



# COMUNE DI BARDONECCHIA



PROVINCIA DI TORINO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 9

### OGGETTO:

**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 L. 10/1977 / ART. 18 D.P.R. 380/2001, AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI – APPROVAZIONE**

L'anno duemiladiciassette addì quattordici del mese di marzo alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari, convocato per determinazione del Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione STRAORDINARIA ed in seduta PUBBLICA di prima convocazione, il Consiglio Comunale del quale sono membri i Signori:

1.	AVATO Francesco	Sindaco	PRESENTE
2.	MARCHELLO Piera	Consigliere	PRESENTE
3.	ROSSETTI Chiara	Consigliere	PRESENTE
4.	GONELLA Maurizio	Consigliere	PRESENTE
5.	FRANZINI Giuliano	Consigliere	PRESENTE
6.	GALLO Luca	Consigliere	PRESENTE
7.	GHO Mario	Consigliere	PRESENTE
8.	LIONETTI Arturo	Consigliere	PRESENTE
9.	SCANAVINO Carola	Consigliere	PRESENTE
10.	BORGIS Roberto	Consigliere	ASSENTE
11.	PAISIO Cristiano	Consigliere	PRESENTE
12.	CICCONI Pierangela	Consigliere	PRESENTE
13.	SERGI Salvatore	Consigliere (Esce alle ore 21,00)	ASSENTE

Totale Presenti: 11  
Totale Assenti: 2

Assume la Presidenza il Sindaco, AVATO Francesco.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa DI MAURO Marcella.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 11 membri su n. 13 assegnati dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento sopra indicato.

**Alle ore 21,00 esce dall'aula il Consigliere Sergi che dichiara assentarsi per motivi di opportunità.**

**I presenti sono n. 11.**

Relaziona l'Assessore Franzini che illustra i contenuti della proposta e la variante al PEC U.I. n. 23 proposta in accoglimento

Terminata la relazione dell'Assessore Franzini il Sindaco apre la discussione sull'argomento (ai sensi del vigente regolamento del Consiglio Comunale, la documentazione integrale degli interventi viene effettuata tramite gli opportuni mezzi di riproduzione informatica; la registrazione integrale degli interventi è conservata su file audio presso la segreteria comunale), così sintetizzabile:

**Cons. Cicconi** : Prioritariamente ringrazia l'ing. Cecchini per l'incontro dello scorso 23 febbraio durante il quale ha esaurientemente illustrato la proposta. Chiede di conoscere.

- 1) se è stata fatta una indagine su altri Comuni e in tal caso quale sono i fattori di sconto applicati.
- 2) se sono state fatte simulazioni con aliquote più basse .
- 3) nella ipotesi di adesione da parte di tutti i proprietari, l'Amministrazione come l'intende utilizzare i fondi ammontanti a oltre un milione di euro.

**L'Assessore Franzini** Evidenzia che sono state fatte simulazioni ed è stato applicato un criterio di equità e ragionevolezza per far sì che tutti potessero riuscire a pagare il corrispettivo

**Cons. Paisio** : Chiede se ogni proprietario può decidere singolarmente indipendentemente da quello che decidono altri proprietari e in tal caso quale sono le conseguenze.

Il Sindaco propone ai consiglieri una sospensione della seduta per consentire al Responsabile del servizio Edilizia Privata e Urbanistica, ing. Cecchini, presente in aula, di poter approfonditamente illustrare quanto richiesto. A seguito della unanime riscontro da parte dei 12 presenti, alle ore 21,20 il Sindaco sospende la seduta di Consiglio. Alle ore 21,30 dopo la esauriente spiegazione dell'ing. Cecchini, il Sindaco riapre la seduta consiliare e la discussione in merito.

**Cons. Cicconi:** Prende atto di quanto riferito dall'Ass. Franzini e cioè che la scelta è stata quella di stabilire un fattore di sconto che permettesse a ciascun proprietario di pagare . Tuttavia esprime le seguenti considerazioni: Sono Cooperative nate per permettere a famiglie residenti di acquistare immobili a prezzi sostenibili. Il paradosso è di dover ora pagare cifre considerevoli. Ritiene che nell'ambito dell'autonomia che il Comune ha in merito, sarebbe stato doveroso applicare uno sconto maggiore per i proprietari. Chiede che idea ha l'amministrazione in merito ai fondi  
Pe le motivazioni espresse annuncia voto contrario

**Cons. Paisio** . Ringrazia L'ing. Cecchini per la spiegazione esaustiva. Rivolge il pensiero a che aveva costruito come edilizia agevolata e ritiene che la situazione sia difficile anche per gli eredi. Evidenzia che avrebbe preferito applicare una tariffa più bassa certo non pari a zero. Chi non si potrà permettere di pagare la cifra, resterà vincolato. Dichiaro il proprio voto contrario.

Il Sindaco evidenzia che non è un provvedimento per impinguare le casse del Comune. La valutazione è nata su richiesta di alcuni proprietari che avevamo avanzato la richiesta anche alla precedente Amministrazione. La prospettiva evidenziata dai consiglieri Cicconi e Paisio è capovolta. L'impegno può essere quello di definire l'utilizzo dei fondi in Consiglio ma solo quando gli stessi si concretizzeranno.

Ultimata la discussione il Sindaco chiede di procedere alla votazione , in forma palese per alzata di mano, della proposta come emendata con l'impegno all'utilizzo dei fondi nell'area critica interessata

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la relazione;

Vista la proposta di deliberazione n. 27 del 03/03/2017 redatta dall'Area Tecnica – Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto:

**“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 L. 10/1977 / ART. 18 D.P.R. 380/2001, AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI – APPROVAZIONE”**

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento per le motivazioni tutte in essa contenute;

Dato atto che sulla proposta sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D. Lgs 18.8.2000 n. 267 e s.m.i., “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;

Visti gli artt. 42 e 48 del Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 in ordine alla competenza degli organi comunali;

Richiamato il Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Con votazione palese per alzata di mano che dà il seguente risultato:

Presenti : n. 11

Votanti : n. 11

Astenuti: n. =

Voti favorevoli n. 9

Voti Contrari : n. 2 ( Cicconi-Paisio)

#### **DELIBERA**

Di accogliere e approvare integralmente la proposta n. 30 del 09/03/2017 redatta dall'Area Tecnica – Servizio Edilizia privata e Urbanistica, avente ad oggetto: **“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 L. 10/1977 / ART. 18 D.P.R. 380/2001, AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI – APPROVAZIONE**  
”

#### **SUCCESSIVAMENTE**

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta del Sindaco, stante l'urgenza di provvedere in merito;

Con 9 voti favorevoli n. 2 contrari ( Cicconi e Paisio) su 11 presenti e 11 votanti palesemente espressi e proclamati dal Sindaco;

#### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 1° comma, del T.U. approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267.

Proposta del Servizio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica n. 19 del 13/02/2017 ad oggetto:  
**“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 L. 10/1977 / ART. 18 D.P.R. 380/2001, AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI – APPROVAZIONE”**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- 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;
- le suddette convenzioni possono rientrare nelle seguenti principali tipologie:
  - 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; tale convenzione è disciplinata dall’art. 35 della suddetta L. 865/1971 (di seguito “convenzione P.E.E.P.”);
  - 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 “convenzione Bucalossi”;
- le convenzioni P.E.E.P. possono a loro volta prevedere la concessione da parte del Comune (proprietario dell’area) del diritto di superficie sull’area da costruire, secondo quanto disposto dall’art. 35, comma 4 e seguenti della legge 865/1971 ovvero la cessione in proprietà delle aree ai sensi dell’art. 35, comma 13 e seguenti della L. 865/1971;
- le suddette convenzioni prevedono la definizione di prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione delle singole unità abitative che debbono essere rispettati per l’intera durata della convenzione;

Premesso inoltre che:

- 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 e vincoli sull’alienazione delle unità abitative, la cui inosservanza era sancita con la nullità degli atti di alienazione e che tali divieti e vincoli erano contenuti ai commi 15, 16, 17, 18, e 19 dello stesso articolo;
- con particolare riferimento ai commi 17° e 18°, si prevedeva la possibilità di trasferimento della proprietà a chiunque, trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, o di 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, la 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;
- 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;
- risultano, pertanto, abrogati i divieti di alienazione e i limiti previsti da tali commi.

Atteso che, con riferimento alle convenzioni sottoscritte prima del 15 marzo 1992, 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 e riportati nelle suddette convenzioni, 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 venuta 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;

Rilevato tuttavia che:

- la dianzi citata seconda interpretazione 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);
- sulla validità della seconda interpretazione si sono poi espresse varie sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti che si sono per l'appunto 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”;*

Preso atto pertanto che sulla base dei precedenti pareri e sentenze risulterebbero 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;

Confermato tuttavia che, qualora 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;

Considerato che con l’emanazione della L. 448/1998 sono stati introdotti i presupposti ed i criteri per l’eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed in generale per

la trasformazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della suddetta L. 865/1971 con convenzioni ai sensi dell'art. 18 c.1, 4 e 5 del D.P.R. 380/2001;

Richiamati infatti i commi 45, 46, 47 e 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 che testualmente recitano:

*“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.”*

*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.”;*

Considerato inoltre 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, i quali 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.”;*

Considerato inoltre che 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*";

Ritenuto pertanto necessario dare attuazione a quanto previsto ai commi 45, 46, 47, 48, 49bis e 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998, al fine in particolare di:

- permettere, ai sensi del comma 45, la cessione in proprietà delle 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. 865/1971;
- individuare i parametri necessari alla definizione del corrispettivo previsto al comma 47 e 48 dell'art. 31 della legge 448/1998;
- permettere, ai sensi del comma 49bis, 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 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;
- individuare i parametri necessari alla definizione del corrispettivo previsto al comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998;
- individuare i parametri necessari alla definizione del corrispettivo previsto al comma 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998, nel caso di 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 nel caso di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art. 8 c.1 e 4 della L. 10/1977);

Ritenuto inoltre non applicabile ed esigibile, sulla base delle precedenti argomentazioni, il pagamento del corrispettivo previsto al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 per l'eliminazione dei vincoli relativi all'alienabilità delle unità immobiliari oggetto di convenzioni con cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, in forza dell'abrogazione implicita dei suddetti vincoli, a suo tempo presenti nella legge 865/1971, avvenuta con l'entrata in vigore della legge n. 179 del 17/02/1992;

Visto pertanto il documento redatto dall'Ufficio tecnico Edilizia Privata dal titolo "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 L. 10/1977, AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI" in cui vengono definiti i criteri ed i parametri per addivenire alla sottoscrizione delle convenzioni integrative o sostitutive alle convenzioni originarie ed alla definizione dei relativi corrispettivi in attuazione ai commi 45, 46, 47, 48, 49bis e 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998;

Preso atto che l'appendice 1 al succitato documento contiene il prospetto di calcolo dei corrispettivi sulle convenzioni PEEP e Bucalossi ad oggi sottoscritte nel Comune di Bardonecchia ed in particolare:

- Convenzione rep. 207.347/20.244 del 13.06.1994, in diritto di superficie, fra il Comune di Bardonecchia e la coop. Madonna del Pilone, relativa all'edificio di via San Giorgio 7/9;
- Convenzione rep. 169813/15366 del 21.05.1988 (con succ. rettifica rep. 183631/16890 del 9.04.1990), in diritto di superficie, fra il Comune di Bardonecchia e la coop. Polcar, relativa all'edificio di via Campo Principe 33/37;
- Convenzione R.A. 1484 del 7.08.1980 (con succ. rettifica R.A. 1486 del 14.08.1980) in diritto di proprietà, fra il Comune di Bardonecchia e la coop. Polcar, relativa all'edificio di via Micca 49/55
- Convenzione rep. 41393/7681 del 4.09.1986, ai sensi dell'art. 8 c.1 e 4 della L. 10/1977, fra il Comune di Bardonecchia e la coop. Ediltraf, relativa all'edificio di via Micca 56bis;



Visto inoltre l'allegato B al documento, contenente gli schemi di convenzioni da utilizzare per dare attuazione a quanto previsto ai commi 45, 46, 47, 48, 49bis e 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998;

Richiamata la Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 31.01.2017 con la quale sono stati adottati i 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, disponendo l'approvazione finale in campo al Consiglio Comunale per competenza;

Visto il T.U. Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Atteso che la competenza per l'approvazione del documento, in particolare per quanto attiene agli aspetti di natura patrimoniale ossia alla proposta di cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, risulta consigliare ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/2000;

Acquisiti i pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica ed in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario;

Acquisito inoltre il parere di ordine tecnico da parte del Segretario comunale relativamente alla non esigibilità del corrispettivo previsto al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 per l'eliminazione dei vincoli relativi all'alienabilità delle unità immobiliari oggetto di convenzioni con cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, in forza dell'abrogazione implicita dei suddetti vincoli, a suo tempo presenti nella legge 865/1971, avvenuta con l'entrata in vigore della legge n. 179 del 17/02/1992;

Vista la L. 865/1971;

Vista la L. 448/1998;

Vista la L. 79/1992

Visto il D.P.R. 380/2001;

Il Sindaco mette ai voti la proposta in approvazione ed indice votazione palese espressa per alzata di mano che dà il seguente risultato:

### **DELIBERA**

1. Di richiamare integralmente quanto esposto in premessa;
2. Di approvare gli allegati "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".
3. Di dare atto che tale documento ha l'obiettivo di dare attuazione a quanto previsto ai commi 45, 46, 47, 48, 49bis e 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998, al fine in particolare di:
  - permettere, ai sensi del comma 45, la cessione in proprietà delle 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;
  - individuare i parametri necessari alla definizione del corrispettivo previsto al comma 47 e 48 dell'art. 31 della legge 448/1998;
  - permettere, ai sensi del comma 49bis, 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;
  - individuare i parametri necessari alla definizione del corrispettivo previsto al comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998;
  - individuare i parametri necessari alla definizione del corrispettivo previsto al comma 49ter dell'art. 31 della legge 448/1998, nel caso di 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 nel caso di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art. 8 c.1 e 4 della L. 10/1977).

4. Di dare atto della non applicabilità ed esigibilità, sulla base argomentazioni in premessa, del corrispettivo previsto al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 per l'eliminazione dei vincoli relativi all'alienabilità delle unità immobiliari oggetto di convenzioni con cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, in forza dell'abrogazione implicita dei suddetti vincoli, a suo tempo presenti nella legge 865/1971, avvenuta con l'entrata in vigore della legge n. 179 del 17/02/1992.
5. Di approvare gli schemi di convenzione riportati in allegato B al documento succitato nonché l'allegato A riportante i prospetti di calcolo dei corrispettivi da applicare alle convenzioni già stipulate.
6. Di dare atto di aver acquisito i pareri favorevoli prescritti dall'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica e del Segretario comunale, secondo le rispettive competenze come riportato in premessa, nonché il parere di regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, inseriti solo nell'originale del presente atto.
7. Di demandare al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica l'introduzione delle eventuali modifiche non sostanziali alle convenzioni sottoscritte secondo gli schemi riportati nell'allegato B ai criteri.
8. Di disporre che l'eventuale ridefinizione degli importi dei corrispettivi riportati nell'allegato A ai criteri, conseguenti ad eventuali aggiornamenti e/o correzioni ai valori immobiliari attribuiti nelle perizie estimative, dovranno comunque essere sottoposte ad approvazione da parte della Giunta Comunale.
9. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo n. 267/2000, con una seconda e distinta votazione che dà il seguente risultato:

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
AVATO Francesco

---

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa DI MAURO Marcella

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

*N. 473 del Registro Pubblicazioni*

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 03 aprile 2017 al 18 aprile 2017 come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Bardonecchia , lì 03 aprile 2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**X** dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4. del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 )

in data 14 aprile 2017 dopo la regolare pubblicazione per decorrenza termini prescritti (art. 134, c. 3, del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE

---