

Il Sindaco – Presidente – Erika Ferranti, sulla scorta delle favorevoli risultanze istruttorie poste in essere dall'ufficio competente, illustra all'Assemblea la proposta di deliberazione di seguito integralmente riportata:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione illustrativa del Sindaco, Presidente;

Premesso

- che la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" ha modificato e integrato, tra l'altro, la legge 16 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge n. 167/1962, possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, *da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa*, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;
- che, avvalendosi della facoltà di cui all'articolo 31, **comma 45**, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, è stata concessa agli aventi diritto, la possibilità di trasformare l'originario diritto di superficie su aree Peep approvate a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e di durata novantanovenne, in diritto di proprietà, a titolo oneroso e che il Comune di Bentivoglio ha provveduto alla trasformazione suddetta tramite riscatto di alcune aree Peep ultraventennali del capoluogo e delle frazioni ;
- che è stata altresì introdotta, in applicazione dell'art. 23, comma 2, della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e del **comma 46** del su richiamato art. 31 della legge n. 448/1998, la possibilità di sostituire le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, stipulate ai sensi dell'art. 35 della n. 865/1971 prima dell'entrata in vigore della predetta legge n. 179/1992, con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001) ai fini della rimozione dei vincoli di inalienabilità decennali e ventennali, modificandone altresì convenzionalmente la durata finale ivi in origine prevista e che il Comune di Bentivoglio non ha provveduto ad approvare alcuna convenzione sostitutiva in relazione ai propri Peep concessi in proprietà né prima dell'entrata in vigore della predetta legge n. 179/1992 c.d. Legge Ferrarini- Botta che ha eliminato i vincoli di inalienabilità decennali e ventennali , né successivamente e che dunque la durata delle originarie convenzioni peep concesse in proprietà risulta essere ancora di anni 30;

Quanto invece al problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo della determinazione del prezzo, esso è stato oggetto, nel tempo, di una articolata e a volte contraddittoria applicazione anche giurisprudenziale, che ha risentito della successione di emendamenti della disciplina legale;

Con la finalità di fornire certezza interpretativa, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a sezioni riunite, la quale si è pronunciata con Sentenza a Sezioni

riunite, n. 18135 del 16 settembre 2015 sulla problematica della estensione del vincolo, relativo al massimo prezzo di cessione ovvero di locazione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. 865/71, anche ai sub-acquirenti successivi al soggetto concessionario;

Il medesimo collegio giudicante ha rilevato come vi sia stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cassazione, Sezione II, 4 aprile 2011, n. 7630; Cassazione, Sezione II, 2 ottobre 2000, n. 13006) che ha valorizzato l'autonomia negoziale delle parti pervenendo alla conclusione che, sia i divieti di alienazione decennali e ventennali che i criteri normativi di determinazione del prezzo fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione, e non ai successivi sub-acquirenti.

Al suddetto indirizzo giurisprudenziale sono state contrapposte le conclusioni attuali (2015) per le quali la disciplina vincolistica proviene da norme imperative, anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e Concessionario, con la conseguenza che eventuali patti in violazione dei parametri legali circa il prezzo di vendita e/o di locazione sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 c.c. e sarebbero sostituiti con inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (ex art. 1339 e 1419, comma secondo, c.c.).

Accogliendo queste conclusioni i Giudici hanno affermato che, in difetto della apposita convenzione a di rimozione dei vincoli e previo pagamento di un corrispettivo, *il vincolo di un prezzo massimo di cessione e/o locazione è opponibile anche ai sub-acquirenti del bene*, intendendosi lo stesso come obbligazione "*propter rem*" che, quindi "segue il bene" prescindendo dalla titolarità dello stesso e *di durata temporale indefinita*;

Atteso dunque che detta sentenza prevede la possibilità di affrancarsi dal suddetto vincolo del prezzo massimo di cessione rinviando, quanto al meccanismo di calcolo del corrispettivo da versare all'Ente e alla procedura da attuarsi, all'art. 5, comma 3 bis del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 (Legge Finanziaria), convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, che così ha disposto :

"Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti articoli:

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, *dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo.*

49-ter Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Considerato che la legge 24 febbraio 2012, n. 14, all'art. 29, comma 16 undecies, ha modificato il sopra riportato comma 49-bis eliminando, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la necessità di approvazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e affidando alla scelta discrezionale dei Comuni la determinazione della percentuale applicabile e delle eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo per calcolare l'ammontare del corrispettivo per l'affrancazione di cui alla norma medesima;

Valutata la necessità/opportunità di conformarsi alla suddetta sentenza n. 18135/2015, l'Amministrazione comunale intende procedere, ai sensi dell'art. 31 -comma 49-bis e ter- della legge 448/1998, alla definizione della procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione/locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 Legge 865/71 e alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 38 e successive modificazioni;

Atteso che ai sensi della sopracitata normativa (art. 31 -comma 49-bis e ter- della legge 448/1998) la rimozione del suddetto vincolo è subordinata ai seguenti presupposti:

- a. decorso del termine di almeno 5 anni dalla data di primo trasferimento;
- b. richiesta dell'interessato da formularsi al competente ufficio comunale;
- c. determinazione e versamento del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31, comma 49 della legge n. 448/1998, da stabilirsi da parte del Comune, così come previsto dall'art. 29, comma 11-undecies della legge 24 marzo 2012, n. 14 convertito in legge con modificazioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216;
- d. deliberazione della Giunta contenente la approvazione della convenzione di cui all'allegato "A" ed eventuali altre statuizioni concernenti l'unità abitativa in oggetto costruita in zona Peep.
- e. stipula di atto pubblico, soggetto a trascrizione che allegghi la convenzione di cui al punto precedente, a totale cura e spese del soggetto richiedente

Rilevato, quanto al punto c, che dopo la pronunzia della Corte Costituzionale n. 348/2007 sulla illegittimità dell'art. 5-bis commi 1 e 2 del D.L. 333/92 e dell'art. 37, comma 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità), le modalità di calcolo del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, sono oggi determinate in base all'**art. 31, comma 48**, della Legge **448/1998**, *in combinato disposto con l'art. 37, comma 1, del DPR n. 327/2001, come modificato dalla legge n. 244 del 2007*, ossia in misura pari al 60% del valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione (e pertanto al 60% del valore venale dell'area, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, al 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 verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello della stipula dell'atto di cessione delle aree; e tenuto conto di altre eventuali riduzioni;

Considerato inoltre che in questo panorama normativo si è innestata , dal 2007, la crisi del mercato immobiliare, che ha influito negativamente sui citati valori delle aree fabbricabili e che occorre adeguare i valori unitari delle Aree PEEP, per ricavarne il valore venale, esplicitando in questa sede i criteri di massima e determinando gli elementi essenziali del calcolo del corrispettivo .

Pertanto, in attuazione delle suddette disposizioni, l'Amministrazione comunale, in considerazione delle richieste pervenute in tal senso ai competenti Uffici dell'Ente, per

dar modo ai soggetti interessati di poter beneficiare, a seconda delle differenti casistiche, delle sopravvenute disposizioni di legge in ordine alla rimozione anticipata dei vincoli sul prezzo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione degli stessi, anche in considerazione del fatto che il vantaggio socio-economico conseguito nell'acquisto di immobili ERP varia a seconda della tipologia edilizia nel cui ambito si colloca l'immobile (Edilizia agevolata e/o convenzionata, ovvero assistita da contributi pubblici, distinta dalla mera edilizia convenzionata), e della zona di ubicazione dello stesso, intende adottare le seguenti modalità di computo del corrispettivo di affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione/locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni: ,

CRITERI DI MASSIMA

Quanto ai criteri di stima del valore venale l'Amministrazione tiene conto, quale criterio iniziale, dei valori di mercato €/mq medi per unità abitative ed accessori in condizioni definite "normali" e differenziati per microzone (Capoluogo e Frazioni) a partire dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, nel rispetto dei parametri tecnici e di legittimità previsti dalla norma, con l'intento di contenere il più possibile l'impatto delle nuove valorizzazioni, soprattutto in relazione ai comparti Peep di più vecchia data; pertanto verrà utilizzato, per la stima del valore venale del bene in oggetto, e a partire dai valori OMI dell'Agenzia del Territorio il criterio del "**Valore di Trasformazione**" a termini del quale il più probabile valore di mercato di un'area edificabile è dato dalla differenza tra il valore del prodotto trasformato stimato all'attualità (cioè il valore del bene finito ad oggi secondo le stime OMI), dedotti tutti i costi della trasformazione (costi di costruzione, contributo di costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, spese generali, profitto dell'imprenditore eccetera) e con riferimento a fonti di stima diretta (atti dell'Ente che stimano i valori unitari delle aree o indirette riferite ai valori unitari per le aree urbanizzate nel Capoluogo e nelle Frazioni previsti in atti di Comuni contermini e con caratteristiche analoghe), che individuano per ogni metro quadro di area da considerarsi, il valore unitario attuale (venale) della stessa, già al netto dei costi di trasformazione. Su tali valori unitari verranno applicati gli abbattimenti e le riduzioni poco sotto descritte in formula.

Dato atto che l'elenco delle aree PEEP inserite nel Comune di Bentivoglio ed interessate alla presente deliberazione è il seguente:

IN PROPRIETA'				
CAPOLUOGO	Coop. Comunità Nuova	VIA ALDO MORO DA 12-46	Rep 12615/2075 del 25.09.1978	22 unità abitative In schiera/bifam/trifam
CASTAGNOLO MINORE	Coop. La Fornace/Murri	VIA S.MARTINO dal 1-3-5 2-4-6	Rep 5684/3432 07.12.1988	6 alloggi in schiera
S.M. IN DUNO	Coop San Michele II	VIA .LERCARO dal 18-24 (4) VIA S.M.DUNO dal 99-105	Rep 47549/15564 29.04.1991	8 alloggi in schiera
SAN MARINO	Coop CESMAB	VIA N. GREEN dal 5 AL 15	Rep 18850/3875 27.07.1992	6 bifamiliari

IN DIRITTO DI SUPERFICIE

CAPOLUOGO (RISCATTATO NEL 2007)	Coop. La Fornace	VIA HO CHI MINH DAL 1/2 AL 1/7	Rep 8671/1217 26.07.1981	36 appartamenti in condominio
SAN MARINO (RISCATTATO NEL 2007)	Coop. La Fornace	VIA SALETTO DAL 2/3 AL 2/9	Rep 2902/1842 11.05.1984	10 alloggi in schiera
CAPOLUOGO (RISCATTATO NEL 2007)	Coop. Comunità Nuova	VIA ALDO MORO DAL 3 AL 37	Rep 4034/487 Del 06.06.1980	18 alloggi in schiera
S.M. IN DUNO	Coop. Eufemia	VIA S.M. IN DUNO - DAL 141/5 AL civico 141/8 (4) -DAL 141/13 AL 141/16(4)	Rep 104.900/16.680 Del 15.10.2001	8 alloggi in schiera
S.M. IN DUNO	Coop Eufemia2(Ex Piron	VIA S.M. IN DUNO DAL 141 al 141/4 Dal 141/9 al 141/12	Rep107/289/17951 del 05/12/2002	8 alloggi in schiera
SAN MARINO	Coop C.E.S.M.A.B.	VIA N.GREEN 1 e 3	Rep 7400/727 Del 29.10.2003	8+ 8 alloggi in condominio

Stabilito che per le aree peep in diritto di superficie e per quelle concesse/trasformate in proprietà per le quali non sono ancora trascorsi 30 anni dalla stipula delle convenzioni il corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione verrà calcolato con le seguenti modalità:

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1) il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, a seguito delle sentenze della Corte Costituzionale n. 348 e n.349 del 24.10.2007, si basa sul valore venale dei terreni edificabili **con riduzione del 60%**, ;

2) la cancellazione anticipata dei vincoli convenzionali viene stabilita con corresponsione della percentuale del **50% del suddetto valore** calcolato ai sensi del "comma 48", art. 31 Legge n.448/1998, senza ulteriore abbattimento facoltativo

3) detto importo va riferito agli anni residui di convenzione, in ragione **dell'1,0%** per ciascun anno residuante allo scadere del termine massimo e non riconvenzionato di anni 30

4) il corrispettivo andrà commisurato ai **millesimi di proprietà** posseduti dal soggetto richiedente l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione o canone locatorio.

Dunque il calcolo del corrispettivo da versarsi per l'eliminazione del vincolo de quo, calcolato dall'Ufficio competente previa istanza del soggetto interessato e sottoposto al medesimo per l'accettazione, risponde alla seguente formula

$$[(0,60\%Vv)*0,50 - Oc Rival] \times 1,0 \%A/mm$$

Ove:

Vv = valore venale dell'area all'attualità, in ragione del 60%

0,50% = % di abbattimento

OcR = oneri già corrisposti per la concessione dell'Area individuati in convenzione e rivalutati secondo gli indici Istat

%A = anni di vincolo residuo sui 30 complessivi

Mm = millesimi di proprietà posseduti

Stabilito inoltre che per le aree peep ultratrentennali con vincoli convenzionali scaduti, si debba comunque procedere al pagamento di un corrispettivo tramite accesso alla descritta procedura, essendo statuito che il vincolo del prezzo ha durata indefinita;

Considerato che in tale caso il corrispettivo da pagare per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi avere riguardo agli anni di vincolo residuo ed in proporzione al calcolo del corrispettivo effettuato per i peep più prossimi alla scadenza, è stabilito in ogni caso in € **100,00** forfetarie per ciascuna unità abitativa.

Considerato che l'applicazione dei commi 49-bis e 49 ter dell'art. 31 L. n. 448/98 consente di fatto al titolare del diritto reale sul bene immobile un'anticipazione temporale del godimento pieno ed illimitato del bene stesso, che si sostanzia non solo nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato e, per le aree peep concesse in proprietà nella libera circolazione del bene fra chiunque,

senza rischiare l'applicazione della sanzione di nullità parziale delle clausole contrattuali prevista dall'articolo 8 della Legge n. 10/1977, ora articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 in caso di prezzi pattuiti in misura superiore a quella consentita dalle convenzioni per le vendite successive alla prima o le sanzioni stabilite nelle convenzioni ex articolo 35 della Legge 865/1971;

Atteso che per dare attuazione a quanto illustrato, occorre procedere all'approvazione dello **schema di convenzione, di cui all'Allegato A** al presente provvedimento, concernente l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione/locazione, già gravanti su alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionati ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/71, secondo le previsioni normative di cui all'art.5, comma 3 bis del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106;

Visto :

- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- la L. n. 865/71 e s.m.i.;
- il DPR n. 380/2001;
- lo Statuto del Comune di Bentivoglio

Visti altresì :

- l'art. 31, commi 45 e ss. della legge n. 448 del 23.12.1998;
- il D.Lgs. 267/2000

Richiamate:

- la sopra citata metodologia di calcolo per la determinazione del valore corrispettivo da versare al Comune per la rimozione del suddetto vincolo del prezzo massimo di cessione ;
- l'allegato schema di "Convenzione" ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della Legge 23dicembre 1998 n. 448, per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione/locazione", da utilizzarsi in applicazione delle previsioni di cui all'art. 31 comma 45 e ss. della Legge n. 448 del 23dicembre 1998 allegato sub A al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica da parte del responsabile del Servizio Patrimonio ed in ordine alla regolarità contabile da parte del responsabile del Settore Entrate resi ai sensi dell'art 49 comma 1 e art . 174bis comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

Ritenuto di dover procedere nel merito;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano con il seguente esito:

- Presenti n.
- Votanti n.
- Favorevoli n.
- Astenuti n. ()

DELIBERA

La premessa narrativa è parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento

1. di dare attuazione a quanto disciplinato dall'art. 31 della L. n. 448/1998, commi 49 bis e 49 ter (introdotti dall'art. 5 della L. n. 106/2011) accordando ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti P.E.E.P. la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, su loro specifica domanda e con spese a carico degli stessi, mediante la stipula di una convenzione, come previsto dall'art. 31 comma 49-bis della Legge n. 448/1998, previo il pagamento di un corrispettivo economico calcolato come in premessa;
2. di approvare la sopra citata metodologia di calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la rimozione del suddetto vincolo afferente il prezzo massimo di cessione degli alloggi Peep costruiti sul territorio comunale in proprietà o in diritto di superficie
3. di approvare lo schema di "Convenzione" ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione/locazione", da utilizzarsi in applicazione delle previsioni di cui all'art. 31 comma 45 e ss. della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998 per dare atto, tramite deliberazione della Giunta Comunale, del pagamento del corrispettivo e dunque della eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione
4. di dare mandato al Responsabile del Servizio Patrimonio affinché provveda ad una adeguata informazione alla cittadinanza interessata per favorire la massima adesione all'iniziativa e metta in atto tutti gli adempimenti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento

Successivamente, con voti presenti e votanti in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.
