



Originale

COMUNE DI BRANDIZZO

Provincia di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 29/07/2015

OGGETTO:

Dichiarazione in merito alla durata delle convenzioni stipulate per la cessione di aree in diritto di proprietà per la costruzione di fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 35 della legge 865/71 e s.m.i.

L'anno duemilaquindici addì ventinove del mese di luglio alle ore ventuno e minuti zero nella Sala Consiglio, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma della vigente legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, composto dai seguenti membri:

Cognome e Nome	Presente
1. BUSCAGLIA Roberto - Sindaco	Sì
2. MERLO Fulvio - Vice Sindaco	Sì
3. BODONI Paolo - Assessore	Sì
4. PAGLIERO Irma - Assessore	Sì
5. ROLANDO Valeria - Assessore	No
6. BARBERA Alessandro - Consigliere	Sì
7. DASSETTO Walter - Consigliere	Sì
8. PASQUA Roberto - Consigliere	Sì
9. TORTORI Patrizia - Consigliere	Sì
10. BOFFO Germana - Consigliere	Sì
11. SASANELLI Serena - Consigliere	Sì
12. DELUCA Giuseppe - Consigliere	Sì
13. LA ROSA Leonardo - Consigliere	Sì
	Totale Presenti: 12
	Totale Assenti: 1

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale VERNEAU Dr.ssa Diana .

Il Presidente Signor BUSCAGLIA Roberto constatata legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

SETTORE Urbanistica e Edilizia

OGGETTO: Dichiarazione in merito alla durata delle convenzioni stipulate per la cessione di aree in diritto di proprietà per la costruzione di fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 35 della legge 865/71 e s.m.i.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta n. 388 del 11/06/2015, di pari oggetto alla presente; qui di seguito riportata:

“““Premesso che:

- l'art. 31, comma 46 della Legge n. 448/98, testualmente recita: *“Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la 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”.

- la Legge n. 135 del 07.08.2012, comma 1-bis, dell'art. 23-ter, ha disposto, in riforma di quanto in precedenza sancito, che la lettera a), comma 46 dell'art. 31, della Legge n. 448/98, sia sostituita dalla seguente: *“a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la 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”* e che pertanto la durata delle convenzioni sostitutive, ad oggi, deve intendersi pari a 20 (venti) anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione originaria;

- l'art. 31, comma 48 della Legge n. 448/98, testualmente recita: *“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 ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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 al momento della trasformazione di cui al comma 47”;*

- la legge 12 luglio 2011 n. 106, al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha integrato l'art. 31 della Legge 448/98, con l'introduzione del comma 49 bis che testualmente recita: ***“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. 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 con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281”;*** e con l'introduzione del comma 49-ter che testualmente recita: *“Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”;*

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013, è stata attestata la riduzione da 30 a 20 anni delle convenzioni sostitutive per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relative ad aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) già stipulate, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti della Legge n. 448/98 e, inoltre, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 30.04.2013 sono state approvate le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la contestuale eliminazione del vincolo convenzionale relativo al prezzo di cessione degli alloggi successiva alla prima;

Considerato che per quanto riguarda l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo di cessione di fabbricati costruiti su aree cedute in diritto di piena proprietà, tale possibilità è limitata alle convenzioni stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (ovvero dal 15 marzo 1992) e ciò in quanto:

a) prima del 15 marzo 1992 non vi era alcun obbligo di prevedere, nelle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, essendo, al contrario, previsti, dalla legge, rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità;

b) i vincoli sulla determinazione del prezzo o del canone di locazione sono stati introdotti, nelle convenzioni per la cessione di aree in proprietà, solo a partire dal 1 gennaio 1997, per effetto della disposizione contenuta nell'art. 3, comma 63, della legge 662/1996, che ha modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della legge 865/71, che testualmente recita: "*e) l'alinnea del tredicesimo comma e' sostituito dal seguente: "Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere"omissis;*

e che pertanto, per le convenzioni di cui alla L. 10/77 (ora D.P.R. n. 380/01) il termine di validità, per effetto della Legge n. 135 del 07.08.2012, comma 1-bis, dell'art. 23-ter, deve intendersi pari a 20 anni;

Accertato che il comune di Brandizzo ha stipulato alcune convenzioni per la cessione di aree in diritto di piena proprietà per la realizzazione di fabbricati "PEEP", nelle quali sono presenti vincoli relativi al prezzo di cessione sia per la prima che per quelle successive alla prima;

Rilevato che nelle citate convenzioni non è stata puntualmente indicata quale sia la durata delle stesse, e che risulta pertanto necessario definire tale durata per consentire ai soggetti proprietari di conoscere la data dalla quale possono alienare gli alloggi sul libero mercato ed a libero prezzo; ciò anche al fine di dare nuovo impulso alla libera commercializzazione degli immobili edificati su tali aree;

Ritenuto quindi necessario di dover dichiarare, in forza di quanto detto nelle premesse, quale debba essere la durata di dette convenzioni, pur in assenza di precise disposizioni in esse contenute;

Rilevato, a tal fine, che la tipologia di convenzione applicabile per la cessione di aree in piena proprietà è quella di cui alla L. 10/77 (ora D.P.R. n. 380/01), la cui durata, per legge, è pari a 20 anni;

Considerato che il presente atto, avendo effetto dichiarativo, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che pertanto non occorre il parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Richiamata la legislazione citata in premessa;

Visti l'allegato parere in ordine tecnico rilasciato ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Visti lo Statuto comunale, il Regolamento di contabilità ed il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

PROPONE

1) Di dichiarare che le convenzioni per la cessione di aree in diritto di piena proprietà stipulate a partire dal 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179), pur in

assenza di precisi dettami convenzionali in merito al periodo di validità, abbiano una durata di 20 anni a partire dalla data di stipula dell'originaria convenzione con cui è stata ceduta l'area in piena proprietà.

2) Di dare atto che il presente atto costituisce supporto di legittimazione per eventuali atti di cessione di unità immobiliari costruite su aree cedute in piena proprietà ai sensi dell'art. 35, della legge. 865/71, purché stipulati dopo 20 anni dalla data di stipula dell'originaria convenzione con cui è stata concessa l'area in piena proprietà, senza necessità di ulteriori adempimenti.

3) Di dare atto che la presente, avendo effetto dichiarativo, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che pertanto non occorre il parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

4) Di dichiarare la presente Deliberazione, attesa l'urgenza da parte dei privati di poter procedere all'alienazione delle unità immobiliari, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.”””””

Dato atto che per il tenore della discussione si rinvia alla registrazione effettuata mediante l'ausilio di supporto informatico n. 7/2015;

Atteso che sulla suddetta proposta è stato espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, come sostituito dall'art. 3 della legge 7.12.2012 n. 213 e precisato che, non essendovi impegno di spesa, non necessita sul presente atto parere di regolarità contabile;

Con voti favorevoli unanimi (12) espressi palesemente per alzata di mano,

DELIBERA

1) Di dichiarare che le convenzioni per la cessione di aree in diritto di piena proprietà stipulate a partire dal 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179), pur in assenza di precisi dettami convenzionali in merito al periodo di validità, abbiano una durata di 20 anni a partire dalla data di stipula dell'originaria convenzione con cui è stata ceduta l'area in piena proprietà.

2) Di dare atto che il presente atto costituisce supporto di legittimazione per eventuali atti di cessione di unità immobiliari costruite su aree cedute in piena proprietà ai sensi dell'art. 35, della legge. 865/71, purché stipulati dopo 20 anni dalla data di stipula dell'originaria convenzione con cui è stata concessa l'area in piena proprietà, senza necessità di ulteriori adempimenti.

3) Di dare atto che la presente, avendo effetto dichiarativo, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che pertanto non occorre il parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Successivamente, con voti favorevoli unanimi (12), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
Firmato Digitalmente
BUSCAGLIA Roberto

Il Segretario Comunale
Firmato Digitalmente
VERNEAU Dr.ssa Diana