



COMUNE DI BARDONECCHIA

Provincia di Torino CAP. 10052

UFFICIO TECNICO EDILIZIA - URBANISTICA



**CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E
L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DALLE CONVENZIONI
EX 35 L. 865/1971 ED EX. ARTT. 7 E 8 I 10/1977, AI SENSI DELLA
LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI.**

Rev. 0: Delibera di ____ n. ____ del _____

Sommario

1	PREMESSA	3
2	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'	5
3	RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE DI LOCAZIONE	5
4	CORRISPETTIVI PER LA CONVERSIONE DELLE CONVENZIONI STIPULATE IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON LE CONVENZIONI "BUCALOSSI"	6
5	DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'	9
6	DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUI PREZZI DI ALIENAZIONE E CANONI DI LOCAZIONE'	10
7	ESCLUSIONI	10
8	DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E PERCENTUALI PER IL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI	10
	ALLEGATO A - DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LE CONVENZIONI STIPULATE NEL COMUNE DI BARDONECCHIA	
	ALLEGATO B – SCHEMI DI CONVENZIONE	

1 PREMESSA

Con l'espressione "EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati.

Due sono le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della "EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA":

i) la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.), convenzione che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865; questa convenzione è disciplinata dall'art. 35 della suddetta L. 865/1971 (di seguito "la convenzione P.E.E.P.")

ii) la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dagli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 (meglio nota come "Legge Bucalossi"), di seguito "la convenzione Bucalossi"; a decorrere dall'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998 n. 448, infatti, anche "la convenzione Bucalossi" può rientrare nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865, potendo detta convenzione, nei casi previsti dall'art. 31 comma 46 e segg. suddetta L. 448/1998, sostituire o modificare "la convenzione P.E.E.P.";

A queste convenzioni si possono, altresì, aggiungere altre convenzioni aventi la finalità di rimuovere alcuni o tutti i vincoli o le limitazioni al pieno godimento dell'immobile presenti nelle suddette convenzioni ed in particolare:

iii) La "convenzione" per la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie (concesso con una convenzione P.E.E.P.), disciplinata dall'art. 31 comma 45 della legge 448/1998 (cd. Finanziaria 1999)

iv) La convenzione per la sostituzione di una convenzione P.E.E.P. già stipulata, con una convenzione Bucalossi, disciplinata dall'art. 31 comma 46 della legge 448/1998, nei casi di convenzioni P.E.E.P. stipulate in diritto di superficie, ovvero per convenzioni P.E.E.P. in diritto di proprietà stipulate fino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della L. 179/1992).

v) La convenzione per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti nella convenzione P.E.E.P., disciplinata dall'art. 31 comma 49bis della L. 448/1998 aggiunto dall'art. 5, comma 3-bis del D.L. 70/2011 convertito in legge 106/2011 (cd. Decreto sullo sviluppo 2011), entrato in vigore il 13 luglio 2011.

vi) La convenzione per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti nella convenzione Bucalossi, disciplinata dall'art. 31 comma 49-ter della legge 448/1998 aggiunto dal sopra citato art. 5, comma 3-bis del D.L. 70/2011 convertito in legge 106/2011.

La convenzione P.E.E.P. può quindi, a sua volta, distinguersi in due diverse convenzioni a seconda che abbia ad oggetto il trasferimento della piena proprietà dell'area su cui edificare ovvero la concessione del diritto di superficie su tale area.

Convenzioni P.E.E.P. in diritto di superficie

Secondo quanto disposto dall'art. 35, comma 8 lett. e) ed f), legge 865/1971, la convenzione P.E.E.P. avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie deve prevedere, tra l'altro, *"...i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita ..."* e *"... le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie..."*

Nel caso di concessione di diritto di superficie non sono previsti dalla legge divieti di alienazione, pertanto, in assenza di clausole convenzionali che limitino l'alienazione, l'unico limite legale è quello relativo all'osservanza del prezzo massimo di cessione/canone di locazione.

Convenzioni P.E.E.P. in proprietà

La convenzione P.E.E.P. P.E.E.P. avente ad oggetto il trasferimento della proprietà (art. 35, comma 13 L. 865/1971) deve essere stipulata con l'osservanza di quanto stabilito dall'art. 8 c.1 e 4 della L. 10/1977 (oggi art. 18 c.1, 4 e 5 del D.P.R. 380/2001) e quindi deve prevedere, tra l'altro, *"... la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree ..., della costruzione e delle opere di urbanizzazione nonché delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pre-ammortamento e di finanziamento; ... la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;...i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione..."*.

Ne discende che, per espressa previsione dell'art. 8 della legge 10/1977 (oggi art. 18, comma 5 D.P.R. 380/2001), *"ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente"*.

L'attuale formulazione dell'art. 35 c. 13 della L. 865/1971 deriva da una modifica introdotta dall'art. 3, comma 63 legge 662/1996 (cd. Finanziaria 1997) la quale ha previsto le suddette limitazioni relative alla determinazione del prezzo di cessione e canone di locazione per "compensare" la liberalizzazione della circolazione degli stessi che era conseguita all'abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione (sia assoluti che relativi) originariamente fissati dall'art. 35 medesimo ed abrogati dalla legge 179/1992 (cd. Legge Ferrarini-Botta) entrata in vigore il 15 marzo 1992.

La versione dell'art. 35 della L. 865/1971, precedente alle abrogazioni della L. 179/1992, prevedeva infatti per le convenzioni in oggetti le seguenti limitazioni (commi da 15 a 19, abrogati dalla L. 179/92):

- Inalienabilità dell'alloggio per un periodo di 10 anni dalla licenza di abitabilità;
- Dopo i 10 anni suddetti, costituzione di diritti reali sull'alloggio per soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici popolari al prezzo fissato dall'Ufficio tecnico erariale
- Dopo 20 anni dalla abitabilità, possibilità di trasferimento della proprietà e costituzione di diritti reali di godimento a favore di chiunque con obbligo di pagamento a favore del comune che ha ceduto l'area della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione dell'alloggio ed il prezzo di acquisizione della medesima rivalutato secondo gli indici ISTAT: la somma corrispondente, che deve essere riscossa all'atto di registrazione del contratto, è destinata dai comuni per l'acquisto di aree per la costruzione di case economiche popolari.
- Fino al pagamento della suddetta somma l'alloggio può essere dato in locazione solo ai soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici popolari e con i canoni massimi fissati dall'UTE

Pertanto le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/92 contenevano tali limitazioni. Per quanto attiene all'effettiva esigibilità ad oggi delle clausole convenzionali contenute nelle convenzioni in oggetto, vedasi la trattazione a seguire.

2 TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'

Secondo quanto disposto dall'art. 31, commi 45, 46 e 47 della L. 448/1998:

“45. 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 domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. 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, 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.*

47. 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.”

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene quindi con la stipula di una nuova convenzione fra il Comune ed i singoli proprietari secondo gli schemi riportati in allegato B.

Il comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 recita testualmente:

“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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal 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 stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47.”

3 RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE DI LOCAZIONE

I commi 49-bis e 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998, aggiunti dall'art. 5, comma 3-bis del decreto sviluppo 2011, D.L. 13 maggio 2011, entrato in vigore il 13 luglio 2011, dispongono che:

“49bis. 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.”

Ai sensi dell'art. 29, comma 16-unsecies del D.L. 29.12.2011 n. 216, convertito con modificazioni dalla Legge 24.02.2012 n. 14 “*A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, è stabilita dai comuni*”.

La rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e sul canone di locazione è quindi possibile sia per le convenzioni P.E.E.P. sia per le convenzioni Bucalossi (ora regolate all'art. 18 del d.P.R. 380/2001), a condizione tuttavia che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento.

La rimozione dei vincoli suddetti avviene quindi con la stipula di una nuova convenzione fra il Comune ed i singoli proprietari secondo gli schemi riportati in allegato B.

4 CORRISPETTIVI PER LA CONVERSIONE DELLE CONVENZIONI STIPULATE IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON LE CONVENZIONI “BUCALOSSÌ”

Per gli alloggi realizzati in aree cedute in proprietà l'art. 35 della legge 865/1971, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la NULLITA' degli atti di alienazione (tali dovendosi ritenere sia gli atti traslativi della piena proprietà che gli atti costitutivi di diritti reali limitati e sia gli atti a titolo oneroso che gli atti a titolo gratuito, rimanendo esclusi solo gli atti di divisione e gli atti costitutivi di garanzie reali);

In particolare:

- il comma 15° prevedeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non potesse essere alienato a nessun titolo, né su di esso poteva costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità;
- il comma 16° prevedeva che decorso il periodo di tempo previsto dal comma 15°, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento potesse avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art. 16 della stessa legge e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario;
- comma 17° prevedeva che dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potesse trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo aveva ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza era valutata dall'ufficio tecnico erariale ed era riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvedeva a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma era destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari;
- il comma 18° prevedeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà potesse essere dato in locazione, sino a che non fosse stata pagata a favore del comune o del consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma. Il versamento della somma poteva essere

effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio;

- il comma 19° prevedeva che gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi fossero nulli. Detta utilità (rectius nullità ndr) poteva essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e poteva essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Con la legge n. 179 del 17/02/1992, entrata in vigore il 15 marzo 1992, l'art. 35 della legge 865/1971 è stato notevolmente modificato dal momento che l'art. 23 di tale legge ha abrogato i commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge 865/1971.

Sono stati, pertanto, abrogati i divieti di alienazione e i limiti previsti da tali commi.

Con la legge 85/1994 è stato modificato l'art. 20, comma 1, della legge 179/1992 che così ora dispone "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati".

Circa la vigenza dei divieti e dei limiti previsti dal testo originario dell'art. 35 della legge 865/1971 a seguito dell'abrogazione disposta dalla legge 179/1992 sono state espresse opinioni diverse:

- 1) secondo una prima opinione gli atti aventi ad oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 continuavano ad essere disciplinati dalle norme in vigore prima del 15 marzo 1992, in quanto per individuare la disciplina applicabile bisognava aver riferimento non tanto alla data in cui interveniva la alienazione bensì alla data in cui era stata stipulata la convenzione, fonte della disciplina di tutti i rapporti che direttamente o indirettamente ne discendevano, con la conseguenza che anche ad atti di alienazione di alloggi realizzati su aree PEEP stipulati dopo il 15 marzo 1992, se realizzati su aree acquisite con convenzione stipulata prima di tale data, continuavano ad applicarsi i divieti/vincoli di alienazione sanzionati da nullità. In poche parole si sosteneva che i divieti di alienazione continuavano ad operare per il solo fatto che gli stessi erano stati richiamati o comunque testualmente riportati nella convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992, riconoscendosi così una sopravvivenza degli stessi all'intervenuta abrogazione delle norme di legge che li prevedevano per il fatto appunto che erano previsti in una convenzione;
- 2) una differente opinione, invece, sosteneva che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applicava la nuova disciplina introdotta dalla legge 179/1992 con la conseguenza che ad essi non si applicavano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità. Si osservava, infatti, che i divieti/vincoli di alienazione in questione non erano generati dalla convenzione ma la loro fonte risiedeva esclusivamente nella legge (come confermato dal fatto che erano presidiati dalla sanzione della nullità la quale non può avere fonte convenzionale ma solo legale). In altre parole ciò che impediva al proprietario di alloggio realizzato su area PEEP di alienarlo non era la disciplina contenuta nella convenzione bensì quella contenuta nella legge, con la conseguenza che venuta meno la legge, fonte del divieto, era venuto meno anche il divieto (con decorrenza 15 marzo 1992); sostenere il contrario, infatti, avrebbe significato affermare che la nullità prevista da una norma abrogata potesse sopravvivere (non solo per il passato, ma anche per il futuro) sulla base di un richiamo pattizio.

Tale ultima interpretazione, poi, è stata sostenuta dal Ministero dei Lavori Pubblici (nota 2166 del 7/6/1996) e dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione (Sentenza n. 26915 del 10/11/2008) secondo la quale

"In tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, l'art. 3 della l. n. 85/1994, nel modificare l'art. 20, comma 1, della l. n. 179/1992, ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione

della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla l.n. 179/1992, poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'art. 35 della l.n. 865/1971, sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 della legge n. 865 cit., la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale.”

Anche varie sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti si sono pronunciate in merito alla vigenza dei limiti previsti dalla legge 865/1971 di cui si riportano alcuni stralci.

- Parere Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia n. 497/213/PAR: “Orbene, la giurisprudenza contabile (cfr. Corte Conti Lombardia, parere n. 500/2012 e n. 344/2009, Sez. Toscana n. 274/2013/PAR), da cui il Collegio non rinviene ragioni per discostarsi in questa sede, ha osservato quanto segue. In mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore della prefata nuova normativa, la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'art. 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione da parte del nuovo regolamento liberistico. Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative “trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli art. 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva” (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458).”

- Parere Sezione Regionale di Controllo per la Toscana n. 274/2013/PAR: “Nel merito, la soluzione del quesito formulato verte sull'individuazione della disciplina applicabile alle alienazioni avvenute successivamente al 1992, ma inerenti alloggi costruiti su aree assegnate in base a convenzioni anteriori a tale data e, pertanto, disciplinate dalla normativa anteriore, che prevedeva un limite ventennale (dal rilascio della licenza di abitabilità) per il trasferimento della proprietà dell'alloggio (o per la costituzione su di essa di un diritto reale di godimento) e l'obbligo di pagamento, a favore del comune che a suo tempo aveva ceduto l'area, di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. (...). Ne discende che, in mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore di tale norma (ossia dal 19 febbraio 1994), la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), “le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'art. 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione” da parte del nuovo regolamento liberistico. Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative “trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli art. 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva” (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458)... Alla luce della citata giurisprudenza, dalla quale la Sezione non ha motivo di discostarsi, la circostanza che la

convenzione abbia data anteriore al 1992 è del tutto irrilevante ai fini dell'applicazione della normativa previgente abrogata, in quanto la nuova normativa, nel liberalizzare, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, ha sancito quale unico vincolo quello del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile. In conclusione, a seguito dell'abrogazione della normativa citata, il comune non ha alcun titolo per richiedere il pagamento della differenza di prezzo tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo originario di acquisizione dell'area stessa, né avrebbe motivo alcuno di modificare la convenzione stipulata prima del 1992, le cui clausole contrarie alle norme vigenti sono state, da queste ultime, automaticamente sostituite".

Sulla base dei precedenti pareri e sentenze risulterebbero pertanto non più operanti le clausole convenzionali ispirate ai commi abrogati dalla L. 179/1992, e, in particolare, oltre ai divieti/vincoli di alienazione operanti fino ad anni 20 dalla data dell'agibilità, quella che richiedeva il pagamento della somma pari alla differenza di prezzo tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo originario di acquisizione dell'area stessa.

Qualora tuttavia tali convenzioni contengano vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, non essendo oggetto delle norme abrogate, questi continuerebbero a valere e per la loro eliminazione si applicherebbe comunque il criterio definito all'art. 31, comma 49bis della L. 448/1998. Si rilevi infatti che l'art. 49bis riguarda anche le convenzioni stipulate in diritto di proprietà ed è stato introdotto nel 2011 dall'art. 5 comma 3-bis della Legge 106/2011.

5 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ'

Ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 si determina il corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pari a:

$$C_{tras} = [V * R * 60\% - O * IR] * Q$$

Dove

C_{tras}: corrispettivo da versare

V: il valore venale del bene ossia dell'area al momento della trasformazione

O: oneri di concessione del diritto di superficie (pagati contestualmente all'originaria convenzione)

R: è l'ulteriore eventuale riduzione prevista sul valore venale del bene che non può tuttavia superare il 50% (può quindi assumere un valore dal 100% al 50%)

IR: aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi dal mese di versamento dei suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione (ovvero meglio della perizia di stima)

Q: è la quota millesimale di proprietà in capo al proprietario.

Qualora gli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati (O * IR) fossero superiori al Valore venale dell'area ridotto delle percentuali soprariportate (V*R*60%), non vi sarà retrocessione della differenza a favore dei proprietari e al contrario, si applicherà un corrispettivo minimo, atto a coprire le spese istruttorie e comunque atto a valorizzare l'eliminazione del vincolo di godimento del bene, pari a € 2.000 per ogni unità abitativa.

Il corrispettivo dovrà essere pagato contestualmente alla sottoscrizione della convenzione da redigersi secondo gli schemi di cui all'allegato B, prevedendo la possibilità di pagamento rateizzato nei modi e nei limiti previsti per il pagamento del contributo di costruzione come previsto del Regolamento approvato con D.C.C. n. 43 del 2.12.2015 e s.m.i.

6 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUI PREZZI DI ALIENAZIONE E CANONI DI LOCAZIONE'

Ai sensi del comma 49bis e 49ter dell'art. 31 della L. 448/1998 si determina il corrispettivo pari a:

Cprezz = Ctras * Pp%*[dal 100% al 60 %in funzione degli anni trascorsi della convenzione/anni residui rispetto ai 20 anni] = **[V * R * 60% - O * IR] * Q * Pp% * [100 - 2*N]%**

Dove:

N: numero di anni trascorsi dalla convezione originaria (valore comunque massimo di N = 20)

[100-2*N] %: valore variabile da 100% (N=0) al 60% (N=20)

Pp: percentuale ex comma 49bis

Tale corrispettivo è utilizzato ai fini dello svincolo delle condizioni pattizie convenzionali relative al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione sia delle "convenzioni P.E.E.P." 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, sia per le "convezioni Bucalossi" sulla base del comma 49ter dell'art. 31 della L. 448/1998.

Nel caso di convenzioni in diritto di proprietà il corrispettivo Ctras deve calcolarsi, secondo quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, al solo fine di giungere alla definizione del corrispettivo Cprezz: in tale caso quindi il corrispettivo Ctras viene ridefinito come "Ccomma48".

Al fine di considerare l'esclusione dal pagamento del contributo sul costo di costruzione che caratterizza gli interventi di edilizia convenzionata, si prevede in ogni caso un corrispettivo minimo di € 1.000 per ogni unità abitativa.

Il corrispettivo dovrà essere pagato contestualmente alla sottoscrizione della convenzione da redigersi secondo gli schemi di cui all'allegato B, prevedendo la possibilità di pagamento rateizzato nei modi e nei limiti previsti per il pagamento del contributo di costruzione come previsto del Regolamento approvato con D.C.C. n. 43 del 2.12.2015 e s.m.i.

7 ESCLUSIONI

Dalla possibilità di rimozione dei vincoli sui prezzi di vendita e sui canoni di locazione ai sensi dei commi 49bis e 49ter dell'art. 31 della L. 448/1998 sono da considerarsi escluse le unità abitative:

- che sono destinate alla locazione permanente in relazione ad obblighi contenuti nelle convenzioni attuative;
- per cui il proprietario dell'alloggio non abbia completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa
- per cui non siano ancora trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento.

Dal tenore letterale della norma, sembrerebbero inoltre escluse dalla possibilità di trasformazione di convenzioni PEEP in diritto di proprietà in convenzioni Bucalossi, quelle convenzioni stipulate dopo il 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179).

8 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E PERCENTUALI PER IL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Convenzioni PEPP in diritto di superficie:

Calcolo del corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in proprietà (Ctras):

Percentuale (**R**) da applicare al 60% del valore venale dell'area ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998= **0,75 (75%)**

Calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sul prezzo di vendita e canone di locazione (Cprezz):

Percentuale (**Pp**) da applicare al corrispettivo (Ctras) ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998= **0,80 (80%)**

Ctras minimo : 2.000 €/u.a.

Cprezz minimo : 1.000 €/u.a.

Convenzioni PEPP in diritto di proprietà:

Calcolo del corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 solo ai fini del calcolo del corrispettivo ai sensi del comma 49bis (Ccomma48):

Percentuale (**R**) da applicare al 60% del valore venale dell'area ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998= **1 (100%)**

Calcolo corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sul prezzo di vendita e canone di locazione (Cprezz):

Percentuale (**Pp**) da applicare al corrispettivo ex comma 48, ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998= **0,90 (90%)**

Cprezz minimo : 1.000 €/u.a.

Convenzioni "Bucalossi" ex art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 / artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10

Calcolo del corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 solo ai fini del calcolo del corrispettivo ai sensi del comma 49ter:

Percentuale (**R**) da applicare al 60% del valore venale dell'area ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998= **1 (100%)**

In questo caso, trattandosi di convenzioni per cui non vi è pagamento da parte del proprietario/costruttore di alcuna somma legata al valore dell'area (non esiste trasferimento di diritti reali sull'area che risulta *ab origine* nella disponibilità del proprietario/costruttore), tale corrispettivo sarà determinato non prevedendo il fattore di detrazione "O*IR".

Calcolo corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sul prezzo di vendita e canone di locazione (Cprezz):

Percentuale (**Pp**) da applicare al corrispettivo ex comma 48, ai sensi del comma 49bis e 49ter dell'art. 31 della L. 448/1998= **0,90 (90%)**

Cprezz minimo : 1.000 €/u.a.

ALLEGATO A
DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LE CONVENZIONI STIPULATE NEL COMUNE DI
BARDONECCHIA

INTERVENTO VIA SAN GIORGIO 7/9 - COOP. MADONNA DEL PILONE

Convenzione edilizia:

Perimetrazione area PEEP ex art. 51 L. 865/71 (D.C.C. n. 39 del 7.01.1994)

Convenzione PEEP in diritto di superficie (99 anni)

Convenzione rep. 207.347/20.244 del 13.06.1994

Intervento in edilizia agevolata con finanziamento pubblico ex art. 2 lettera f della L. 457/78

Tempo trascorso dalla convenzione al dicembre 2016: 22 anni.

Dati urbanistici e di progetto

Localizzazione urbanistica: U.U.I. n. 17 - Area di espansione residenziale "C" art. 19 N..t.A. di P.R.G.C.

Localizzazione catastale: Bardonecchia, Fg. 15, mapp. 1524

Costo della concessione in diritto di superficie originario: lire 193.403.560 IVA compresa (pari a € 99.884,60), su un area di 1.982 m² (lire 97.580/m², pari a 50,40 €/m²)

Superfici dismesse gratuitamente per Opere di Urbanizzazione: 1.419 m²

Sup territoriale dell'intervento: 3.401 m² (1.419 + 1.982)

Volumetria edificabile: 3.100 m³

Volumetria edificata (Concessione n. 1 del 27.01.1994): 3.090,74 m³ (2 edifici x 1.545,37 m³)

Numero u.a.: 12

Calcolo corrispettivo trasformazione diritto di superficie in proprietà

Definizione dell'indice ISTAT costo della vita per famiglie ed operai.

Mese/anno versamento canone (data convenzione edilizia): giugno 1994

IR - Indice ISTAT costo della vita giugno 1994 - ottobre 2016 (ultimo dato disponibile): **1,552**

Definizione Valore Venale delle aree in concessione.

Le aree oggetto dell'intervento risultano avere una capacità edificatoria territoriale pari a:

iet: $3100 (V/m^3) / 3.401 (St) = 0,911 * m^3/m^2$. (* densità edilizia in variante al PRGC ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L. 865/1971)

Ai fini della valutazione del valore venale delle aree al m², è possibile prendere in considerazione il valore di indennità espropriativa recentemente definito sull'unità 20 di P.R.G.C. (zona C, art. 19), opportunamente ragguagliato sulla base delle differenti capacità edificatorie.

Valore/m² aree UUI n. 20: 120 €/m²

Indice di edificazione territoriale UUI n. 20: 0,525 m³/m²

Considerando l'indice di edificazione effettivo definito sul lotto si giunge al seguente valore:

Valore/m2 aree in concessione: $120 * 0,911/0,525 = 208 \text{ €/m}^2$

Per quanto inoltre attiene ai valori immobiliare le due zone messe a confronto (UI 20 e UI 17) risulterebbero appartenere alla medesima zona omogenea dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (zona Periferica/Borgo Vecchio) e, pertanto, non si giustificerebbe una ulteriore correzione in funzione del valore immobiliare del costruito.

Definizione Ctras

$$\text{Ctras} = [V * R * 60\% - O * IR] * Q$$

R=0,75 (75%)

$$V = 208,00 \text{ (€/m}^2) * 1982 \text{ (m}^2) = 412.256,00 \text{ €}$$

$$O * IR = \text{€ } 99.884,60 * 1,552 = 155.020,90 \text{ €}$$

Ne consegue quindi:

$$\text{Ctras} = [412.256,00 * 60\% * 75\% - 155.020,90] * Q = \mathbf{30.494,30 * Q \text{ (€)}}$$

Trattandosi di n. 12 unità abitative, la quota media per appartamento risulta pertanto di:

$$\text{Ctras/u.a. media (1): } \mathbf{30.494,30 / 12 = 2.541,19 \text{ €/u.a.}}$$

Ovviamente la quota totale del corrispettivo di trasformazione sarà in ogni caso ripartita sulla base dei millesimi (Q) di ogni singola unità abitativa.

Calcolo corrispettivo per la rimozione dei vincoli sui prezzi di alienazione e canoni di locazione

$$\text{Cprezz} = [V * R * 60\% - O * IR] * Q * Pp\% * [100 - 2 * N]\%$$

Dove:

N: numero di anni trascorsi dalla concessione originaria (valore massimo di N = 20)

Pp: percentuale ex comma 49bis (a discrezione del Comune)

Nel caso in esame essendo gli anni trascorsi dalla concessione del 1994 superiori a 20, N= 20, $[100 - 2 * N] = 60\%$

R=0,75 (75%)

Pp =80%

$$\text{Cprezz} = 30.494,30 * Q * 80\% * 60\% = \mathbf{14.637,26 * Q \text{ (€)}}$$

Trattandosi di n. 12 unità abitative, la quota media per appartamento risulta pertanto di:

$$\text{Cprezz/u.a. media: } \mathbf{14.637,26 / 12 = 1.219,77 \text{ €/u.a.}}$$

Anche in questo caso la quota totale del corrispettivo sarà in ogni caso ripartita sulla base dei millesimi (Q) di ogni singola unità abitativa.

INTERVENTO VIA CAMPO PRINCIPE 33/37- COOP. POLCAR

Convenzione edilizia:

Perimetrazione area PEEP ex art. 51 L. 865/71 (d.g.c. N. 3507 DEL 18.12.1987 - D.C.C. n. 1032 del 24.03.1988)

Convenzione PEEP in diritto di superficie (99 anni)

Convenzione rep. 169813/15366 del 21.05.1988 (con succ. rettifica rep. 183631/16890 del 9.04.1990)
Intervento in parte in edilizia agevolata con finanziamento pubblico ex L. 457/78

Tempo trascorso dalla convenzione al dicembre 2016: 28 anni.

Dati urbanistici e di progetto

Localizzazione urbanistica: U.U.I. n. 10 - Area B2/S art. 17 N..t.A. di P.R.G.C.
Localizzazione catastale: Melezet, Fg. 24, mapp. 190
Superficie intervento: 2.491 m2 (rif. rettifica rep. 183631/16890 del 9.04.1990)

Costo della concessione in diritto di superficie originario: lire 139.232.500 (pari a € 71.907,59), su un area di 2.491 m2 (lire 55.894/m2, pari a 28,87 €/m2)

Sup territoriale/fondiarie dell'intervento: 2.491 m2
Volumetria edificabile: 5.332,00 m3
Volumetria edificata (Concessione n. 22 del 26.05.1988): 5.197,61 m3

Numero u.a.: 26

Calcolo corrispettivo trasformazione diritto di superficie in proprietà

Definizione dell'indice ISTAT costo della vita per famiglie ed operai.

Mese/anno versamento canone (data convenzione edilizia): giugno 1994

IR-Indice ISTAT costo della vita maggio 1988 - ottobre 2016 (ultimo dato disponibile): **2,145**

Definizione Valore Venale delle aree in concessione.

Le aree oggetto dell'intervento risultano avere una capacità edificatoria territoriale pari a:

$\text{iet/ief} = 5.332 \text{ (Vm3)} / 2.491 \text{ (St/Sf)} = 2,141 * \text{ m3/m2.}$

Ai fini della valutazione del valore venale delle aree al m2, è possibile prendere anche in questo caso in considerazione il valore di indennità espropriativa recentemente definito sull'unità 20 di PRGC (zona C, art. 19), opportunamente ragguagliato sulla base delle differenti capacità edificatorie.

Valore/m2 aree UUI n. 20: 120 €/m2
Indice di edificazione territoriale UUI n. 20: 0,525 m3/m2

Considerando l'indice di edificazione effettivo definito sul lotto si giunge al seguente valore:

Valore/m2 aree in concessione: $120 * 2,141/0,525 = 489 \text{ €/m}^2$

Per quanto inoltre attiene ai valori immobiliare le due zone messe a confronto (UI 20 e UI 10), considerando i dati dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, la zona dell'UI 10 risulterebbe appartenere alla zona omogenea periferica di Melezet con valori (abitazioni civili in stato conservativo normale) da 2,350 a 3.300 €/m2 lordi (aggiornamento 1 semestre 2016) mentre la zona Periferica/Borgo Vecchio (UI 20) i valori si attestano dai 2.250 ai 3.200 €, risultando le 2 zone conseguentemente analoghe per quanto attiene ai valori immobiliari e non essendo pertanto giustificata una ulteriore correzione in funzione del valore immobiliare del costruito.

Definizione Ctras

$$\text{Ctras} = [V * R * 60\% - O * \text{IR}] * Q$$

Dove

$$V = 489,00 \text{ (€/m}^2) * 2.491 \text{ (m}^2\text{-iet)} = 1.218.099,00 \text{ €}$$

$$O * \text{IR} = \text{€ } 71.907,58 * 2,145 = 154.241,77 \text{ €}$$

R = 0,75 (75%)

Ne consegue quindi:

$$\text{Ctras} = [1.218.099,00 * 60\% * 75\% - 154.241,77] * Q = 393.902,78 * Q \text{ (€)}$$

Trattandosi di n. 26 unità abitative, la quota media per appartamento risulta pertanto di:

$$\text{Ctras/u.a. media: } 393.902,78 / 26 = 15.150,11 \text{ €/u.a.}$$

Ovviamente la quota totale del corrispettivo di trasformazione sarà in ogni caso ripartita sulla base dei millesimi (Q) di ogni singola unità abitativa..

Calcolo corrispettivo per la rimozione dei vincoli sui prezzi di alienazione e canoni di locazione

$$\text{Cprezz} = [V * R * 60\% - O * \text{IR}] * Q * Pp\% * [100 - 2 * N]\%$$

Dove:

N: numero di anni trascorsi dalla convenzione originaria (valore massimo di N = 20)

Pp: percentuale ex comma 49bis (a discrezione del Comune)

Nel caso in esame essendo gli anni trascorsi dalla convenzione del 1988 superiori a 20, N= 20, $[100 - 2 * N] = 60\%$

R = 0,75 (75%)

Pp = 80%

$$\text{Cprezz} = 393.902,78 * Q * 80\% * 60\% = 189.073,33 * Q \text{ (€)}$$

Trattandosi di n. 26 unità abitative, la quota media per appartamento risulta pertanto di:

Cprezz /u.a. media: 189.073,33 /26 = 7.272,05 €/u.a.

Anche in questo caso la quota totale del corrispettivo sarà in ogni caso ripartita sulla base dei millesimi (Q) di ogni singola unità abitativa.

INTERVENTO VIA MICCA49-55- COOP. POLCAR

Convenzione edilizia:

Perimetrazione area PEEP ex art. 51 L. 865/71 (D.C.C. n. 82 del 18.05.1979)

Convenzione PEEP in diritto di proprietà

Convenzione R.A. 1484 del 7.08.1980 (con succ. rettifica R.A. 1486 del 14.08.1980)
Intervento in parte in edilizia agevolata con finanziamento pubblico ex L. 457/78

Tempo trascorso dalla convenzione al dicembre 2016: 36 anni.

La convenzione prevede i vincoli che erano a suo tempo previsti dall'art. 31 della L. 865/1971, prima delle abrogazioni intervenute con la L. 179/1992, essendo per l'appunto stata stipulata nel 1980.

La convenzione contiene anche vincoli relativi al prezzo massimo di vendita e canone di locazione.

Dati urbanistici e di progetto

Localizzazione urbanistica: U.U.I. n. 25F (lotto C del P.E.C. U.I. 25F) delle zone B del capoluogo.
Localizzazione catastale: Bardonecchia, Fg. 12, mapp. 1073

Costo della concessione in diritto di proprietà: lire 6.585.075 (pari a € 3.400,91), su un area di 4.181 m² (lire 1.575/m², pari a 0,81 €/m²)

Sup territoriale dell'intervento: 4.181 m²

Volumetria edificabile: 8.039,00 m³

Volumetria edificata (Concessione n. 17 del 23.01.1981 e s.m.i.): 8.035,19 m³

Numero u.a.: 28

Definizione dell'indice ISTAT costo della vita per famiglie ed operai.

Mese/anno versamento somma acquisto area (data convenzione edilizia): agosto 1980

IR - Indice ISTAT costo della vita agosto 1980 - ottobre 2016 (ultimo dato disponibile): 4,676

Definizione Valore Venale delle aree.

Le aree oggetto dell'intervento risultano avere una capacità edificatoria territoriale pari a:

iet: $8.039,00 \text{ (Vm3)} / 4.181 \text{ (St)} = 1,923 * \text{m3/m2}$.

Ai fini della valutazione del valore venale delle aree al m2, è possibile prendere anche in questo caso in considerazione il valore di indennità espropriativa recentemente definito sull'unità 20 di PRGC (zona C, art. 19), posta fra l'altro in prossimità dell'UI 25F, opportunamente ragguagliato sulla base delle differenti capacità edificatorie.

Valore/m2 aree UUI n. 20: 120 €/m2

Indice di edificazione territoriale UUI n. 20: 0,525 m3/m2

Considerando l'indice di edificazione effettivo definito sul lotto si giunge al seguente valore:

Valore/m2 aree: $120 * 1,92 / 0,525 = \mathbf{439 \text{ €/m2}}$

Per quanto inoltre attiene ai valori immobiliare le due zone messe a confronto (UI 20 e UI 25F lotto F del PEC) risulterebbero appartenere alla medesima zona omogenea dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (zona Periferica/Borgo Vecchio) nonché risultano essere assai prossime anche come posizionamento territoriale e, pertanto, non si giustificerebbe una ulteriore correzione in funzione del valore immobiliare del costruito.

Definizione corrispettivo ex comma 48 art. 31 L. 448/1998 (Ccomma48)

$C\text{comma}48 = [V * R * 60\% - O * IR] * Q$

Dove

$V = 439,00 \text{ (€/m2)} * 4.181 \text{ (m2-iet)} = 1.835.459,00 \text{ €}$

$O * IR = \text{€ } 3.400,91 * 4,676 = 15.902,64 \text{ €}$

R=1 (100%)

$C\text{comma}48 = [1.835.459,00 * 60\% - 15.902,64] * Q = \mathbf{1.085.372,76 * Q \text{ (€)}}$

Calcolo corrispettivo per la rimozione dei vincoli sui prezzi di alienazione e canoni di locazione

$C\text{prezz} = [V * R * 60\% - O * IR] * Q * Pp\% * [100 - 2 * N]\%$

Dove:

N: numero di anni trascorsi dalla convezione originaria (valore massimo di N = 20)

Pp: percentuale ex comma 49bis (a discrezione del Comune)

Nel caso in esame essendo gli anni trascorsi dalla convenzione del 1980 superiori a 20, N= 20, $[100 - 2 * N] = 60\%$

R=1 (100%)

Pp =90%

$C\text{prezz} = 1.085.372,76 * Q * 90\% * 60\% = \mathbf{586.101,29 * Q \text{ (€)}}$

Trattandosi di n. 28 unità abitative, la quota media per appartamento risulta pertanto di:

Cprezz /u.a. media: 586.101,29 /28 = 20.932,19 €/u.a.

Anche in questo caso la quota totale del corrispettivo sarà in ogni caso ripartita sulla base dei millesimi (Q) di ogni singola unità abitativa.

INTERVENTO VIA MICCA 56BIS - COOP. EDILTRAF

Convenzione edilizia:

Convenzione Bucalossi (25 anni)

Convenzione rep. 41393/7681 del 4.09.1986

Localizzazione urbanistica: U.U.I. n. 25F (lotto C del P.E.C. U.I. 25F) delle zone B del capoluogo.

Localizzazione catastale: Bardonecchia, Fg. 12, mapp. 1070.

Tempo trascorso dalla convenzione al dicembre 2016: 30 anni.

Per quanto attiene tale convenzione, essendo tutti i vincoli scaduti, compresi quelli relativi ai prezzi massimi di cessione e canoni di locazione valevoli per la durata della convenzione (25 anni), non risulta necessario procedere ai sensi dell'art. 31 comma 49ter della L. 448/1998.

ALLEGATO B
SCHEMI DI CONVENZIONE

COMUNE DI BARDONECCHIA

1) SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, PER IL TRASFERIMENTO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PRO-QUOTA DI AREA COMPRESA NEL _____, GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE [ARTICOLO 35/51 LEGGE N. 865/71 S.M.I.] E (EVENTUALE) CONTESTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201_ (duemila_____) addì _____ (_____) del mese di _____ in Bardonecchia, P.za de Gasperi n.1, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Ufficiale rogante _____, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

▪ Sig. _____, nat_ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], resident_ in _____, via _____ n. ____;

quale parte acquirente/contraente;

▪ Sig. _____, nato a _____ il _____,

quale Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale Edilizia Privata – Urbanistica;

domiciliato per la carica Bardonecchia, P.za de Gasperi n.1, che interviene quale rappresentante del Comune di Bardonecchia, codice fiscale 86501270010, nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione di _____ comunale n. ____ del _____ depositati agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, è identificato al Catasto Terreni del Comune censuario di _____ al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____, posto tra le coerenze: _____;

- detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare ex art. 36 della L. 865/1971 della zona _____, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. ____ del ____ (oppure);

- detto lotto è stato localizzato ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 con Delibera di Consiglio comunale n. ____ del ____ compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona _____;

- su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della _____ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "operatore"], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a ____ il _____ e trascritta a _____ il _____ ai numeri _____;

- su detta area l'operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via _____, giusta la concessione edilizia n. _____ del _____, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. _____ del _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a ____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente/contraente ha ottenuto in proprietà superficaria le seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____;
- autorimessa al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____;

- l'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., già concesse in diritto di superficie, previo pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune ai sensi del comma 48 della L. 448/1998;

- l'articolo 31 comma 46 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i. con altra convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. previo pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune ai sensi del comma 48 della L. 448/1998;

- l'articolo 31, comma 49bis della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente la rimozione dei 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, 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 dello stesso articolo;

- con deliberazione di ___ n. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge, sono state fissate le modalità e le condizioni per consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui sopra, autorizzando altresì la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato, stabilendo modalità e corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta ed approvandone contestualmente lo schema di convenzione;

- in data _____ il signor _____ ha richiesto la cessione in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate;

(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)

- in data _____ il signor _____ ha richiesto l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sulle unità immobiliari a lui intestate;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA *(in caso di cessione in proprietà)*

Il Comune di Bardonecchia, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor _____, che accetta ed acquista in comunione/separazione legale con _____ ed in parti uguali, per la quota di _____/1000 (_____ millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Bardonecchia distinta nel Catasto dei Terreni del Comune di _____ al Foglio _____, Mappali n. _____ di complessivi mq. _____ su cui insistono le unità immobiliari censite al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterni n. _____ e n. _____.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficaria per la quota di _____/1000 (_____ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene pieno ed esclusivo proprietario.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

ARTICOLO 2 - STATO DEL BENE

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di Bardonecchia, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di _____, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)

ARTICOLO 3 - RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento, con la presente convenzione vengono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, come disciplinati dagli articoli nn. _____ della convenzione originaria che, pertanto, con la presente si intendono soppressi.

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

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità della convenzione originaria.

(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)

ARTICOLO 4 - SOSTITUZIONE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI

Il Comune di Bardonecchia e il contraente dichiarano di sostituire per quanto di ragione le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, trasferite al contraente in forza dell'atto di vendita citato in premessa, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dello stesso contraente e così individuate al Catasto dei Fabbricati di Bardonecchia al Foglio _____ mappale n. _____:

a. subalterno _____, (l'alloggio con pertinenze);

b. subalterno _____, (l'autorimessa),

con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO ECONOMICO

ARTICOLO 5 - CORRISPETTIVO ECONOMICO *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

Il corrispettivo da versare al Comune di Bardonecchia per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie determinato dal Comune di Bardonecchia secondo quanto previsto dall'articolo 31 — comma 48 — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____/_____).

La somma è stata integralmente corrisposta dalla parte acquirente/contraente ed il Comune dichiara di averla già ricevuta rilasciando quietanza a saldo. *(oppure)*.

Della suddetta somma è stata versata una prima rata pari a € _____ (euro _____/_____), che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto rilasciando quietanza, determinata secondo le regole di ratizzazione previste nel Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 2.12.2015 che la parte acquirente/contraente dichiara di conoscere. Il pagamento delle rimanenti 3 rate semestrali viene coperto da apposita fidejussione emessa da _____, per un importo complessivo di € _____ (euro _____/_____): in caso di mancato o ritardato pagamento il Comune potrà escutere le somme garantite secondo quanto previsto nel regolamento succitato.

(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)

Il corrispettivo da versare al Comune di Bardonecchia per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte contraente, secondo quanto previsto dall'articolo 31 — commi 49-bis e 49-ter — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____/_____).

La somma è stata integralmente corrisposta dalla parte acquirente/contraente ed il Comune dichiara di averla già ricevuta rilasciando quietanza a saldo. *(oppure)*.

Della suddetta somma è stata versata una prima rata pari a € _____ (euro _____/_____), che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto rilasciando quietanza, determinata secondo le regole di ratizzazione previste nel Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 2.12.2015 che la parte acquirente/contraente dichiara di conoscere. Il pagamento delle rimanenti 3 rate semestrali viene coperto da apposita fidejussione emessa da _____, per un importo complessivo di € _____ (euro _____/_____): in caso di mancato o ritardato pagamento il Comune potrà escutere le somme garantite secondo quanto previsto nel regolamento succitato.

ARTICOLO 4 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

ARTICOLO 6 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei concessionari o loro aventi causa.

ARTICOLO 5 – CONTROVERSIE

ARTICOLO 7 – CONTROVERSIE *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Torino.

ARTICOLO 6 - IPOTECA LEGALE

ARTICOLO 8 - IPOTECA LEGALE *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

Il Comune di Bardonecchia, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONI

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sul terreno oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 30 — comma 1 e 2 — del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bardonecchia in data _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Con riferimento all'articolo 35 — comma 22 — del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui infra è stato effettuato mediante bonifico bancario n. _____ in data _____;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

ARTICOLO 8 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

ARTICOLO 10 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bardonecchia al Foglio _____, Mappale n. _____ subalterni: _____, di proprietà della parte contraente, decadono le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio _____ Rep .n. _____ del _____, in premessa citata, come disciplinati dagli articoli nn. _____.

ARTICOLO 9 – SPESE

ARTICOLO 11 – SPESE *(in caso di eliminazione anche dei vincoli sui prezzi)*

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente/contraente. Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in _____ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive _____ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto avanti a me _____.

COMUNE DI BARDONECCHIA

2) SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201_ (duemila_____) addì _____ (_____) del mese di _____ in Bardonecchia, P.za de Gasperi n.1, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Ufficiale rogante _____, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

▪ Sig. _____, nat_ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], resident_ in _____, via _____ n. ____;

quale parte acquirente/contraente;

▪ Sig. _____, nato a _____ il _____,

quale Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale Edilizia Privata – Urbanistica;

domiciliato per la carica Bardonecchia, P.za de Gasperi n.1, che interviene quale rappresentante del Comune di Bardonecchia, codice fiscale 86501270010, nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione di _____ comunale n. ____ del _____ depositati agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, è identificato al Catasto Terreni del Comune censuario di _____ al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____, posto tra le coerenze: _____;

- detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare ex art. 36 della L. 865/1971 della zona _____, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. ____ del ____ (oppure);

- detto lotto è stato localizzato ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 con Delibera di Consiglio comunale n. ____ del ____ compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona _____;

(in caso di convenzione originaria in diritto di superficie)

- su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della _____ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "operatore"], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a ____ il _____ e trascritta a _____ il _____ ai numeri _____;

(in caso di convenzione originaria in diritto di proprietà)

- esso fu ceduto in diritto di proprietà alla _____ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "operatore"], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a ____ il _____ e trascritta a _____ il _____ ai numeri _____;

- su detta area l'operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via _____, giusta la concessione edilizia n. _____ del _____, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. _____ del _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente/contraente ha ottenuto

in proprietà superficaria (*in caso di convenzione originaria in diritto di superficie*)

in diritto di proprietà piena (*in caso di convenzione originaria in diritto di proprietà*)

le seguenti unità immobiliari:

▪ alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____;

▪ autorimessa al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____;

(in caso di trasferimento della proprietà già avvenuto a seguito di convenzione originaria in diritto di superficie)

- con convenzione a rogito _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a _____ il _____ e trascritta a _____ il _____ ai numeri _____, stipulata ai sensi dell'articolo 31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione di trasferimento"], il Comune ha ceduto al/la Sig./ra _____, intestatario/a delle seguenti unità immobiliari:

▪ alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____;

▪ autorimessa al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____,

in ragione e pari alla quota millesimale di proprietà di propria spettanza corrispondente a _____/millesimi, nel complesso immobiliare ubicato in Via _____, facente parte del Piano di Zona _____, la piena proprietà dell'area, già concessa in diritto di superficie alla (Impresa/Cooperativa _____) con precedente convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] di cui all'atto a rogito Not. _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e trascritto a _____ il _____ ai numeri _____, per la costruzione del complesso immobiliare stesso;

- l'articolo 31, comma 46 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i. con altra convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. previo pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune ai sensi del comma 48 della L. 448/1998;

- l'articolo 31, comma 49bis della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente la rimozione dei 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, 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 dello stesso articolo;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, sono state fissate le modalità e le condizioni per consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui sopra e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato, stabilendo modalità e corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta ed approvandone contestualmente lo schema di convenzione;

- in data _____ il signor _____ ha richiesto l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sulle unità immobiliari a lui intestate

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1- RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI AL PREZZO DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Bardonecchia, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente, le quali potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

ARTICOLO 2 - CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Bardonecchia per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione, secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 49-bis della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____/____). La somma è stata integralmente corrisposta dalla parte contraente ed il Comune dichiara di averla già ricevuta rilasciando quietanza a saldo. (*oppure*).

Della suddetta somma è stata versata una prima rata pari a € _____ (euro _____/____), che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto rilasciando quietanza, determinata secondo le regole di ratizzazione previste nel Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 2.12.2015 che la parte acquirente/contraente dichiara di conoscere. Il pagamento delle rimanenti 3 rate semestrali viene coperto da apposita fidejussione emessa da _____, per un importo complessivo di € _____ (euro _____/____): in caso di mancato o ritardato pagamento il Comune potrà escutere le somme garantite secondo quanto previsto nel regolamento succitato.

ARTICOLO 3 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA/DELLA CONVENZIONE DI TRASFERIMENTO

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bardonecchia al Foglio _____, Mappale n. _____ subalterni: _____, di proprietà della parte contraente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria/di trasferimento di cui all'atto a rogito Notaio _____ Rep.n. _____ del _____, in premessa citata, come disciplinati dagli articoli nn. _____.

ARTICOLO 4 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in _____ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive _____ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto avanti a me _____.

COMUNE DI BARDONECCHIA

3) SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE PREVISTO NELLA CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 7 E 8 DELLA LEGGE N.10/77 / ARTICOLO 18 DEL D.P.R. 380/2001

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201_ (duemila_____) addì _____ (_____) del mese di _____ in Bardonecchia, P.za de Gasperi n.1, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Ufficiale rogante _____, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

▪ Sig. _____, nat_ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], resident_ in _____, via _____ n. ____;

quale parte acquirente/contraente;

▪ Sig. _____, nato a _____ il _____,

quale Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale Edilizia Privata – Urbanistica;

domiciliato per la carica Bardonecchia, P.za de Gasperi n.1, che interviene quale rappresentante del Comune di Bardonecchia, codice fiscale 86501270010, nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione di _____ comunale n. ____ del _____ depositati agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- la parte contraente, con atto a rogito _____, registrato a _____ il _____ e trascritto a _____ il _____ ai numeri _____, ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

▪ alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____;

▪ autorimessa al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di Bardonecchia al mappale n. _____, subalterno _____,

realizzati nel complesso immobiliare ubicato in Via _____, nel quale venne localizzato un intervento di edilizia abitativa alla _____ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "operatore"], con precedente convenzione edilizia, ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge n. 10/77 / articolo 18 del D.P.R. 380/2001 [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"], di cui all'atto a rogito Notaio _____, registrato a _____ il _____ e trascritto a _____ il _____ ai numeri _____;

- con deliberazioni di _____ Comunale n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, è stata autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nella convenzione originaria, così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della Legge n. 448/98 e s.m.i., stabilendo modalità e corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta ed approvandone contestualmente lo schema di convenzione;

- in data _____ il signor _____ ha richiesto l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sulle unità immobiliari a lui intestate;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Bardonecchia, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione originaria in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente, le quali potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

ARTICOLO 2 - CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Bardonecchia per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 — commi 49-bis e 49-ter — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____).

La somma è stata integralmente corrisposta dalla parte contraente ed il Comune dichiara di averla già ricevuta rilasciando quietanza a saldo. (*oppure*).

Della suddetta somma è stata versata una prima rata pari a € _____ (euro _____/____), che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto rilasciando quietanza, determinata secondo le regole di ratizzazione previste nel Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 2.12.2015 che la parte acquirente/contraente dichiara di conoscere. Il pagamento delle rimanenti 3 rate semestrali viene coperto da apposita fidejussione emessa da _____, per un importo complessivo di € _____ (euro _____/____): in caso di mancato o ritardato pagamento il Comune potrà escutere le somme garantite secondo quanto previsto nel regolamento succitato

ARTICOLO 3 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bardonecchia al Foglio _____, Mappale n. _____ subalterni: _____, di proprietà della parte contraente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio _____ Rep.n. _____ del _____, in premessa citata, come disciplinati dagli articoli nn. _____.

ARTICOLO 4 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte contraente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in _____ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive _____ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparanti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto avanti a me _____.