



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
PROVINCIA DI PISA

**DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 62 DEL 29/11/2012

Oggetto: **TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI ALLOGGI UBICATI IN AREE PEEP, ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI INALIENABILITA' E ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE**

L'anno **Duemiladodici**, il giorno ventinove del mese di **Novembre**, alle ore 18:00, nella sede comunale, convocato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale.

(omissis il verbale)

PRESIEDE il SINDACO sig. . MARVOGLI UMBERTO

Dei componenti il Consiglio Comunale:

		Presente	Assente			Presente	Assente
1.	MARVOGLI UMBERTO	X		11.	PANELLA EMANUELE	X	
				12.	CARMIGNANI STEFANO		X
2.	TOTI GABRIELE	X		13.	GROSSI FEDERICO	X	
3.	PARDOSSI CRISTIAN	X		14.	MEROLA LIDA	X	
4.	BERTONCINI ANTONIO	X		15.	CALÒ GIUSEPPE		X
5.	NARDINELLI GIULIO		X	16.	RUGLIONI GIULIO	X	
6.	ARPINIO LILIA	X		17.	TAGLIALAGAMBA STEFANO	X	
7.	VANNI ISOLA	X		18.	MEZZI LUIGI	X	
8.	VALLE ENRICO	X		19.	COSTAGLI PAOLO	X	
9.	PAROLI GOLIARDO		X	20.	BENVENUTI SILVIA	X	
10.	LAMI FRANCESCA	X		21.	CASILLO ROSARIO		X
						16	5

ne risultano **PRESENTI** n. 16 e **ASSENTI** n. 5.

PARTECIPA il Sig. STRIANO ANIELLO in qualità di SEGRETARIO GENERALE, incaricato della redazione del verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29/04/1996 sono state individuate le aree da cedere in proprietà comprese nei piani di zona redatti ai sensi della L. 167/62, già concesse in diritto di superficie;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 224 del 28/12/1999 sono stati approvati gli importi del costo di trasformazione delle aree rivalutati secondo gli indici ISTAT al dicembre 1998;
- con deliberazioni della Giunta Comunale n. 53 del 16/04/2008 e n. 90 del 23/06/2008 si è provveduto all'aggiornamento dei prezzi di trasformazione e all'inoltro ai proprietari delle relative proposte;
- sono stati stipulati i contratti di cessione per la maggior parte degli immobili oggetto delle suddette deliberazioni.

Considerato che, ad oggi, risultano in essere ulteriori edifici realizzati in forza del programma pluriennale di attuazione del PEEP;

Visto l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della Legge 448 del 23 dicembre 1998, il quale stabilisce che i Comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie, alle seguenti condizioni:

- a) sia stipulata una nuova convenzione per una durata pari a quella massima prevista dalla L. 10/1971 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della legge 448/98;

Visto l'articolo 31, comma 46, della Legge 448 del 23 dicembre 1998, il quale stabilisce che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 in data anteriore alla entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione in diritto di proprietà, possano essere sostituite, ai sensi del comma 46 dell'articolo 31 della legge 448/98, eliminando di conseguenza dai vincoli di inalienabilità i proprietari degli alloggi, con altra convenzione, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a quella massima prevista dalla L. 10/1971 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della legge 448/98;

Considerato che il recente D.L. 170/2011, convertito nella Legge n. 106 del 12/07/2011 ha aggiunto alla suddetta legge i commi 49-bis e 49 ter, i quali testualmente recitano:

"49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone 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 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze... omissis";

"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";

Dato atto che, successivamente, l'articolo 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, convertito nella Legge 24/02/2012 n. 14, ha stabilito che le percentuali di cui al punto precedente, a decorrere dal 10 gennaio 2012, venissero stabilite dai Comuni;

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

- convenzioni attuative dei PEEP, stipulate ex art. 35 della Legge 865/71, per la concessione dell'area in diritto di superficie o cessione in diritto di proprietà;
- convenzioni stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per le quali non siano ancora scaduti i termini di validità;
- convenzioni di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001;

Ritenuto opportuno non consentire l'eliminazione dei suddetti vincoli per le unità abitative che, pur ricadenti nella casistica di cui sopra, abbiano usufruito di contributi pubblici per la loro realizzazione;

Visto che, ad oggi, risultano depositate presso l'Amministrazione Comunale alcune richieste di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà;

Ritenuto necessario, pertanto, definire i criteri per la determinazione del corrispettivo da versare al Comune;

Ritenuto, inoltre, necessario prevedere la possibilità di eliminazione vincoli di inalienabilità, ai sensi del comma 46 dell'articolo 31 della L. 448/98, per le unità immobiliari ricadenti in aree convenzionate in data anteriore all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 che non siano ancora scadute;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 17/05/2012 relativa alla determinazione dei prezzi di cessione delle aree in diritto di superficie e in diritto di proprietà;

Ritenuto di fissare le percentuali da applicare al corrispettivo calcolato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della L. 448/98 pari al rapporto tra la durata residua della convenzione e la durata totale della stessa;

Considerato che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della L. 448/98 e con riferimento ai valori riportati nella deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 17/05/2012;

Ritenuto necessario stabilire che nel conteggio del periodo residuo di sussistenza del vincolo convenzionale venga considerata la data di presentazione dell'istanza da parte del proprietario interessato, stabilendo che la frazione di mese superiore a quindici giorni sia computata per intero, mentre non sia computata quella inferiore a 15 giorni;

Ritenuto di dover provvedere alla contestuale riscossione, in proporzione alla durata residua della convenzione, nonché alla rispettiva quota millesimale di proprietà, del contributo di costruzione non versato al momento della realizzazione dell'intervento, in quanto con la rimozione del vincolo di prezzo e canone di locazione viene meno la motivazione dell'esonero applicato al momento della costruzione dell'edificio, come stabilito dalla convenzione originaria;

Considerato che la procedura di eliminazione del vincolo sarà attivabile dalla data di esecutività della presente deliberazione, presentando apposita istanza a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente;

Preso atto che la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà attivata, successivamente alla suddetta deliberazione di Consiglio Comunale, su proposta dell'Amministrazione comunale a cui dovrà seguire l'accettazione da parte del richiedente entro e non oltre il termine di 90 giorni;

Considerato che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità e l'eliminazione del vincolo di cessione comportano un aggravio economico per il cittadino, per cui si ritiene opportuno prevedere, su richiesta dell'interessato le seguenti possibilità:

- versare per intero l'importo dovuto contestualmente alla firma dell'atto;
- versare il 50% dell'importo dovuto alla notifica del conteggio da parte dell'Ufficio e il restante importo mediante due rate semestrali, con stipula dell'atto al pagamento dell'ultima rata;
- versare quattro rate semestrali, alla scadenza delle quali si provvederà alla stipula dell'atto;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che si allega all'originale del presente atto;

Visto inoltre il parere favorevole espresso dal Segretario Generale ai sensi dell'articolo 27, comma 7, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, che si allega all'originale del presente atto;

Con voti favorevoli n. 11, contrari nessuno, astenuti n. 5 (Ruglioni, Tagliagamba, Mezzi, Costagli, Benvenuti), su n. 16 Consiglieri presenti e n. 11 votanti, voti resi e riscontrati nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1. Di stabilire che i comparti localizzati in area PEEP concessi in diritto di superficie possano essere trasformati in diritto di proprietà ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della legge 448/98, dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dello stesso articolo.
2. Di stabilire che i proprietari di alloggi concessi in diritto di proprietà, con convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, in data anteriore alla entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, che non siano ancora scadute, possano essere sostituite, ai sensi del comma 46 dell'articolo 31 della legge 448/98, eliminando di conseguenza dai vincoli di inalienabilità i proprietari degli alloggi, con altra convenzione alle seguenti condizioni:
 - a) per una durata pari a quella massima prevista dalla L. 10/1971 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha definito la concessione in diritto di proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
 - b) dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della legge 448/98.
3. Di stabilire inoltre che i proprietari di alloggi realizzati in area PEEP, possano, su loro specifica istanza, richiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione, ai sensi e alle condizioni dei commi 49-bis e 49-ter della legge 448/98, alle seguenti condizioni:
 - ricadano nelle casistiche previste dai commi 49-bis e 49-ter;
 - siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;

- sia stipulata convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione, dietro il versamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, articolo 31, della Legge 448/98.
4. Di dare atto che l'eliminazione dei suddetti vincoli non è consentita per le unità abitative che, pur ricadenti nella casistica di cui sopra, abbiano usufruito di contributi pubblici per la loro realizzazione.
 5. Di approvare gli schemi di convenzione allegati alla presente sotto le lettere A e B.
 6. Di stabilire che ai fini della rimozione dei vincoli di cui al punto 3, la percentuale da applicare al corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 della legge 448/98, calcolato alla data di richiesta dello svincolo, sia fissata nel rapporto tra la durata residua della convenzione e la durata totale della stessa.
 7. Di stabilire di provvedere alla contestuale riscossione, in proporzione alla durata residua della convenzione, nonché alla rispettiva quota millesimale di proprietà, del contributo di costruzione non versato al momento della realizzazione dell'intervento, in quanto con la rimozione dei vincoli di inalienabilità e del vincolo di prezzo e canone di locazione verrebbe meno la motivazione dell'esonero applicato al momento della costruzione dell'edificio, come stabilito dalla convenzione originaria.
 8. Di dare atto che la nuova disciplina normativa di cui ai commi 49-bis e 49 ter della legge 448/98 è applicabile anche a quelle unità immobiliari per le quali risulta già stipulata la convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a seguito di nuova istanza da parte degli interessati.
 9. Di prevedere che il corrispettivo economico complessivo dovuto possa essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, con le seguenti modalità:
 - versamento per intero dell'importo dovuto contestualmente alla firma dell'atto;
 - versamento del 50% dell'importo dovuto alla notifica del conteggio da parte dell'Ufficio e il restante importo mediante due rate semestrali, con stipula dell'atto al pagamento dell'ultima rata;
 - versamento in quattro rate semestrali, alla scadenza delle quali si provvederà alla stipula dell'atto.
 10. Di rinviare a successive determinazioni dirigenziali, per la quantificazione degli importi dovuti e per gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dai proprietari delle unità immobiliari interessate.
 11. Di dare mandato agli uffici comunali competenti affinché provvedano a predisporre la modulistica all'uopo necessaria, nonché ad informare la cittadinanza con pubblicazione sul sito web del comune.
 12. Di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'ing. Alessandra Frediani, Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica.

Inoltre, considerata l'urgenza del presente provvedimento;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con:

voti favorevoli n. 11;

DELIBERA DI CONSIGLIO n° 62 del 29/11/2012 - Comune di Castelfranco di Sotto

voti contrari nessuno;

astenuti n. 5 (Ruglioni, Tagliagamba, Mezzi, Costagli, Benvenuti);

su n. 16 Consiglieri presenti e n. 11 Consiglieri votanti, voti resi e riscontrati nei modi e termini di legge;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

STRIANO ANIELLO

IL SINDACO

MARVOGLI UMBERTO

Copia cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt.20 e 21 del D.lgs. 82/2005 e successive modificazioni.