



CITTA' DI CANOSA DI PUGLIA

Provincia Barletta - Andria - Trani

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 dell'11.06.2013

OGGETTO

Applicazione art. 5 della L. n. 106/2011 – Rimozione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione previsto nelle convenzioni/atti d'obbligo di cui all'art. 35 della L. n. 865/71 e art. 7 ed 8 della L. n. 10/77.

<p>IL DIRIGENTE DI SETTORE</p> <p>Parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 – D.Lgs. n. 267/2000: Favorevole in data 16.01.2013</p> <p>F.to Ing. Giuseppe Limongelli</p>
<p>IL DIRIGENTE DI SETTORE</p> <p>Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 – D.Lgs. n. 267/2000: Favorevole in data 16.01.2013</p> <p>F.to Dott. Giuseppe Di Biase</p>
<p>IL SEGRETARIO GENERALE</p> <p>Visto di conformità ai sensi dell'art. 97 – comma 2 e comma 4 – lett. d) – D.Lgs. n. 267/2000, in data 28.05.2013</p> <p>F.to Dott.ssa Maria Teresa Oreste</p>

L'anno duemilatredecim, addì **undici** del mese di **giugno**, nella sala delle adunanze consiliari, in seguito ad avvisi scritti, consegnati al domicilio dei Signori Consiglieri ai sensi dell'art. 6 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, dalle ore 19,00, in grado di seconda convocazione, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica. Al momento della trattazione del punto all'ordine del giorno concernente l'argomento in oggetto risultano presenti i seguenti consiglieri:

1	DI FAZIO Pasquale	Si	13	DONATIVO Giuseppe	Si
2	CRISTIANI Antonietta	No	14	SINIGAGLIA Sergio	Si
3	BUCCI Carmine	Si	14	SINESI Sabino	Si
4	CAPOZZA Antonio N.	Si	16	CAPORALE Sabino A.	Si
5	CASTROVILLI Antonio	Si	17	VENTOLA Francesco	Si
6	FILIPPONE Edoardo	Si	18	DI PALMA Nicola	No
7	DIAFERIO Giuseppe	Si	19	PETRONI Maria Angela	No
8	PELLEGRINO Cosimo	No	20	MATARRESE Giovanni	No
9	SELVAROLO Sabina	Si	21	DI NUNNO Saverio	Si
10	METTA Giuseppe	No	22	LANDOLFI Nadia Giovanna	Si
11	IACOBONE Giovanni M.	Si	23	SABATINO Antonio S.	Si
12	IMBRIC1 Fortunato	Si	24	PAPAGNA Luciano Pio	No
			25	LA SALVIA Ernesto - Sindaco	Si

CONSIGLIERI PRESENTI N. 18 - ASSENTI N. 7.

SONO PRESENTI GLI ASSESSORI: BASILE Pietro, FACCIOLONGO Sabino, LUPU Laura Simona, MINERVA Francesco, PAVONE Giovanni Battista, PISCITELLI Leonardo, QUINTO Giovanni,

PRESIEDE LA SEDUTA IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO: dott. Pasquale DI FAZIO

ASSISTE ALLA SEDUTA IL SEGRETARIO GENERALE: dott.ssa Maria Teresa ORESTE

In prosecuzione di seduta, il **Presidente**, pone in discussione il punto n. 13 (già n. 17) iscritto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Applicazione art. 5 della L. n. 106/2011 – Rimozione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione previsto nelle convenzioni/atti d'obbligo di cui all'art. 35 della L. n. 865/71 e art. 7 ed 8 della L. n. 10/77".

L'Assessore all'Urbanistica, Pietro Basile, avuta la parola, relazione sull'argomento evidenziando che, fermi i criteri previsti per il calcolo del corrispettivo dovuto al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si propone di stabilire il minimo previsto dalla legge, quindi, il 10%.

Il Presidente, visto che nessuno chiede di parlare, pone in votazione l'argomento in discussione, in forma palese per appello nominale; lo stesso viene approvato, avendo la votazione riportato il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 18

Consiglieri assenti: n. 7 (Cristiani, Pellegrino, Metta, Petroni, Di Palma, Matarrese, Papagna)

Voti favorevoli: n. 18

Quindi, il Consiglio Comunale approva la seguente deliberazione,

L'Assessore all'Urbanistica, Pietro Basile, a seguito dell'istruttoria esperita dal Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica, ing. Giuseppe Limongelli, propone l'approvazione del presente provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- nella zona PEEP sono state assegnate, nei vari anni, aree in diritto di superficie e in diritto di proprietà stipulando apposite convenzioni ai sensi dell'art. 10 della L. n. 167/62, sostituito dall'art. 35 della L. n. 865/71, modificato con L. n.179/92 e L. n. 662/96;
- dette convenzioni prevedono, in via generale, la durata della concessione delle aree cedute in diritto di superficie (da 60 a 90 anni), la descrizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive, il prezzo di cessione degli alloggi, la determinazione del canone di locazione, ecc.;
- fuori dalla zona PEEP sono state poste in essere convenzioni/atti unilaterali d'obbligo, in attuazione degli artt. 8 e 9 della L. n. 10/77;
- con deliberazione di C.C. n. 95 in data 04/04/1985, esecutiva ai sensi di legge, fu approvato lo "Schema Tipo di Convenzione per l'Edilizia Abitativa Convenzionata", ai sensi della L.R. n. 6/79, in recepimento della Legge n. 10/77 che fissa i criteri, i vincoli e gli obblighi a cui devono attenersi sia i soggetti attuatori degli interventi edilizi, sia i loro aventi causa, cioè i privati che successivamente hanno acquistato le singole unità immobiliari;
- i principali vincoli riportati nel citato schema di convenzione, validi sia per le aree assegnate in diritto di superficie che in diritto di proprietà, possono così riassumersi:
 - descrizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
 - determinazione dei canoni di locazione;
 - durata della convenzione in anni 20;
 - sanzioni in caso di non osservanza dei prezzi di cessione o di locazione;

- il capo IV del detto Schema così recita: *“Il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all’art. 6 della legge 28/01/1977 n. 10, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi”*;
- la convenzione tipo prevede, altresì: *“La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all’art. 3 della L. n. 10/1977”*;
- oltre agli interventi di edilizia convenzionata di cui sopra, nel Comune di Canosa di Puglia sono stati realizzati anche interventi di edilizia agevolata, assoggettati a convenzione sottoscritta dagli operatori titolari dell’intervento in favore del Comune nel quale il medesimo intervento è localizzato;
- con l’art. 23 della L. n. 179/92 sono stati abrogati i comma, da 15 a 19, dell’art. 35 della L. n. 865/71 i quali prevedevano forti limitazioni alla trasferibilità degli alloggi mentre, con l’art. 20 della medesima legge, è stato stabilito che gli alloggi di edilizia agevolata potevano essere alienati o locati nei primi 5 anni decorrenti dalla assegnazione o dall’acquisto, previa autorizzazione della Regione, quando sussistevano gravi e sopravvenuti motivi. Decorso tale termine di anni 5, gli alloggi potevano essere alienati o locati;
- con le modifiche apportate all’art. 35 della L. n.865/71 dall’art. 3 comma 63 della L. n. 662/96 è stata introdotta, fra l’altro, l’obbligatorietà di inserire nelle convenzioni la durata come previsto dall’art. 8 della L. n. 10/77 (fra 20 e 30 anni);
- con deliberazione del Commissario Straordinario n. 22 in data 27/01/2000, esecutiva ai sensi di legge, sono stati approvati gli schemi di convenzione di cui all’art. 35 della L. n. 865/71 e agli artt. 8 e 9 della L. n. 10/77 con le modifiche ed integrazioni di cui alla L. n. 662/96 e alla L. n. 136/99;
- le convenzioni stipulate nei vari anni ai sensi dell’art. 35 della L. n. 865/71 e L. n. 10/77, contengono oltre a quanto previsto nei vari schemi anche altri elementi, non previsti nei richiamati Schemi di Convenzione, quali: asservimento delle aree che hanno espresso la cubatura; asservimento delle aree a parcheggio; cessione di aree per urbanizzazioni, ecc.;
- con L. n. 448/1998, è stata stabilita la possibilità di trasformare in diritto di proprietà le aree PEEP, già concesse in diritto di superficie fermo restando il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi fino alla data di scadenza delle nuove convenzioni;
- con deliberazione della G.C. n. 72 in data 04/03/1999, esecutiva ai sensi di legge, è stato stabilito che per la trasformazione del diritto di superficie, in diritto di proprietà, il corrispettivo è pari al 60% di quello determinato ai sensi dell’articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall’ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati, il tutto come stabilito dall’art. 31 comma 48 della L. n. 448/98(l’art 5 bis risulta abrogato dall’art. 58 del DPR n. 327/2001);
- a seguito della dichiarata incostituzionalità dell’art. 5 bis della L. n. 333/92 la determinazione della indennità di esproprio è stata disciplinata dall’art. 2 comma 89 della L. n. 244/2007 la quale prevede:”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 e sociale l’indennità è ridotta del 25%”;
- con deliberazione di G.C. n. 252 in data 27/08/2009, esecutiva ai sensi di legge, sono state date direttive per il recesso dei vincoli derivanti da convenzioni/atti d’obbligo di edilizia convenzionata/agevolata;

- l'art. 5 della L. n.106 del 12/07/2011 ha integrato l'art. 31 della L. n. 448/98 con i commi 49 bis e 49 ter che, testualmente, recitano:
 - c.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 del presente articolo. 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 in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
 - c.49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- con l'art. 29 comma 16 della L. n. 14 del 24/02/2012 è stato disposto che, a partire dall'01/01/2012, la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. n. 448/98 è stabilita dai Comuni;
- il Consiglio Comunale in attuazione dell'art. 172 del D.lgs n. 267/2000 e della L. n. 244/2007, con apposito provvedimento, stabilisce, di anno in anno, il valore delle aree in zona PEEP;
- in attuazione di quanto sopra illustrato, l'aliquota del 60%, prevista nella deliberazione di G.C. n. 72/1999 è da calcolarsi non più ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, dichiarato incostituzionale, ma ai sensi dell'art. 2 comma 89 della L. n. 244/2007;
- la misura percentuale prevista dall'art. 31 comma 49 bis della L. n. 448/98 che il Comune deve fissare in attuazione dell'art. 29 comma 16 della L. n. 14 del 24/02/2012 è da applicarsi sul 60% del valore stabilito dal Consiglio Comunale in attuazione della L. n. 244/2007 (*attualmente, vedasi deliberazione di CC n. 27/2012 che, per l'anno 2012, ha stabilito il prezzo delle aree in zona PEEP in €/mq. 30,96*);
- per la complessa evoluzione della normativa della L. n. 865/71, più volte modificata ed integrata, dalla sua entrata in vigore ad oggi, e della normativa in materia di espropri per pubblica utilità delle aree in zona PEEP, risultano stipulate negli anni convenzioni non del tutto omogenee (alcune non riportano la durata, alcune non riportano il prezzo di cessione degli alloggi e il canone di locazione, ecc.);

CONSIDERATO CHE:

- è fatto obbligo all'Amministrazione comunale di accogliere le eventuali istanze di rimozione del vincolo del prezzo di cessione e canoni di locazione ai sensi dell'art. 31 della L. n. 448/98 come modificata ed integrata dall'art. 5 della L. n. 106/2011;
- è opportuno fornire agli uffici preposti delle direttive univoche, in quanto l'evolversi della normativa in materia ha generato, negli anni, convenzioni non del tutto omogenee;

- necessita fissare la percentuale per il calcolo del corrispettivo da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione nella misura, che può ritenersi congrua, fra il 10 e il 30%;
- per la modifica delle convenzioni originarie, è possibile provvedere mediante la stipula di una nuova convenzione o la registrazione e trascrizione della Determinazione Dirigenziale di rimozione del vincolo, del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, presso il competente Ufficio Territoriale delle Entrate (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) secondo la normativa vigente;
- risulta sempre più frequente la richiesta, da parte dei cittadini, affinché l'Amministrazione Comunale valuti la possibilità di eliminare il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, prima della scadenza delle convenzioni;
- su impulso proveniente dalle leggi n. 549/1995, n. 662/1996 e, soprattutto, n. 448/1998, le ragioni che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle suddette convenzioni PEEP attengono, senz'altro, alla sfera economico-finanziaria, vuoi perché la trasformazione è effettuata a titolo oneroso, vuoi perché tale procedura è prevista in varie leggi finanziarie, destinate all'acquisizione di entrate al pubblico bilancio;
- si rende necessario prendere atto della intervenuta revoca della deliberazione di G.C. n. 252 in data 27/08/2009, esecutiva ai sensi di legge, risultando la stessa non più conforme alle norme introdotte dall'art. 5 della L. n. 106/2011;

RICHIAMATE:

- la legge 22 ottobre 1971 n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 18 aprile 1962 n. 167, 29 settembre 1964, n. 847, ed autorizzazioni di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata";
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10, artt. 7 e 8, recante disposizioni per la concessione relativa ad interventi di edilizia abitativa convenzionata;
- la legge 5 agosto 1978 n. 457 recante "Norme per l'edilizia residenziale";
- la legge 17 febbraio 1992 n. 179 recante "Norme per l'edilizia residenziale pubblica", che ha modificato ed integrato la Legge n. 865/1971;
- l'art. 31 della L. n. 448/98 come integrata dall'art. 5 della L. n. 106/2011;
- il DPR n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni;

VISTI:

- il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. del Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica, in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. del Dirigente del Settore Finanze, in ordine alla regolarità contabile;
- il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese per appello nominale dai 18 Consiglieri presenti e votanti (risultano assenti i Consiglieri: Cristiani, Pellegrino, Metta, Petroni, Di Palma, Matarrese, Papagna)

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

1. di prendere atto della intervenuta revoca della deliberazione di G.C. n. 252 in data 27/08/2009 risultando la stessa non più conforme alle norme introdotte dall'art. 5 della L. n. 106/2011;
2. di dare atto che restano fermi i criteri previsti nella deliberazione di G.C. n. 72 in data 04/03/1999 per il calcolo del corrispettivo dovuto al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
3. di stabilire:
 - **nel 10 %** il corrispettivo da corrispondere per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione per gli alloggi e relative pertinenze fissati nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo di cui all'art. 35 della L. n. 865/71 del corrispettivo dovuto per le aree da cedere in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98 riferito ai millesimi di proprietà, derivanti dalle tabelle millesimali o dichiarate da un tecnico abilitato, oltre alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione, il tutto parametrato alla durata residua della convenzione;
 - che la rimozione del vincolo dei prezzi massimi di cessione e dei canoni di locazione per gli alloggi e relative pertinenze fissati nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo di cui agli artt. 7 e 8 della L. n. 10/77 (attualmente artt. 17 e 18 del DPR n. n. 380/2001) nelle zone al di fuori dal PEEP, comporta la corresponsione del solo contributo sul costo di costruzione;
 - che i prezzi unitari da applicare per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione di cui all'art. 35 della L. n. 865/71 e artt. 7 e 8 della L. n. 10/77 (attualmente art. 18 DPR n. 380/2001 e s.m.i.) sono quelli vigenti al momento della presentazione della richiesta di rimozione del vincolo, con l'applicazione della riduzione, in relazione alla durata residua del vincolo stesso;
 - che l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione potrà riguardare sia gli alloggi costruiti su aree in diritto di proprietà sia gli alloggi costruiti su aree in diritto di superficie, ma non potrà mai riguardare gli alloggi assegnati dalle cooperative in proprietà indivisa;
4. di dare atto che, decorsi anni 20 dalla stipula della convenzione/atto unilaterale d'obbligo, i vincoli riguardanti il prezzo di cessione, il canone di locazione e le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi sono da intendersi decaduti e che, per effetto di detta decadenza, il prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi è quello del libero mercato, anche se nelle convenzioni non è previsto alcun termine e tanto in ossequio allo schema tipo di convenzione comunale approvato dal C.C. con deliberazione n. 95 in data 04/04/1985, e dal Commissario Straordinario con deliberazione n. 22 in data 27/01/2000;
5. di dare atto, altresì, che la rimozione del vincolo del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi non modifica lo stato giuridico dell'assegnazione dell'area (diritto di superficie o diritto di proprietà);

6. di dare atto che il Settore Edilizia ed Urbanistica, per l'accoglimento delle richieste di rimozione del vincolo dei prezzi massimi di cessione e dei canoni di locazione, osserverà le seguenti prescrizioni:
- ⇒ l'istanza dovrà essere formalizzata dal/i proprietario/i dell'alloggio secondo il modello, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale che, contestualmente, si approva;
 - ⇒ l'accoglimento dell'istanza di rimozione del vincolo sarà formalizzato, di volta in volta, con determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Edilizia, e sarà subordinato:
 - all'estinzione del mutuo agevolato della Regione/Ministero nel caso in cui l'alloggio abbia fruito di finanziamenti pubblici in conto mutui;
 - al versamento in favore del Comune delle somme dovute;
 - al decorso di almeno anni 5 dalla data del primo trasferimento, per gli alloggi ubicati in zona PEEP;
 - ⇒ le determinazioni dirigenziali di autorizzazione al recesso anticipato dai vincoli previsti in convenzione/atto unilaterale d'obbligo, dovranno limitarsi alla rimozione dei seguenti vincoli, limitatamente alle unità immobiliari oggetto dell'istanza:
 - caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
 - determinazione dei canoni di locazione;e non potranno, in ogni caso, riguardare le cessioni delle aree a standard, i vincoli per parcheggi, l'asservimento delle aree che hanno espresso la cubatura, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree assegnate, o altri vincoli, di carattere urbanistico e/o edilizio, non previsti nello schema tipo approvato con le richiamate deliberazioni di Consiglio Comunale n. 95/1985 e del Commissario Straordinario n. 22 del 27/01/2000;
 - ⇒ le determinazioni dirigenziali di autorizzazione al recesso anticipato dai vincoli previsti in convenzione/atto unilaterale d'obbligo, che trasformano l'alloggio da edilizia convenzionata ad edilizia libera, dovranno essere annotate, a cura e spese del richiedente, presso il competente Ufficio Territoriale delle Entrate (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) secondo la normativa vigente.

=====

Con successiva e separata votazione, su proposta del Consigliere Diaferio, il Consiglio Comunale ad unanimità di voti espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 18 Consiglieri presenti e votanti. (risultano assenti i Consiglieri: Cristiani, Pellegrino, Metta, Petroni, Di Palma, Matarrese, Papagna) dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000, attesa l'urgenza di provvedere in merito.