



CITTÀ DI GRUGLIASCO

PROVINCIA DI TORINO

Copia

Pos

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Comp. VDL

DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 50

OGGETTO: *Settore Urbanistica – Sezione Urbanistica* – Eliminazione vincoli di prezzo massimo di cessione e canone di locazione unità abitative di edilizia convenzionata e relative pertinenze. Approvazione schema di convenzione per l'applicazione di quanto previsto dai commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i..

L'anno *duemiladodici*, addì *sei* del mese di *giugno* alle ore *17,55* presso la sala consiliare del palazzo comunale, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica il Consiglio Comunale del quale sono membri i signori:

MONTA' Roberto – Sindaco

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| 1. AMATO Stefano | 13. MAISTO Florinda |
| 2. BIANCO Raffaele | 14. MAZZOTTA Francesco |
| 3. CAMBARERI Antonio | 15. MORTELLARO Luca |
| 4. CARIOSCIA Onofrio | 16. PASQUALINO Antonio |
| 5. CERRUTI Claudio | 17. PROIETTI Carlo |
| 6. COLOMBI Stefano | 18. SANFILIPPO Srafrino Gianni |
| 7. DI PIERRO Alessandro | 19. SONCIN Pier Paolo |
| 8. DI PIERRO Erica | 20. SURIAN Barbara |
| 9. FORGIONE Annunziato | 21. TURIGLIATTO Mariano |
| 10. GAITO Emanuele | 22. VERDUCI Domenico |
| 11. GIARGIA Elena | 23. VIGNA Viorci |
| 12. GUELI Franco | 24. ZERBIN Franco |

Dei suddetti consiglieri sono assenti al momento della trattazione del presente argomento i Signori: =====.

Assume la presidenza il Consigliere Florinda MAISTO.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Avv. Giulia COLANGELO.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 25 consiglieri su n. 25 assegnati, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento sopra indicato.

X.16.04.D

OGGETTO: *Settore Urbanistica – Sezione Urbanistica* – ELIMINAZIONE VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE UNITÀ ABITATIVE DI EDILIZIA CONVENZIONATA E RELATIVE PERTINENZE. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAI COMMI 49 BIS E 49 TER DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 448 DEL 23 DICEMBRE 1998 E S.M.I.

Premesso che:

in attuazione di quanto previsto dall'art. 31, commi da 45 a 49, della Legge 448 del 23 dicembre 1998, il Comune di Grugliasco ha avviato il programma di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà riguardante tutti gli interventi già oggetto di convenzionamento ai sensi dell'art. 35 della legge n° 865/1971. A detto programma ad oggi hanno aderito i proprietari di circa 1.100 unità immobiliari residenziali su un totale di circa 2.900;

la trasformazione del diritto di superficie è avvenuta o avverrà, per le adesioni che perverranno in futuro, con la sottoscrizione di una nuova convenzione ai sensi del comma 46 della legge 448/1998 nella quale, ove non siano trascorsi trent'anni dalla data di stipula della convenzione originaria per l'assegnazione del diritto di superficie, permangono vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione; vincoli che decadranno automaticamente allo scadere del suddetto termine di trent'anni;

con l'art. 5 della Legge 106 del 12 luglio 2011, l'art. 31 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 è stato integrato con i commi 49 bis e 49 ter che testualmente recitano:

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;

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 l'art.29, comma 16 undecies, della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012 è stato disposto che: *a partire dal 01 gennaio 2012 la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 è stabilita dai comuni;*

in relazione alle suddette disposizioni normative le unità abitative che, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, possono usufruire della possibilità di affrancamento dai vincoli di prezzo di cessione e locazione sono quelle che fanno riferimento alle seguenti convenzioni:

- convenzioni attuative del PEEP stipulate ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71 per la concessione dell'area in diritto di superficie;
- convenzioni stipulate ai sensi del comma 46 dell'art 31 della Legge 448/98, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, per le quali non sono ancora scaduti i termini di validità;

- convenzioni di cui all'art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380;

al fine di poter dar corso alle richieste di rimozione del vincolo di prezzo di cessione e canone di locazione, che sulla base delle disposizioni normative richiamate perverranno dai proprietari delle unità abitative, è pertanto necessario procedere alla determinazione del corrispettivo da versare al Comune.

In proposito il comma 49 bis della legge 448/1998, come integrato dall'art. 5 della Legge 106 del 12 luglio 2011, si limita a stabilire che il corrispettivo dovrà essere proporzionale alla corrispondente quota millesimale ed è da determinarsi, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 della Legge 448/1998; comma che disciplina le modalità di calcolo del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

al fine di consentire agli uffici di operare per la predisposizione dello schema della convenzione che dovrà essere stipulata per la rimozione dei vincoli di prezzo, con deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 24 aprile 2012 sono stati formulati indirizzi per la quantificazione del corrispettivo da versare al Comune, che tengono conto delle seguenti considerazioni:

- in buona parte dei casi si tratterebbe di intervenire su convenzioni per le quali è già stata attivata la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nell'ambito della quale è stato previsto il versamento di un corrispettivo quantificato nella misura del 60% del valore di esproprio (all'epoca della quantificazione, avvenuta con D.G.C. n. 377 del 21/09/2000, risultava in vigore l'art. 5 bis della legge 8 agosto 1992, n° 359);
- a seguito della dichiarata incostituzionalità dell'art. 5 bis della Legge 359/92, la determinazione dell'indennità di esproprio è stata disciplinata dall'art. 2, comma 89, della Legge 24 dicembre 2007, n° 244 il quale prevede che: *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economica sociale, l'indennità è ridotta del 25 %"*;
- in tutti i casi si tratta di interventi che, all'epoca della realizzazione, sono stati esonerati dal pagamento del contributo sul costo di costruzione in quanto disciplinati da convenzioni che stabilivano prezzi di vendita calmierati.

Gli indirizzi della Giunta Comunale sono stati formulati come segue:

1) la cancellazione dei vincoli sul prezzo di cessione e canone di locazione deve avvenire con:

- il pagamento di un corrispettivo a favore del Comune pari al 40% del valore di esproprio da determinarsi con le modalità previste dall'art. 2, comma 89, della Legge 24 dicembre 2007, n° 244, con l'applicazione della riduzione del 25%;
- il pagamento del contributo sul costo di costruzione non versato al momento della realizzazione dell'intervento, in quanto con la rimozione dal vincolo di prezzo verrebbe meno la motivazione dell'esonero applicato al momento della realizzazione dell'intervento (prezzo convenzionato).

2) nel caso di unità immobiliari in diritto di superficie il corrispettivo di cui ai punti 1 è da versarsi per intero;

3) nel caso di unità immobiliari per le quali è già stata operata la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per quelli assoggettati a convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 370/2001, il corrispettivo di cui al punto 1 è da calcolarsi proporzionalmente agli anni residui di validità della convenzione in essere;

4) l'eliminazione dei vincoli non potrà essere consentita per le unità abitative che, pur ricadenti nella casistica di cui sopra, sono destinate alla locazione permanente in relazione ad obblighi contenuti nelle convenzioni attuative.

A seguito dei suddetti indirizzi, l'ufficio Tecnico ha predisposto uno schema di convenzione da stipularsi per la rimozione dei vincoli di prezzo che tiene conto delle diverse casistiche possibili.

Tutto ciò premesso

Visto l'art. 31 della Legge 448/1998, commi 49 bis e 49 ter.

Visto l'art. 48 TUEL – D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

Il Sindaco propone affinché il Consiglio Comunale

DELIBERI

1. Di confermare gli indirizzi approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 24 aprile 2012, così come riportati in premessa.
2. Di approvare lo schema di convenzione da stipularsi per la rimozione dei vincoli di prezzo nel testo che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale.
3. Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma IV - del D.Lgs. n. 267/2000.

VDL/ab

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Il, 30 MAG. 2012

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

f.to Arch. Vincenzo DI LALLA

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il, 30 MAG 2012

IL DIRIGENTE SETTORE PROGRAMMAZIONE E RISORSE

f.to Dott. Roberto MOSCA

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA AI SENSI DEL COMMA 49 BIS ART. 31, DELLA LEGGE 448 DEL 23 DICEMBRE 1998 PER RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE DI UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Grugliasco presso il Palazzo Comunale, in Piazza Matteotti n. 50.

Avanti me dott. Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di, senza l'assistenza dei testimoni ai quali i Comparenti fra loro d'accordo e con il mio consenso rinunziano, sono comparsi i Signori:

..... domiciliato per la carica in Grugliasco, presso il Palazzo Civico, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di in prosieguo chiamato Comune, Codice Fiscale 01472860012, aventi i poteri per quanto in oggetto, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, in forza dell'art. 46 del vigente Statuto Comunale e dell'art. 51 del Regolamento dei contratti approvato con Delibera Consiliare numero 161 del 04 novembre 1991, in prosieguo chiamato Comune;

..... nato a il residente a via professione Codice Fiscale

PREMESSO CHE:

- con convenzione a rogito notaio, in data repertorio n., registrata il, trascritta il, è stato concesso a in diritto di superficie per la durata di 99 anni un appezzamento di terreno incluso nell'area _____ del P.E.E.P. in allora vigente, per complessivi mq, ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865, art. 35;

- su detta area sono stati edificati n. alloggi di edilizia residenziale pubblica, n. box auto, n. posti auto, secondo le modalità stabilite dalla citata convenzione;

(in alternativa)

- con convenzione a rogito Notaio in data repertorio n. è stata stipulata convenzione tra il Comune di Grugliasco e la Soc. ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, a seguito della quale sono stati realizzati n° _____

alloggi, n° box auto e n. posti auto, eseguendo le modalità stabilite dalla citata convenzione

- i signori _____ sono proprietari delle unità immobiliari, realizzate nell'ambito dell'intervento convenzionato sopra citato, distinte al catasto fabbricati come segue:

- i predetti componenti sono proprietari delle suddette unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Grugliasco, via in forza di atto di acquisto dalla soc., o per atto di acquisto degli aventi causa della società predetta;

(eventualmente)

- relativamente alle unità immobiliari sopra descritte, in data, con atto rogito notaio, repertorio n....., è stata stipulata convenzione in applicazione dell'art 31 comma 46 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 con la quale si è operata la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

- nella convenzione di cui sopra, agli artt., sono previsti vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, nonché le relative sanzioni, (eventualmente) validi fino aldata di scadenza della convenzione;

- con l'art. 5 della Legge 106, del 12 luglio 2011, l'art. 31 della Legge 448 del 23 dicembre 1998, è stato integrato con i commi 49 bis e 49 ter che testualmente recitano:

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.

49-ter. Le disposizioni di cui alla comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

con l'art. 29 comma 16 undicies della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012 è stato disposto che: a partire dal 01 gennaio 2012 la percentuale di cui alla comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 è stabilito dai comuni, successivamente confermati con D.C.C. n. del

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. del sono stati approvati gli indirizzi per l'applicazione di quanto previsto dai commi 49 bis e 49 ter della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e smi.

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. del.... è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione delle unità abitative e loro pertinenze in applicazione della normativa sopra citata.

- a seguito della deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 24 aprile 2012 con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica n....del.... sono stati approvati i criteri per la quantificazione del corrispettivo da versare al Comune;

- con nota in data, ricevuta al numero di protocollo generale del Comune n. il/i Signor/i in qualità di proprietario/i, ha/hanno formalmente richiesto al Comune di attivare la procedura per la rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione e canone di locazione relativo alle unità immobiliari di loro proprietà sopra citate;

- a seguito della sopra citata richiesta l'ufficio tecnico ha provveduto a quantificare in il corrispettivo da versare al Comune per la rimozione dei vincoli.

Tutto ciò premesso

ed a formare parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, nelle persone di chi sopra, stipulano quanto segue:

ART. 1 - RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI A PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

Con la sottoscrizione del presente atto vengono rimossi, limitatamente alle unità immobiliari indicate in premessa, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione contenuti nella convenzione rogito notaio stipulata in data rep. n°; di conseguenza

decadono automaticamente le sanzioni relative alla determinazione del prezzo previste dalla stessa convenzione.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei comparenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a prezzo di libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione o locazione.

Rimangono validi tutti gli eventuali altri vincoli non riferiti alla determinazione del prezzo previsti dalla citata convenzione rogito notaiostipulata in datarep. n°fino alla scadenza della stessa.

ART. 2 – CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO.

Il corrispettivo dovuto al Comune per la rimozione dei vincoli, determinato in applicazione di quanto disposto dall'articolo 31 – comma 49 bis della legge 23.12.1998, n. 448, viene quantificato, sulla base degli atti richiamati in premessa e in considerazione della quota complessiva dimillesimi, facenti capo alle unità immobiliari oggetto del presente atto in €.....

ART. 3 – MODALITA' DI PAGAMENTO – GARANZIE

I signori _____ hanno versato all'Amministrazione Comunale la somma di €quale corrispettivo di cui al precedente art. 2 ad essi spettante pari a _____ millesimi;

per detta somma versata come segue: _____ il Comune di Grugliasco rilascia quietanza nella forma più ampia.

Art. 4 - SPESE FISCALI E TRASCRIZIONE

Tutte le spese inerenti al presente atto sono a carico della parte cessionaria. Il Comune di Grugliasco, in persona di chi sopra, rinuncia all'ipoteca legale spettategli e solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo anche per quanto si riferisce al reimpiego del corrispettivo.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da me e da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo approvano ed in conferma meco lo sottoscrivono.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs.n. 267/2000 – Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;

Dato atto degli interventi espressi dai consiglieri, che risultano integralmente registrati su CD, con relativa trascrizione;

Visto il verbale della Conferenza Capigruppo, riunitasi in data 05.06.2012.

Procedutosi a votazione in forma palese espressa mediante votazione elettronica, il cui esito viene proclamato dal Presidente nelle seguenti risultanze:

PRESENTI IN AULA: n. 25

NON PARTECIPANO AL VOTO: n. ///

PARTECIPANO AL VOTO n. 25

ASTENUTI n. ///

VOTANTI n. 25

Voti favorevoli n. 21

Voti contrari n. 4 Amato, Di Pierro Alessandro, Di Pierro Erica e Surian.

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione così come trascritta;

SUCCESSIVAMENTE

PRESENTI IN AULA: n. 25

NON PARTECIPANO AL VOTO: n. ///

PARTECIPANO AL VOTO n. 25

ASTENUTI n. 4 Amato, Di Pierro Alessandro, Di Pierro Erica e Surian.

VOTANTI n. 21

Voti favorevoli n. 21

Voti contrari n. ///

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4[^] comma del D.Lgs. 267/2000 – Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali.

Del che si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE
f.to. Florinda MAISTO

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to avv. Giulia COLANGELO

La presente deliberazione, in copia conforme, viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal

20 GIU 2012

20 GIU 2012

Il _____



IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Giulia COLANGELO

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA in data 16 GIU 2012

- 1) in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 T.U. - D. Lgs. n. 267/2000)
- 2) per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3 T.U. - D.Lgs. n. 267/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE

19 GIU 2012

Il _____

f.to Avv. Giulia COLANGELO