alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena ed alla rimozione di vincoli del prezzo massimo di cessione e di canone di locazione;
- alla predisposizione ed approvazione di nuova modulistica che il cittadino potrà reperire, oltre che presso l'Ufficio tecnico e l'URP, anche sul sito WEB;
- a programmare una campagna informativa (soprattutto con apertura di apposita pagina web sul sito del Comune, comprensiva di un eventuale "forum" per i quesiti dei cittadini) e che consenta al cittadino di avere tutte le informazioni e documentazione necessari per presentare domande di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (con o senza contestuale rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione o di canone di locazione) o domande di rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione a partire dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale del Regolamento di cui sopra e dei criteri di calcolo proposti.

INDI IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di procedere senza ulteriore indugio al soddisfacimento delle richieste di rimozione dei vincoli;

Con successiva specifica votazione e con voti favorevoli _____, astenuti _____ palesemente dai _____ Consiglieri presenti e _____ votanti,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Revisore dei Conti Dott. Massimo Currò

Città di Amantea
Provincia di Cosenza

Oggetto : *Parere su proposta di deliberazione del Consiglio Comunale "Convenzione ex art. 35 L. 865/1971 e SS.MM.II., monetizzazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena-approvazione criteri".*

Il sottoscritto Dott. Massimo Currò Revisore dei Conti di Codesto Comune, con riferimento alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale inviata,

- Vista la proposta avente ad oggetto "Convenzione ex art. 35 L. 865/1971 e SS.MM.II., monetizzazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena-approvazione criteri".

- Visto l'art. 239, del D.Lgs. 267/2000;

-Visto il regolamento dell'Ente;

-Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del servizio interessato;

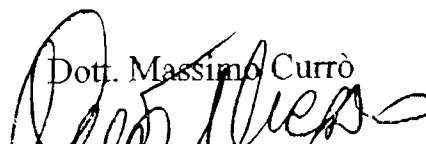
- Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

- Considerato che trattandosi di un atto che mira alla valorizzazione del patrimonio del Comune perché con il decorso del tempo i beni concessi in diritto di superficie tendono alla svalutazione e inoltre attraverso l'alienazione si acquisiscono ulteriori entrate per l'Ente;

per quanto di propria competenza,

Si esprime parere favorevole in merito alla proposta di deliberazione "Convenzione ex art. 35 L. 865/1971 e SS.MM.II., monetizzazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena-approvazione criteri".

Amantea, li 23 Febbraio 2016

Dott. Massimo Currò


La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

IL SEGRETERIO GENERALE
F.to D.ssa Maria Luisa MERCURI

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Ermelinda MORELLI

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE

- Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA CHE

- la presente deliberazione è stata affissa a questo albo pretorio on-line del Comune a partire dal 15/08/2015 con n° 136 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, del TUEL approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n°267.

Per la pubblicazione all'Albo pretorio
F.to Vicente MAURIZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Maria Luisa MERCURI

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo e d'ufficio.

Dalla Residenza Municipale, li _____



IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Maria Luisa MERCURI

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ come prescritto dall'art.124, comma 1 TUEL, senza reclami.

E' divenuta esecutiva il _____ perché:

- decorsi 10 gg. dalla data di inizio della pubblicazione, (art.134, comma 3, TUEL) ...
- perché dichiarata immediatamente eseguibile(art.134, comma 4 - TUEL)

IL SEGRETARIO GENERALE