



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 92 del 14/09/2017

**OGGETTO: SOSTITUZIONE CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA DI UNITA IMMOBILIARI UBICATE IN AREE PEEP AI SENSI DELL'ART 31 C 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE 23 12 1998 N 448.
PROPRIETARI : GIOVANNI COLLI E DANIELA SANDRA TOZZETTI.**

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **quattordici** del mese di **settembre** alle ore **16:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

VACCARI ALBERTO	Sindaco	Presente
CASSINADRI MARCO	Assessore	Presente
BLENGERI GRAZIELLA	Assessore	Presente
GROSSI MASSIMILIANO	Assessore	Assente
TAGLINI SILVIA	Assessore	Presente
BENEVENTI MILENA	Assessore	Presente

Assiste il Segretario BININI EMILIO.

IL Sindaco VACCARI ALBERTO constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Oggetto: SOSTITUZIONE CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA DI UNITA IMMOBILIARI UBICATE IN AREE PEEP AI SENSI DELL'ART 31 C 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE 23 12 1998 N 448. PROPRIETARI : GIOVANNI COLLI E DANIELA SANDRA TOZZETTI

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto:

- che le convenzioni stipulate per la cessione di terreni residenziali da parte del Comune a privati per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata in aree PEEP sullo schema normativo di cui all'art. 35 comma 11 e seguenti della legge 22.10.1971 n. 865, pongono, tra il resto, a carico degli acquirenti delle unità immobiliari, vincoli sia in ordine alla alienabilità, sia in ordine al prezzo di vendita degli alloggi, sia in ordine all'onere di pagamento in favore del Comune di somme determinate sulla base della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto;
- che, in particolare, gli atti convenzionali di cui sopra contengono clausola del seguente o analogo tenore: "... Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune o Consorzio di Comuni che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'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 è calcolata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune o Consorzio di Comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari. ...";
- che la legge 23.12.1998 n. 448, all'articolo 31 comma 45 e seguenti, all'esito di un percorso normativo che ha avuto inizio con la legge 549/95 (finanziaria 1996) e si è affinato con l'articolo 3 comma da 60 a 62 legge 662/96 (finanziaria 1997), ha disciplinato, tra il resto, le condizioni per la sostituzione delle convenzioni, stipulate dai Comuni ai sensi dell'art. 35 comma 13 della l. 865/71 (nel testo all'epoca vigente) per la cessione del diritto di proprietà, con le convenzioni di cui all'articolo 8 della l. 10/77.
- che la norma, richiamata, per la parte qui di interesse, dispone: "...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 pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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 ...48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione*



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, ai netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di 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";

- che l'articolo 8 della legge 10/77, è stato abrogato dal d.p.r. 380/2001 e sostituito dall'articolo 18 del medesimo d.p.r. 380/2001, a propria volta disapplicato sul territorio della Regione Emilia Romagna e sostituito dall'articolo 31 della legge regionale 25.11.2002 n. 31;

- che l'articolo 31 della legge regionale 31/2002 dispone: "*1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione – tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare: a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi; b) alla 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 preammortamento e di finanziamento; c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni. 2. Il Consiglio regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree. 3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime. 4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente".*

- che il disposto dell'articolo 31 della legge regionale 31/2002 deve essere letto in connessione con l'articolo 30 comma 3 della medesima legge regionale 31/2002 ove si dispone: "*nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo prevista all'art. 31";*

Ritenuto:

- che il criterio di calcolo per la determinazione della somma dovuta dall'assegnatario di alloggi in aree PEEP al Comune in forza delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1972, si basa, essenzialmente, sull'aumento di valore dell'area compravenduta rispetto al costo di acquisto dell'area medesima a suo tempo corrisposto al Comune;

- che il valore di mercato delle aree edificabili residenziali ha registrato, nel corso degli anni e con particolare incidenza per quanto attiene il territorio del Comune di Casalgrande, un costante e notevole incremento;

- che tale considerevole incremento del valore di mercato delle aree edificabili residenziali conduce, in ipotesi di volontà di alienazione degli alloggi in esame, alla determinazione, sulla base degli atti convenzionali richiamati, di importi di considerevole entità posti a



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

carico dei proprietari degli alloggi e da corrispondere al Comune, importi sovente pari a decine di migliaia di euro per ciascun alloggio;

- che l'entità degli importi da corrispondere introduce elementi di disincentivo alla alienazione e, in ogni caso, viene ad essere gravosa per i proprietari degli alloggi PEEP in misura eccedente e non proporzionale rispetto ai vantaggi a suo tempo da questi ottenuti tramite l'acquisto a prezzo convenzionale dell'area;

- che, pertanto, le conseguenze economico-finanziarie che derivano dalla applicazione della convenzione a suo tempo stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 sono divenute attualmente, eccessivamente onerose e ingiustamente penalizzanti per i proprietari degli alloggi;

- che l'articolo 31 della legge 448/98 consente di sostituire, pur se con modalità onerose, le convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/71 con le convenzioni di cui all'articolo 31 della legge regionale 31/2002, convenzioni queste ultime che si differenziano dalle prime per una diversa base di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi e per il fatto che, essendo finalizzate all'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, sono suscettibili di essere in qualsiasi momento revocate a fronte della rinuncia da parte del soggetto privato a detto esonero e del contestuale pagamento dell'intero contributo di costruzione dovuto;

- che l'applicazione della disciplina normativa di cui all'articolo 31 della legge 448/98 da un lato riconduce l'onere finanziario posto a carico dei proprietari degli alloggi, in caso di alienazione, ad importi maggiormente congrui rispetto ai vantaggi conseguiti in fase di acquisto delle aree, dall'altro può consentire all'Amministrazione di reperire risorse economico – finanziarie da utilizzare nell'esercizio della attività amministrativa;

- che l'Amministrazione ha constatato l'interesse di numerosi proprietari di alloggi assoggettati a convenzionamento ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 a poter fruire della possibilità di sostituzione delle convenzioni in applicazione del disposto dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/1998;

- che sia pertanto rispondente al pubblico interesse dare applicazione al disposto dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448 del 23.12.1998, definendo le linee di indirizzo alle quali il Servizio dovrà uniformarsi per consentire la sostituzione con le convenzioni di cui all'articolo 31 della legge regionale 25.11.2002 n. 31 delle convenzioni stipulate dai Comuni ai sensi dell'articolo 35 comma 13 della legge 365/71 per la cessione del diritto di proprietà;

Considerato:

- che il più volte richiamato articolo 31 comma 48 della legge 448/98 rinvia, per la determinazione dei corrispettivi delle aree cedute in proprietà, all'articolo 5 bis comma 1 del d.l. 333/92 convertito con modificazioni dalla l. 359/92, norma quest'ultima dichiarata incostituzionale con sentenza 24 ottobre 2007 n. 348;

- che la sopravvenuta dichiarazione di incostituzionalità non è di ostacolo alla applicazione della disciplina di cui all'articolo 31 della legge 448/98, operando quest'ultima disposizione un rinvio recettizio del disposto dell'articolo 5 bis, finalizzato all'utilizzo del solo criterio di calcolo e privo di riferimenti alla diversa materia delle espropriazioni;

- che, pertanto, il corrispettivo che dovrà essere pagato al Comune dal proprietario dell'alloggio per fruire della sostituzione della convenzione verrà determinato dando applicazione al disposto dell'articolo 31 comma 48 della legge 448/98 e dell'articolo 5 bis citato;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Vista la richiesta presentata dai Sigg.ri Giovanni Colli e Daniela Sandra Tozzetti in data 13/09/2017 prot. n. 15771, con la quale viene chiesta la possibilità di sostituzione delle convenzioni in applicazione del disposto dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/1998 relativamente all'unità immobiliare posta in Casalgrande Via K. Marx n° 29/L catastalmente individuato al fog. 12 mapp 315 sub. 1 e sub. 2;

Ritenuto:

- di concedere la possibilità agli interessati di cui sopra di avvalersi della sostituzione delle convenzioni in applicazione del disposto dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/1998;
- di provvedere con successivo atto consiliare alla regolamentazione generale del procedimento di che trattasi al fine di concedere la possibilità di sostituzione delle convenzioni in applicazione del disposto dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/1998 a tutti i proprietari degli alloggi assoggettati a convenzionamento nelle aree in argomento;

Preso Atto che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.lgs 267/2000, i seguenti pareri sono espressi da:

- il responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- Responsabile del Servizio Finanziario, favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sul patrimonio dell'Ente;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di autorizzare la sostituzione con le convenzioni di cui all'articolo 31 della legge regionale 25.11.2002 n. 31 delle convenzioni stipulate dal Comune ai sensi dell'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865 precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17.02.1992 n. 179 per la cessione del diritto di proprietà di unità immobiliari ubicate in aree PEEP, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 23.12.1998 n. 448 relativamente alla richiesta dei Sigg.ri Giovanni Colli e Daniela Sandra Tozzetti in data 13/09/2017 prot. n. 15771, relativamente all'unità immobiliare posta in Casalgrande Via K. Marx n° 29/L catastalmente individuato al fog. 12 mapp 315 sub. 1 e sub. 2;
2. di dare mandato al Responsabile del servizio competente per la predisposizione degli atti necessari alla sua attuazione ed alla sottoscrizione degli atti convenzionali sostitutivi.
3. di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, art. 23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione denominata "Amministrazione trasparente".



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
VACCARI ALBERTO

IL Segretario
BININI EMILIO