

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 19 NOVEMBRE 2012

(proposta dalla G.C. 29 agosto 2012)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	DELL'UTRI Michele	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	GRECO LUCCHINA Paolo	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	GRIMALDI Marco	PAOLINO Michele
BERTHIER Ferdinando	LEVI Marta	PORCINO Giovanni
BERTOLA Vittorio	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARBONERO Roberto	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CARRETTA Domenico	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CASSIANI Luca	MAGLIANO Silvio	TRICARICO Roberto
CENTILLO Maria Lucia	MANGONE Domenico	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MARRONE Maurizio	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MORETTI Gabriele	VIALE Silvio
D'AMICO Angelo		

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - SPINOSA Mariacristina - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - MUSY Alberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: LEGGI 12 LUGLIO 2011 N. 106 E 24 FEBBRAIO 2012 N. 14 - RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI CONVENZIONATE - CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER LEGGE - SCHEMI DI CONVENZIONE - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Tisi, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, commi dal 45 al 50, modificata dalla Legge 7 agosto 2012 n. 135, ha stabilito che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971.

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, ora articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. alle seguenti condizioni:

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

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del 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 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, 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 stipulazione dell'atto di cessione delle aree. Il costo dell'area così determinato non può comunque 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.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al suddetto comma 48.

La normativa sopra citata ha previsto la possibilità di cedere la proprietà dell'area comunale ai titolari degli alloggi, che allo stato attuale sono titolari della proprietà superficaria ma non dell'area, consentendo a questi ultimi di divenire proprietari pieni degli alloggi e relative pertinenze oggetto di convenzione, in cambio di un corrispettivo calcolato sulla base del valore di esproprio attualizzato, abbattuto del 40 % ed al netto del corrispettivo originario per la concessione del diritto di superficie aggiornato sino al momento della trasformazione.

Analogo corrispettivo è stato previsto anche in riferimento alle aree che in origine erano state concesse dai Comuni in diritto di proprietà, gravate dai vincoli di godimento decennale, di godimento ventennale e del pagamento del corrispettivo per rivalutazione dell'area da versare al Comune dopo 20 anni dal rilascio dell'abitabilità, di cui al comma 17 dell'articolo 35 della Legge 865/1971.

In entrambi i casi la Legge 448/1998 ha stabilito che, oltre al pagamento del corrispettivo summenzionato, i titolari degli immobili convenzionati interessati alla trasformazione devono sottoscrivere con il Comune una convenzione sostitutiva avente durata di 20 anni, da calcolarsi con decorrenza dalla data di formalizzazione della convenzione originaria, da redigersi sulla base della convenzione-tipo regionale prevista dagli articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 (ora articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

La Città, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 2001 01021/12), ha dato concreta attuazione a quanto previsto dalla Legge 448/1998, approvando gli schemi di convenzioni sostitutive relative alle due fattispecie di concessione originaria delle aree (in diritto di superficie e in diritto di proprietà) ex articolo 35 della Legge 865/1971.

In tale provvedimento è stato evidenziato che la facoltatività della trasformazione nasce da una proposta del Comune al privato, il quale è libero di accettarla o respingerla; pertanto, nella prassi corrente, il privato rivolge un'istanza al Comune, quest'ultimo formula la proposta con il corrispettivo da versare e lo schema di convenzione sostitutivo, il privato può formulare l'accettazione delle condizioni comunicategli e quindi il Comune procede, tramite determinazione dirigenziale, all'accertamento in Entrata del Bilancio Comunale dell'importo dovuto ed all'adozione dello schema di convenzione specifico, relativo alle unità immobiliari di cui è titolare il privato richiedente, da formalizzarsi con atto pubblico.

Una delle condizioni applicate dall'Amministrazione, in accordo con la competente Direzione Patrimonio, è il termine di 12 mesi dalla data della proposta per mantenere ferma la valutazione del corrispettivo; nel caso in cui il soggetto interessato non presenti l'accettazione della proposta comunale entro il termine sopra indicato, è richiesta la presentazione di una nuova istanza alla quale segue una nuova proposta che riporti il corrispettivo aggiornato.

Inoltre, con deliberazione della Giunta Comunale in data 18 dicembre 2007 (mecc. 2007 09978/104), in linea con quanto deliberato dal Consiglio Comunale, nel prevalente interesse pubblico ed al fine di soddisfare le legittime aspettative dei proprietari superficiali interessati, si è ritenuto possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente alle aree concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/1992 e prima dell'entrata in vigore della Legge 448/1998, sostituendo le convenzioni originarie con nuove convenzioni, secondo le linee guida già approvate dal Consiglio Comunale.

Con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 maggio 2008 (mecc. 2008 02588/104) la Città ha preso atto che dall'entrata in vigore della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), i corrispettivi previsti dal comma 48 dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre

1998 n. 448 devono essere determinati sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 2, comma 89 della predetta Legge 244/2007, ovvero applicando l'abbattimento del 25% del valore venale, in considerazione delle finalità proprie dei piani di edilizia economico popolare, approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i., che hanno consentito la realizzazione degli interventi oggetto dei provvedimenti adottati ai sensi della Legge 448/1998.

Quanto sopra risulta confermato dalla pronuncia n. 22/Contr/11 della Corte dei Conti a Sezioni Riunite in data 14 aprile 2011.

La Legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha convertito con modificazioni il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, all'articolo 5, comma 3 bis, per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari ha introdotto i seguenti due nuovi commi dopo il comma 49 dell'articolo 31 della Legge 448/1998:

"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."

Poiché il comma 49 bis aveva demandato ad apposito Decreto Ministeriale la determinazione della percentuale necessaria al calcolo del corrispettivo dovuto per la rimozione di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione degli immobili convenzionati, la norma non ha avuto concreta applicazione in quanto il Ministero competente non ha mai provveduto all'emanazione del decreto.

La Legge 24 febbraio 2012, n. 14, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216" recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 27 febbraio 2012 - Supplemento Ordinario n. 36, all'articolo 29 comma 16-undecies, ha previsto che la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sia stabilita dai Comuni.

Si tratta dei vincoli convenzionali di maggior rilievo, che, soprattutto negli ultimi anni, hanno creato ostacoli alle compravendite degli immobili oggetto di convenzione, in

considerazione di quanto stabilito dall'articolo 35 del Decreto Legge n. 223/2006 in materia di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale e delle sanzioni a carico dei contraenti privati in caso di simulazione del prezzo di compravendita.

La rimozione dei vincoli riguardanti la determinazione del prezzo massimo di cessione, inoltre, consente ai privati di stipulare i contratti di compravendita delle unità immobiliari convenzionate senza rischiare l'applicazione della sanzione di nullità parziale delle clausole contrattuali prevista dall'articolo 8 della Legge n. 10/1977, ora articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 in caso di prezzi pattuiti in misura superiore a quella consentita dalle convenzioni per le vendite successive alla prima o le sanzioni stabilite nelle convenzioni ex articolo 35 della Legge 865/1971.

Il comma 49-bis, richiamato dal comma 49-ter, si riferisce unicamente ai "vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse" in relazione alle alienazioni successive al primo trasferimento.

Rimangono quindi fermi i vincoli sui prezzi applicati nel primo trasferimento, quello che avviene tipicamente tra il costruttore/titolare del permesso di costruire ed il primo acquirente; tali vincoli quindi non possono essere rimossi in alcun modo.

Il comma 49-bis sopra citato, con le modifiche introdotte dalla Legge 14/2012, subordina dunque la rimozione dei vincoli in questione:

- 1) al decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- 2) alla richiesta del singolo proprietario;
- 3) alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, tenendo conto anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo i criteri che devono esser stabiliti dal Comune;
- 4) alla stipulazione di un atto in forma pubblica soggetto a trascrizione avente per oggetto la rimozione dei vincoli medesimi.

In riferimento alle novità introdotte dalla Legge 106/2011, come modificata dalla Legge 14/2012, occorre inoltre approvare gli schemi di convenzioni modificative, riguardanti gli articoli delle convenzioni originarie in cui sono stabiliti i prezzi massimi di cessione successiva alla prima ed i canoni massimi di locazione ove previsti; tali schemi, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante, riguardano le due diverse tipologie di convenzioni originarie, quella riguardante la concessione di area di proprietà comunale ai sensi dell'articolo 35 e dell'articolo 51 della Legge 865/1971 e quella relativa ad intervento edilizio realizzato su area di proprietà privata, ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 o articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Gli atti convenzionali rientranti in tale tipologia sono disciplinati dalla Convenzione Tipo regionale, prevista dai già citati articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 ora articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La Regione Piemonte ha approvato tale Convenzione Tipo con deliberazione del Consiglio

Regionale in data 21 giugno 1984 (n. 714-6794), recepita dalla Città con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 marzo 1985 (mecc. 8504536/20).

Come previsto dalla Legge 10/1977 e ora dal D.P.R. 380/2001, nonché dalla stessa deliberazione regionale sopra citata, il convenzionamento può avvenire sotto forma di atto bilaterale oppure di atto unilaterale d'obbligo conforme alla convenzione tipo regionale, sottoscritto dall'operatore con atto pubblico registrato e trascritto; la Città ha provveduto negli anni a prendere atto, con deliberazione della Giunta Comunale, degli impegni unilaterali formalizzati dagli operatori privati, che hanno realizzato interventi di edilizia convenzionata su aree di loro proprietà ubicate nel territorio comunale, conferendo in tal modo piena efficacia a tali atti, secondo quanto previsto dalla summenzionata deliberazione regionale.

L'articolo 11 della citata convenzione-tipo stabilisce che, in forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario o titolare del permesso di costruire relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione, con esclusione unicamente di quelli che concernono la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio, nonché la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi e relative pertinenze ai primi acquirenti.

Pertanto, gli acquirenti ed i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente agli altri diritti, oneri ed obblighi stabiliti dalla convenzione tipo, di cui i principali concernono l'aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per le cessioni successive alla prima, la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, il trasferimento della concessione convenzionata, il trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati, e la durata della convenzione nei limiti temporali stabiliti dal D.P.R. 380/2001, ovvero non inferiore a 20 e non superiore a 30 anni. Occorre inoltre rilevare che per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata le convenzioni formalizzate con gli operatori di norma richiamano le disposizioni di legge ed i provvedimenti statali o regionali con i quali sono stati concessi i finanziamenti pubblici.

L'articolo 7 della suddetta Convenzione Tipo regionale disciplina le modalità di determinazione del prezzo massimo di prima cessione dell'alloggio convenzionato, mentre l'articolo 8 della stessa Convenzione stabilisce le modalità per l'aggiornamento del prezzo nelle cessioni successive alla prima.

Ai sensi della Convenzione Tipo regionale il prezzo può essere aggiornato con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, di biennio in biennio a decorrere dal precedente trasferimento, con applicazione di una riduzione per vetustà, a decorrere dal 6 anno successivo alla costruzione, pari all'uno per cento per ognuno dei successivi 15 anni ed allo 0,50% per ognuno degli anni rimanenti fino allo scadere della convenzione.

Occorre al riguardo rilevare che la Legge 106/2011, come modificata dalla Legge 14/2012, non ha apportato alcuna modifica al disposto degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che devono quindi intendersi tuttora pienamente vigenti ed applicabili.

Anche le convenzioni aventi per oggetto le aree comunali concesse in diritto di superficie o in proprietà ai sensi dell'articolo 35 e dell'articolo 51 della Legge 865/1971 contengono clausole per l'aggiornamento del prezzo di cessione nelle vendite successive alla prima; dato il notevole lasso temporale in cui sono state approvate le deliberazioni di Consiglio Comunale aventi per oggetto tali convenzioni e la discrezionalità concessa dalla Legge medesima all'organo comunale deliberante per ciò che attiene la determinazione del prezzo di cessione, tali clausole variano nel loro contenuto, tuttavia esse utilizzano per lo più il criterio dell'aggiornamento basato sull'indice Istat del costo della vita.

Le modalità di calcolo adottate nelle due tipologie di convenzioni dall'Amministrazione Comunale limitano i prezzi di prima cessione rispetto ai prezzi di mercato.

Poiché anche le clausole rivalutative contengono limiti all'aggiornamento dei prezzi nelle cessioni successive alle prime, ne consegue che i titolari degli alloggi convenzionati non possono cedere tali unità ai prezzi correnti di mercato, in genere più elevati, ma devono obbligatoriamente pattuire le compravendite entro i predetti limiti convenzionali, per non incorrere nelle sanzioni di legge e/o convenzionali. Di qui l'interesse dei titolari degli alloggi ad ottenere la rimozione dei vincoli sui prezzi massimi di cessione.

In considerazione del tenore della Legge 106/2011 e della finalità espressamente indicata dalla legge stessa, ovvero agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, le nuove disposizioni devono intendersi applicabili a tutte le convenzioni formalizzate, comprese quelle sostitutive ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/1998.

In relazione agli interventi realizzati nei PRIU Spina 3 e Spina 4, per i quali, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 gennaio 2009 (mecc. 2008 07168/104), è stata approvata la possibilità di riduzione a 10 anni della durata dei vincoli a far data dalla formalizzazione del convenzionamento di cui ai già citati articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, subordinata alla corresponsione sia del contributo per costo di costruzione sia della quota degli oneri di urbanizzazione, della cui esenzione aveva beneficiato il soggetto attuatore, si ritiene che tale provvedimento non sia in conflitto con le nuove disposizioni legislative.

Infatti, come meglio precisato nella sopra citata deliberazione, nell'ipotesi di riduzione della durata del convenzionamento al di sotto della soglia minima di legge di 20 anni, stabilita dalla Legge 10/1977, ora D.P.R. 380/2001, viene meno il diritto all'esenzione del contributo per costo di costruzione previsto dal D.P.R. 380/2001, che subordina la concessione di tale beneficio alla sottoscrizione della convenzione prevista dagli articoli 17 e 18 del D.P.R. medesimo, e per la quota degli oneri di urbanizzazione; mentre le novità introdotte dalla Legge 106/2011 non si riferiscono alla durata del convenzionamento, ma alla rimozione dei vincoli sui prezzi per le cessioni successive alla prima ed ai canoni massimi.

Infine, occorre rilevare che sono inderogabili i limiti relativi ai requisiti soggettivi stabiliti dalle norme di legge e dalle disposizioni statali e regionali in materia di edilizia agevolata, relativamente alla concessione di contributi pubblici, di cui abbiano beneficiato i titolari degli immobili convenzionati.

Al riguardo l'articolo 13 del vigente Regolamento della Regione Piemonte in data 8 giugno 1994, n. 4 (D.C.R. 812/1994 - D.P.G.R. 2543/1994) stabilisce che gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati dai rispettivi titolari nel rispetto dell'articolo 20 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, così come modificato dall'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1994, n. 85.

Per far venir meno il vincolo della temporanea inalienabilità degli alloggi di edilizia agevolata, in assenza di gravi e sopraggiunti motivi, è necessaria l'anticipata estinzione del mutuo e la restituzione di tutti i contributi usufruiti più gli interessi legali vigenti, al momento della richiesta. L'interessato deve richiedere alla Regione l'importo da versare e le relative modalità.

Con deliberazione della Giunta della Regione Piemonte in data 27 ottobre 1997, n. 29-22829, sono stati individuati i casi in cui ricorrono i "gravi, sopravvenuti e documentati motivi" indicati dalla sopra riportata norma di Legge.

Ai sensi dell'articolo 91, comma 2, punto 3, lettera b), della Legge Regionale 15 marzo 2001, n. 5, pubblicata sul secondo supplemento al B.U.R. n. 14 del 4 aprile 2001, sono state delegate ai Comuni le funzioni relative all'autorizzazione alla cessione anticipata degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, prevista dalle norme vigenti in materia.

Inoltre la Regione Piemonte, in riferimento all'VIII Programma di Edilizia Agevolata, aveva predisposto il modello di "sottoscrizione di vincolo", che ogni acquirente di alloggio di edilizia agevolata doveva sottoscrivere per poter beneficiare del contributo regionale, il quale stabilisce che "ai sensi dell'art. 20 della Legge 179/92 e della D.G.R. 29-22829 del 27 ottobre 1997 è possibile vendere o locare l'alloggio nel primo quinquennio dalla data di acquisto, previa restituzione del contributo concesso senza alcuna maggiorazione, se autorizzato dagli uffici comunali competenti" per i gravi e sopravvenuti motivi individuati nella deliberazione medesima e che "I beneficiari che vendono o affittano l'alloggio nel primo quinquennio dall'acquisto, senza autorizzazione, restituiscono il contributo concesso maggiorato degli interessi legali in vigore in quel momento, calcolato dalla data del provvedimento di erogazione del contributo".

In relazione agli alloggi di edilizia sovvenzionata ex articolo 9 della Legge 493/1993 ed agli alloggi di edilizia agevolata ex articolo 8 della Legge 179/1992, assegnati in regime di locazione temporanea per almeno 8 anni con patto di futura vendita, il decorso del quinquennio stabilito dal sopra richiamato comma 49 bis della Legge 448/1998 si computa dalla data del trasferimento con atto pubblico della proprietà dell'immobile al locatario, al termine del periodo di locazione di 8 anni di cui sopra.

Con parere in data 18 luglio 2012 il competente Servizio Valutazioni della Direzione Patrimonio ha indicato i criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale di ciascuna unità convenzionata, da versare alla Città nel caso in cui il titolare dell'unità immobiliare convenzionata intenda procedere alla rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione, successiva alla prima, degli alloggi convenzionati e sul canone di locazione.

Occorre rilevare al riguardo che il comma 49 bis dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998, modificato dalla Legge 14/2012, stabilisce che il corrispettivo per la rimozione dei predetti

vincoli sia pari ad una percentuale applicata al 60% del valore di mercato dell'area attualizzato, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà aggiornati, successivamente ridotta in proporzione alla durata residua del vincolo. Il valore di tale corrisponsione verrà pertanto calcolato alla stregua del corrispettivo dovuto ai sensi dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie/proprietà in piena proprietà, escludendo tuttavia la riduzione del 25% prevista dalla Legge 244/2007 e adottata dalla Città con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 maggio 2008 (mecc. 2008 02588/104), dato che per gli interventi edilizi oggetto di valutazione viene meno la finalità economico sociale con la liberazione dei prezzi e dei canoni dai vincoli convenzionali.

Il comma 49 ter dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 si riferisce agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (già articoli 7 e 8 della Legge 10/1977), ossia all'edilizia convenzionata realizzata su aree di proprietà degli operatori privati, ma stabilisce comunque di allineare anche tali interventi alle disposizioni del comma 49 bis; pertanto, il corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli risulterà pari al 60% del valore delle aree attualizzato, per adeguare il criterio di calcolo a quello stabilito dall'articolo 31 della Legge n. 448/1998, ma pur sempre successivamente ridotto in relazione alla durata residua del vincolo.

La finalità perseguita e dichiarata dalla Legge 106/2011 consiste nel favorire la libera circolazione dei beni immobili convenzionati, senza svilire tuttavia le finalità proprie delle vigenti norme in materia di edilizia convenzionata (Legge 865/1971 e D.P.R. 380/2001), che consistono nel porre limitazioni sui prezzi delle cessioni successive alla prima per evitare effetti speculativi e consentire l'offerta di alloggi a prezzi calmierati.

Inoltre la Legge 106/2011, insieme all'obiettivo di "monetizzare" il peso dei vincoli convenzionali sul prezzo delle rivendite degli alloggi, ha voluto introdurre uguali criteri di calcolo per tutte le tipologie di convenzioni, come indicato al comma 49 ter, e le situazioni esistenti attraverso la definizione della "percentuale" di cui al comma 49 bis, mitigata da una riduzione che tenga conto della durata residua dei vincoli derivanti dalla convenzione in essere.

In linea con tale impostazione, voluta dalla Legge 106/2011, la percentuale base, di cui al comma 49 bis dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 viene determinata nel misura del 100% applicata al 60% del valore delle aree, successivamente ridotta, caso per caso, tenendo conto degli anni residui di vincolo in relazione alla scadenza di ogni singola convenzione ed alla data di presentazione alla Città di ogni singola istanza, ovvero si terrà conto degli anni decorrenti dal quinto anno successivo al primo trasferimento, in cui è applicabile la liberazione del prezzo dal vincolo, e del numero di tali anni che rimangono a far data dalla presentazione dell'istanza al Comune da parte del soggetto interessato, in modo tale che maggiore è il numero degli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione maggiore è l'ammontare del corrispettivo da versare ai sensi del comma 49 bis e viceversa.

Occorre pertanto provvedere all'adozione dei suddetti criteri e degli schemi di atti convenzionali rettificativi degli originari, consistenti in due schemi di convenzione, sotto forma di atto bilaterale (allegati 1 e 2) in relazione alle concessioni di aree comunali ai sensi dell'articolo

35 e dell'articolo 51 della Legge 865/1971 ed alle convenzioni sostitutive, già formalizzate dagli interessati, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per la rimozione dei vincoli ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/1998, ed in uno schema di atto unilaterale d'obbligo (allegato 3) in relazione agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 e articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001; in entrambi i casi i convenzionamenti rettificativi dovranno essere formalizzati con atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge.

Ogni onere relativo o conseguente alla formalizzazione degli atti summenzionati sarà a carico dei soggetti interessati.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di approvare i seguenti criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare alla Città ai sensi della Legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha convertito con modificazioni il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, all'articolo 5, comma 3 bis, come modificata dalla Legge 14/2012, che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'articolo 31 della Legge 448/1998:
 - a) con riferimento alle convenzioni di cui al il comma 49 bis, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 35 e 51 della Legge 865/1971, viene stabilita la percentuale base del 100% applicata al 60% del valore di mercato dell'area attualizzato, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà aggiornati, successivamente ridotta in proporzione alla durata residua del vincolo; il valore di tale corrispettivo verrà pertanto calcolato alla stregua del corrispettivo dovuto ai sensi dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie/proprietà in piena proprietà, escludendo la riduzione del 25%

adottata dalla Città con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 maggio 2008 (mecc. 2008 02588/104), prevista dalla Legge 244/2007;

- b) con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 ter, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (già articoli 7 e 8 della Legge 10/1977), viene stabilita la percentuale base del 100% applicata al 60% del valore delle aree attualizzato, successivamente ridotta in relazione alla durata residua del vincolo.

In tutti i casi sopra esposti, come già precisato, il corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale di ciascuna unità convenzionata, sarà ridotto sulla base degli anni che residuano fino allo scadere della convenzione vigente, dividendolo per gli anni decorrenti dal quinto anno successivo al primo trasferimento che residuano fino allo scadere della convenzione in essere e moltiplicandolo per gli anni che residuano a far data dalla presentazione dell'istanza al Comune da parte del soggetto interessato;

- 2) di approvare gli schemi di atti convenzionali o atti unilaterali modificativi (all. 1-2-3 - nn.), ai sensi dei commi 49 bis e 49 ter dell'articolo 31 della Legge 448/1998;
- 3) di subordinare la stipulazione delle convenzioni/atti unilaterali, redatte sulla base degli schemi di cui al precedente punto 2), al pagamento del corrispettivo di cui al precedente punto 1);
- 4) di riservare a successive determinazioni dirigenziali del servizio competente gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dai proprietari delle unità immobiliari interessati alla rimozione dei vincoli nonché gli adempimenti relativi alla concreta applicazione del procedimento in esecuzione del presente provvedimento, comprese le modifiche agli schemi di atti modificativi ritenute necessarie e/o opportune per adeguarli ai singoli casi concreti;
- 5) di dare mandato al Sindaco o a chi per esso per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali, redatti sulla base degli schemi di cui al punto 2), autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate;
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALLA SALUTE,
POLITICHE SOCIALI E ABITATIVE
F.to Tisi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE SERVIZIO
CONVENZIONI E CONTRATTI
F.to Fonseca

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE
FINANZA E TRIBUTI
Il Dirigente
F.to Rosso

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:
Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, il Sindaco Fassino Piero

Non partecipano alla votazione:
Appendino Chiara, Scanderebech Federica

PRESENTI 34
VOTANTI 25

ASTENUTI 9:
Ambrogio Paola, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo,
il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

FAVOREVOLI 25:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Berthier Ferdinando, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, il Sindaco Fassino Piero

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Scanderebech Federica

PRESENTI 34

VOTANTI 25

ASTENUTI 9:

Ambrogio Paola, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

FAVOREVOLI 25:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Berthier Ferdinando, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2 - allegato 3.

IL SEGRETARIO
Penasso

In originale firmato:

IL PRESIDENTE
Ferraris
