



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 10 del 10/04/2012

OGGETTO: Edilizia Economica Popolare: quantificazione corrispettivo aggiuntivo per eliminazione vincolo su prezzo massimo di cessione ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98.

L'annoduemiladodici, il giorno dieci del mese di aprile alle ore 18.30 nella sala consiliare, a seguito di regolari inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. **Giuseppe Residori** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.:

	Presente	Assente		Presente	Assente	
1	SOARDI GIANLUIGI	-----	12	GIRELLI RENZO	X	
2	PIETROPOLI AUGUSTO	X	13	MONTRESOR ROMEO	X	
3	MARCHI MATTEO	X	14	BRISOTTO SARA	X	
4	RESIDORI GIUSEPPE	X	15	MANZATO GRAZIELLA	X	
5	STANGHELLINI STEFANO	X	16	CHIARAMONTE DAMIANO	X	
6	BIGHELLI ALBERTINA	X	17	SERPELLONI ALBERTO		X
7	MAZZI PAOLO	X	18	RIGO LARA	X	
8	BRAGGIO ROBERTO	X	19	BIANCONI ROBERTO	X	
9	SPILLER SIMONE	X	20	GRANUZZO MASSIMO	X	
10	VALBUSA ANDREA	X	21			
11	FRUGONI ALBERTO	X				

E' presente l'assessore esterno Sig. Giacopuzzi Walter.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale dott. ZACCARIA RENZO.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Oggetto: Edilizia Economica Popolare: quantificazione corrispettivo aggiuntivo per eliminazione vincolo su prezzo massimo di cessione ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98.

L'Assessore all'edilizia privata ed urbanistica, Montresor Romeo, illustra la proposta di deliberazione allegata: "Nella realizzazione di immobili di edilizia economico popolare o veniva concesso il diritto di superficie o era concessa la proprietà dell'immobile fissando comunque una serie di parametri, che, riconoscendo che l'acquisizione dell'area e la costruzione dell'immobile veniva fatta con valori di particolare favore, proprio per andare incontro alle condizioni economiche per le quali era richiesta la partecipazione all'iniziativa di edilizia economico popolare, mettevano dei freni alla libera commercialità del bene, perché era logico che chi aveva ricevuto facilitazioni ed agevolazioni, poi non ne facesse una speculazione, vendendo a terzi a prezzo libero. Già con la legislazione precedente, noi siamo intervenuti con la delibera n. 86 del 29 novembre scorso, prevedendo la possibilità di eliminare il diritto di superficie, trasformandolo in diritto di proprietà, e togliendo tutte quelle altre limitazioni che erano proprie per l'edificazione con diritto di proprietà; l'unico vincolo che era rimasto in vigore era il divieto di alienazione dell'immobile al prezzo di libero mercato per un periodo almeno per 30 anni e in questo periodo era possibile alienarlo solo a persone che avessero le stesse caratteristiche reddituali di chi allora aveva partecipato alla costruzione o aderito alla cooperativa e, comunque, a prezzi calmierati. La legislazione nazionale ha previsto che si possa superare anche questo gradino, fissando un parametro di riscatto, cioè di adeguamento del vecchio valore ridotto al nuovo valore di mercato calcolato sull'area su cui si è costruito, in modo da far rientrare al Comune quelle agevolazioni che aveva a suo tempo concesso, e consentendo a chi volesse, o avesse l'opportunità di cedere la propria abitazione prima del decorso dei 30 anni, di poterlo poi fare liberamente. Non avevamo potuto completare la delibera nel novembre scorso, perché all'epoca la norma nazionale prevedeva che fosse un decreto ministeriale a definire qual'era la percentuale di oneri da applicare a chi volesse superare anche questo ultimo limite e quindi avere la libera disponibilità e commerciabilità del proprio bene. Con il decreto Liberalizzazioni, la legge n. 14 del 2012 di conversione del cosiddetto decreto Milleproroghe 2011, ha invece legiferato che a decorrere dal 1 gennaio 2012 la percentuale, di cui al comma 49 bis art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, è stabilita dai comuni. Allora siamo qui in questa sede per stabilire quella percentuale di onere aggiuntivo che viene chiesto ai proprietari di immobili in regime di edilizia economico popolare per rendere definitivamente libera la commercializzazione. Il criterio che viene adottato è che per i primi 5 anni resti il divieto di vendita, poiché la legge ha sempre vietata la possibilità di alienazione ad ogni condizione entro il primo quinquennio dalla costruzione dell'immobile; la differenza poi viene calcolata sul residuo periodo di 25 anni, dal 6° anno al 30°, e viene calcolata sul 40% del valore dell'area che all'epoca veniva scalato e veniva riconosciuto come bonus alle cooperative edilizie che costruivano in regime di edilizia economico popolare. Si applica un coefficiente inversamente proporzionale al tempo che manca al compimento del trentennio, con l'avvertenza che il valore dell'area non viene più calcolato con il vecchio metodo, sempre per variazione legislativa che prevedeva il 50% del valore venale e 50% del valore catastale (il riferimento era alla legge sugli espropri nella città di Napoli), ma a seguito anche delle pronunce della Corte Costituzionale, si deve far riferimento al valore venale dell'area. Il criterio di proporzionalità è matematico, chiaramente chi fosse vicino alla scadenza del termine e non avesse necessità impellenti può anche aspettare che decorrano due o tre anni, chi invece

avesse interesse a vendere, anche a distanza di 7, 8, 10 anni dalla scadenza del termine, può avere l'immobile in pieno regime di commerciabilità versando al Comune quanto emerge dall'applicazione del calcolo, perché comunque deve aver fatto precedentemente il riscatto del diritto di superficie ed il riscatto delle altre agevolazioni, portando l'immobile al valore commerciabile libero. La proposta, che viene portata in votazione, completa il quadro e rende operativo quello che nei fatti è un'esigenza di almeno un paio di nostri cittadini, che da tempo ci sollecitavano in tal senso e a cui, purtroppo, non abbiamo potuto rispondere prima, perché la legge ci chiedeva di aspettare il decreto ministeriale, ed appena abbiamo potuto, alla prima occasione utile, abbiamo portato questa delibera in votazione.”

Il Vicesindaco Residori Giuseppe, verificato che non ci sono interventi, passa alle dichiarazioni di voto.

La capogruppo consiliare di Sommacampagna Popolare, Graziella Manzato, preannuncia voto favorevole.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese su 18 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente provvedimento, per costituirne parte integrante, formale e sostanziale;

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese su 18 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Premesso che:

- su impulso proveniente dalle leggi n. 549/1995, n. 662/1996 e soprattutto n. 448/1998, l'Amministrazione Comunale ha avviato nell'anno 2002 la procedura per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree peep già concesse in diritto di superficie e la sostituzione delle convenzioni, con conseguente eliminazione dei vincoli di inalienabilità ma permanendo il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi fino alla data di scadenza trentennale delle nuove convenzioni (computata a partire dalla data di assegnazione originaria del terreno alla cooperativa o impresa edificatrice);
- in particolare, con deliberazioni consiliari n. 71 e 72 in data 28/10/2002 sono state stabilite le condizioni e le modalità procedurali per la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 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, con la convenzione di cui all'art. 8. commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, 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, e in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato.
- l'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n. 42 del 06.06.1996 ha approvato le modalità di trasformazione in proprietà di tutte le aree ricadenti nell'ambito dei PEEP, già concesse in diritto di superficie, nonché la soppressione dei vincoli di godimento decennali e ventennali già previsti nelle convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, ai sensi dell'art. 35 della L.865/1971, per la cessione del diritto di proprietà delle aree PEEP medesime.
- con Decreto Legge 13 Maggio 2011, n. 70 (c.d. "decreto sviluppo"), convertito in Legge il 12 luglio 2011 con n. 106, è stato modificato l'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge n. 448/98 prevedendo la possibilità della rimozione dei vincoli relativi alla determinazione dei prezzi massimi di cessione e di locazione degli alloggi realizzati ai sensi della L. 865/71;
- in particolare l'art. 31 suddetto veniva così modificato:

“Legge 23 Dicembre 1998, n. 448 – art. 31

comma 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. 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.

comma 49-ter. 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 Consiliare n. 86 del 29/11/2011 sono state aggiornate le modalità procedurali per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, già prevista dalle deliberazioni di C.C. n. 42/96, secondo le modalità stabilite dalle D.C.C. n. 71/2002 e n. 72/2002, prevedendo, su

specifica istanza degli assegnatari degli alloggi, la possibilità della rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, alle seguenti condizioni:

- a. sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione dell'area, un periodo di 5 anni;
- b. sia stipulato e sottoscritto l'atto notarile per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree peep già concesse in diritto di superficie o la sostituzione delle convenzioni originarie con eliminazione dei vincoli decennali/ventennali, ai sensi della legge n. 448/98, secondo gli schemi tipo allegati alla delibera di Consiglio n. 86/2011 sotto le lett. A) e B), che sostituiscono gli allegati alle sopraccitate delibere consiliari n. 71/02 e n.72/02;
- c. in alternativa, nel caso in cui si fosse già provveduto allo svincolo ai sensi dell'art. 31 della L. 448/98, venga stipulata una nuova convenzione in forma pubblica a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti e sia redatta secondo lo schema tipo allegato alla medesima Delibera Consiliare n. 86/2011 sotto la lettera C);
- d. sia effettuato il pagamento del suddetto corrispettivo aggiuntivo, rispetto a quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, così come calcolato dall'Ufficio Tecnico, in applicazione della percentuale definita dal sopraccitato decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. in attesa della definizione da parte del Ministro dell'economia e delle finanze della percentuale di cui al comma suddetto, la quale potrà essere applicata direttamente dagli uffici comunali non appena verrà emanato il relativo decreto non regolamentare;

Tutto ciò premesso

Preso atto che all'interno della Legge n°14/2012 di conversione del cosiddetto Decreto mille proroghe del 2011, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 27 febbraio 2012, l'Allegato riporta il seguente comma

“16-undecies.

A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' stabilita dai comuni.”

Rilevato pertanto che, diversamente da quanto previsto in origine dal sopraccitato Decreto Legge n. 70/2011, viene ora sostanzialmente rimandata ai comuni la determinazione della percentuale da applicare per l'eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo con il quale, su richiesta del proprietario, è possibile vendere, dopo cinque anni, gli alloggi Peep realizzati su aree concesse in diritto di superficie.

Precisato che, ai sensi del medesimo art. 31 comma 49-bis Legge 23 Dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo aggiuntivo da versare per l'eliminazione del vincolo sul prezzo massimo di cessione deve essere *“... 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. ..., anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo ...”;*

Ritenuto opportuno che il suddetto corrispettivo aggiuntivo equivalga alla quota parte del valore venale del bene non ancora computata ai fini del calcolo del corrispettivo stabilito dall'art. 31 comma 48, ovvero al 40% del medesimo valore venale (che non viene ridotto del 25 per cento, come nei casi definiti nella sopraccitata Delibera di Consiglio n. 86/2011, in quanto si perde in questo caso il carattere economico-sociale previsto dalla normativa per poter effettuare la suddetta detrazione), moltiplicata per un coefficiente percentuale proporzionale alla durata residua del vincolo convenzionale, al netto dei primi cinque anni all'interno dei quali non è possibile procedere allo svincolo totale del bene;

Verificato pertanto che il corrispettivo aggiuntivo risulta proporzionale, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà, al 66% del corrispettivo risultante

dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98, ridotto in relazione alla durata residua del vincolo, ottemperando in tal modo alle indicazioni dettate dal Decreto n. 70/2011;

Richiamate le proprie precedenti deliberazioni n. 42/1996, n.71/2002, n. 72/2002 e n. 86/2011.

Visti gli artt. 7 e 8 dell'ex legge del 28 gennaio 1977, n. 10 – (legge Bucalossi).

Visto l'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 – (legge Botta-Ferrarini).

Visto l'art. 31, commi da 45° a 50°, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, così come modificato dal D.L. n. 70/2011.

Vista la Legge n°14/2012.

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Visto l'art. 2, comma 89, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Vista la L.R. n. 42 del 09 settembre 1999.

PROPONE

- 1) di confermare che gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area peep possano, su loro specifica istanza, richiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, alle seguenti condizioni:
 - a. sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione dell'area, un periodo di 5 anni;
 - b. sia stipulato e sottoscritto l'atto notarile per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree peep già concesse in diritto di superficie o la sostituzione delle convenzioni originarie con eliminazione dei vincoli decennali/ventennali, ai sensi della legge n. 448/98, secondo gli schemi tipo allegati sotto le lett. A) e B) alla Delibera di Consiglio n. 86 del 29/11/2011;
 - c. in alternativa, nel caso in cui si fosse già provveduto allo svincolo ai sensi dell'art. 31 della L. 448/98, venga stipulata una nuova convenzione in forma pubblica a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti e sia redatta secondo lo schema tipo allegato alla medesima Delibera n. 86/2011 sotto la lettera C);
 - d. sia effettuato il pagamento del suddetto corrispettivo aggiuntivo, rispetto a quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, così come calcolato dall'Ufficio Tecnico.
- 2) di stabilire che il suddetto corrispettivo aggiuntivo equivalga alla quota parte del valore venale del bene non ancora computata ai fini del calcolo del corrispettivo stabilito dall'art. 31 comma 48, ovvero al 40% del medesimo valore venale (che non viene ridotto del 25 per cento, come nei casi definiti nella sopraccitata Delibera di Consiglio n. 86/2011, in quanto si perde in questo caso il carattere economico-sociale previsto dalla normativa per poter effettuare la suddetta detrazione), moltiplicata per un coefficiente percentuale proporzionale alla durata residua del vincolo convenzionale, al netto dei primi cinque anni all'interno dei quali non è possibile procedere allo svincolo totale del bene;

PROPONE inoltre

- 3) di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

