

IL RESPONSABILE DELL' AREA

Visto:

- La legge n. 865/1971 e s.m.;
- La legge n. 179/1992 e s.m.;
- L'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- La Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- La Legge 24 febbraio 2012 n. 14;
- La Legge 7 agosto 2012 n. 135;
- La legge n. 147/2013;
- Lo Statuto comunale;

Premesso che:

- il Comune di Coriano con Delibera di **C.C. n. 85 del 10/11/2010** ha avviato, in applicazione dell'art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448 e s.m., la procedura per la trasformazione del regime convenzionale gravante sugli immobili realizzati in aree Peep, sia in diritto di superficie che cedute in proprietà, con soppressione delle relative clausole di inalienabilità;

- le convenzioni Peep, stipulate di volta in volta dal Comune coi soggetti attuatori, possono comportare clausole limitative alla libera circolazione degli alloggi quali: la determinazione e revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, la definizione dell'utenza e la prelazione in capo al Comune per cessioni successive alla prima, nonché le sanzioni per inadempienze e, in caso del diritto di superficie, la durata e la determinazione del corrispettivo per il rinnovo;

Rilevato che molti Comuni su tutto il territorio nazionale hanno attivato procedure per la cancellazione anticipata dei vincoli convenzionali residuali;

Ritenuto di procedere all' applicazione delle seguenti disposizioni:

- Legge 12 luglio 2011 n. 106, articolo 5, comma 3-bis, che ha introdotto all'art. 31 della legge 448/98 i commi 49 bis e 49 ter;

- Legge 24 febbraio 2012 n. 14, di conversione del decreto legge 20.12.2011 n. 216, art. 29 comma 16 – undecies, che prevede la percentuale di cui al comma 49-bis sia stabilita dai Comuni anche al fine dell'applicazione del comma 49-ter, come di seguito:

***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. A decorrere dal 1o gennaio 2012, la percentuale di cui al presente comma, è stabilita dai comuni.*

***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.*

Vista la Legge 7 agosto 2012 n. 135 che ha previsto la riduzione a 20 anni del previgente termine trentennale come di seguito:

“ 1-bis. All'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la lettera a) e' sostituita dalla seguente:

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”.

Richiamati i seguenti atti:

- **Delibera di C.C. n. 56 del 30/09/2013** con cui è stato approvato un nuovo atto di indirizzo per l'applicazione dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con rinvio ad un successivo e separato atto per l'approvazione delle procedure e delle modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli residuali;

- **Delibera di C.C. n. 6 del 03/02/2014**, con cui, tra l'altro, in applicazione dell' art. 1 comma 392 della Legge n. 147/2013 (Legge di stabilità 2014), sono state introdotte integrazioni e modifiche alla delibera di C.C. n. 56/2013 comportanti: da una parte l'abbattimento del 25% del valore venale in applicazione dell'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 e, dall'altra, la disapplicazione della detrazione del 25% di cui all'art. 37, co. 1 del DPR 327/01 alla luce del parere della Corte dei Conti di Puglia n.164/PAR/2013 del 18 ottobre 2013;

Visto il recente pronunciamento della Corte dei Conti Sez. Autonomie del 09/03/2015 che, con provvedimento N. 10 SEZAUT/2015/QMIG depositato in Segreteria il 24 marzo 2015, è ulteriormente intervenuta sul tema dei riscatti pronunciando il seguente principio di diritto:

“La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento...”.

disponendo che:

“.....al principio enunciato si conformeranno tutte le Sezioni regionali di controllo ai sensi dell'art. 6, comma 4, d.l. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213.”

Dato atto che la precedente interpretazione trovava conferma nel parere autorevole espresso dalla Sezione regionale di controllo per la Lombardia (cfr. deliberazione n. 170/2014/PAR del 15 aprile 2014) che, incidentalmente, si era pronunciata sulle modalità di calcolo del corrispettivo e cioè sulla facoltà per i Comuni di abbattere fino al 50 per cento, l'importo ottenuto applicando al valore venale del bene la percentuale del 60 per cento;

Ritenuto dirimente il nuovo orientamento espresso dalla Corte dei Conti Sez. Autonomie N. 10 SEZAUT/2015/QMIG e data la necessità di corrispondere ad alcune istanze di cittadini inoltrate per la stima dei corrispettivi di riscatto di aree nei Peep, che al momento non sono procedibili nelle more della determinazione da parte del Consiglio Comunale della quota percentuale di ulteriore riduzione sino al massimo del 50 per cento da applicarsi al valore venale del bene;

Ritenuto non più applicabile l'abbattimento del 25% del valore venale deciso con Delibera di C.C. n. 6 del 03/02/2014 e parimenti non applicabile la detrazione del 25% di cui all'art. 37, co. 1 del DPR 327/01 giusto parere della Corte dei Conti di Puglia n.164/PAR/2013;

Ritenuto che:

- l'eliminazione della generalità dei vincoli convenzionali residuali possa favorire la trasformazione delle aree Peep;

- per le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali possa avvenire prima dello scadere dei 30 anni;

- per le convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali, possa avvenire prima dello scadere dei 20 anni;

- il riparto del corrispettivo dovuto ai sensi del comma 49 bis avvenga quindi su 30 anni a partire dal ventesimo anno per le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135, su 20 anni per le convenzioni stipulate successivamente. Ne consegue che la percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta all' 3,33% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza trentennale e all' 5,00% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale.

- l'applicabilità del comma 49 ter sia riferibile alla generalità delle convenzioni rispondenti ai dettami dell'art. 8 commi primo, quarto e quinto della Legge 28/01/1977 n 10 trasfusi nell'art. 18 D.P.R. n. 380/2001 comprese le convenzioni Peep in proprietà di analogo contenuto stipulate dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (15/3/1992);

- l'eliminazione a titolo oneroso dei vincoli convenzionali residuali riguarda la generalità di tali vincoli, in particolare quelli attinenti al cd. "contenuto necessario", quali ad esempio la determinazione del prezzo e del canone di locazione, che l'eliminazione di quelli attinenti al cd. "contenuto pattizio" quali il divieto convenzionale di alienazione ovvero il diritto di prelazione;

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali sia rapportato al **100%** del valore venale dell'area in ragione di annualità residue alla scadenza trentennale o ventennale;

- le procedure in esame comportino la stipula di una nuova convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, che vada a sostituire tutte le convenzioni in essere e sia redatta secondo gli schemi di convenzione approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 85/2010 e n. 56/2013 ovvero secondo gli schemi di convenzione seguenti allegati alla presente deliberazione:

1) schema di convenzione allegato lettera A) della presente delibera quale "CONVENZIONE INTEGRATIVA PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVAMENTE ALLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA'", nel caso di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, per le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998;

2) schema di convenzione allegato lettera B) della presente delibera quale "CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI QUOTA DI UN'AREA PEEP GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ", per consentire l'applicazione della procedura di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione anche ai soggetti che non

abbiano ancora aderito all'operazione di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area, con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione;

Vista la Relazione dell'Ufficio Tecnico comunale prot 9840 del 08/05/2015 in **allegato C)** alla presente deliberazione e ritenuto di recepire le considerazioni espresse nello studio a cura di Giovanni Rizzi presentato a Rimini il 14 Marzo 2014, nell'ambito del Congresso promosso dall'Associazione Sindacale dei Notai dell'Emilia Romagna, dal titolo: "L'EDILIZIA CONVENZIONATA: NUOVE OPPORTUNITA' E VECCHIE QUESTIONI";

Tutto ciò premesso e considerato;

PROPONE

1) Di approvare le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale.

2) Di stabilire che, oltre alla procedura di cui all'art. 31 commi 45 e ss. della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m, i proprietari di alloggi realizzati in area Peep, a loro richiesta, possano ottenere la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali residuali alle seguenti condizioni:

a) - sia stato precedentemente stipulato e sottoscritto, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/98, l'atto notarile di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area peep, o la sostituzione della convenzione di area ceduta in proprietà stipulata precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

b) Per le convenzioni già stipulate prima dell'entrata in vigore della L.135/2012 con vincolo trentennale:

- sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, per la quota corrispondente all'alloggio, ripartendo in maniera proporzionale su 30 anni il valore venale dell'area calcolato d'Ufficio secondo quanto deciso con la presente deliberazione. I 30 anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno alla Cooperativa/Impresa edificatrice o singolo proprietario fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale;

c) Per le convenzioni da stipulare dopo l'entrata in vigore della L.135/2012 con vincolo ventennale:

- sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, per la quota corrispondente all'alloggio, ripartendo in maniera proporzionale su 20 anni il valore venale dell'area, calcolato d'Ufficio secondo quanto deciso con la presente deliberazione. I 20 anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno alla Cooperativa/Impresa edificatrice o singolo proprietario fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale;

d) che, in tali casi, debba essere stipulata una convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione, che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti e sia redatta secondo gli schemi di convenzione attualmente vigenti approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 85/2010 e n. 56/2013 integrati con gli schemi allegati alla presente deliberazione:

3) Di recepire il pronunciamento della Corte dei Conti . Sez. Autonomie provvedimento N. 10 SEZAUT/2015/QMIG circa l'applicazione dall'art. 1, comma 392, legge di stabilità 2014 come di seguito rappresentato:

“La disposizione di cui all’art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall’art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all’Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento...””.

4) Di approvare pertanto che l’ applicazione dell’art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall’art. 1, comma 392, legge n. 147/2013, avvenga con l’abbattimento ulteriore del 10 % della quota percentuale di riduzione del valore venale prevista per legge nel 40 %, cioè fino alla riduzione massima del 50 %;

5) Di confermare, giusto parere della Corte dei Conti di Puglia n.164/PAR/2013, la non applicazione della detrazione del 25% di cui all’art. 37, co. 1 del DPR 327/01;

6) Di revocare pertanto la precedente Delibera di C.C. n. 6 del 03/02/2014 dando atto che sono fatti salvi i precedenti atti di riscatto e di svincolo di aree peep giunti a compimento con atto notarile;

7) Di dare atto che la presente deliberazione comporta integrazione e modificazione di quanto disposto con delibera di C.C. n. 56 del 30/09/2013;

8) Di approvare specificatamente quanto segue:

- per le convenzioni stipulate prima dell’entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali possa avvenire prima dello scadere dei 30 anni;

- per le convenzioni stipulate dopo l’entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali, possa avvenire prima dello scadere dei 20 anni;

- il riparto del corrispettivo dovuto ai sensi del comma 49 bis avvenga quindi su 30 anni a partire dal ventesimo anno per le convenzioni stipulate prima dell’entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135, su 20 anni per le convenzioni stipulate successivamente. Ne consegue che la percentuale da applicare al valore venale dell’area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta al 3,33% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza trentennale e al 5,00% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale con conteggio, in entrambi i casi, delle relative frazioni;

- l’applicabilità del comma 49 ter sia riferibile alla generalità delle convenzioni rispondenti ai dettami dell’art. 8 commi primo, quarto e quinto della Legge 28/01/1977 n 10 trasfusi nell’art. 18 D.P.R. n. 380/2001 comprese le convenzioni Peep in proprietà di analogo contenuto stipulate dopo l’entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (15/3/1992);

- l’eliminazione a titolo oneroso della generalità dei vincoli convenzionali residuali, in particolare quelli attinenti al cd. "contenuto necessario", quali ad esempio la determinazione del prezzo e del canone di locazione, che l’eliminazione di quelli attinenti al cd. "contenuto pattizio" quali il divieto convenzionale di alienazione ovvero il diritto di prelazione;

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali sia rapportato al **100%** del valore venale dell’area in ragione di annualità residue alla scadenza trentennale o ventennale;

9) Di approvare che venga offerta tale possibilità a tutti i proprietari che hanno già aderito in passato all'operazione di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà o di soppressione delle clausole Peep di inalienabilità per le aree già concesse in proprietà. In tali casi dovrà essere stipulata una convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione, che vada a sostituire tutte le convenzioni in vigore, e sia redatta secondo gli schemi di convenzione approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 85/2010 e n. 56/2013 integrati con gli schemi allegati alla presente deliberazione come di seguito:

- schema di convenzione allegato lettera A) della presente delibera quale "CONVENZIONE INTEGRATIVA PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVAMENTE ALLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA'", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, nel caso di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, per le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998;

- schema di convenzione allegato lettera B) della presente delibera quale "CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI QUOTA DI UN'AREA PEEP GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE'", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, per consentire l'applicazione della procedura di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione anche ai soggetti che non abbiano ancora aderito all'operazione di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area, con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione;

10) Di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione dei vincoli residuali convenzionali così come previsto per le procedure relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni di aree cedute in proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi;

11) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e governo del territorio";

12) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 il presente atto, una volta approvato, verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente, sotto sezione di primo livello: Pianificazione del territorio, sotto sezione di secondo livello: Area Governo del Territorio – Deliberazioni adottate-approvate;

13) Di dare mandato alla Giunta comunale ed al Responsabile dell'Area Governo del Territorio, secondo le rispettive competenze, di procedere come sopra deciso;

14) Di dare atto che la presente deliberazione determina un incremento del valore di vendita dei terreni la cui esatta quantificazione sarà effettuata con atto di Giunta Comunale all'atto della cessione;

15) Di dare atto che responsabile del procedimento è il Funzionario Dott. Geom. Eraldo Giudici;

Il Responsabile dell'Area
Governo del Territorio
Arch. Danilo Donati

SCHEMA DI PROPOSTA