COMUNE DI PAULILATINO
Provincia di Oristano

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 9 Del 02-02-24

ORIGINALE

Oggetto:	**Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), secondo le modalità di cui ai commi 45 e segg. art.31 L. 448/98. Determinazione dei corrispettivi in seguito all'entrata in vigore della L. 51/2022 e presa d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021.**

Nell'anno duemilaventiquattro il giorno due del mese di febbraio alle ore 19:15, in Paulilatino nella sala consiliare del Comune;
avendone il Sindaco fissata la data e l'ordine del giorno;
essendo stati notificati in tempo utile ai Signori Consiglieri, gli avvisi scritti con l'ordine del giorno;
avendo pubblicato nell'albo comunale l'ordine del giorno per il tempo stabilito;
si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in seduta Ordinaria di Prima convocazione.

All'appello nominale risultano presenti i Sigg. Consiglieri:

GALLUS DOMENICO	P	Atzeni Gianluca	P
OPPO SERAFINO	P	OPPO ROSELLA	P
LICHERI GIUSEPPE	A	CUSCUSA MARIANO	P
PUTZOLU MARIO	A	PIREDDA GIANFRANCA	P
FLORIS SALVATORE	A	DEMARTIS SALVATORE	P
CADINU PAOLO	P	FLORIS GIUSEPPE	A
SEDDA GIOVANNI	A		
CASULA ANTONELLA in qualità di Assessore esterno			A

Sono presenti n. 8 e assenti n. 5 assegnati al Comune.
La Seduta è Pubblica. Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE Manca Matteo.
Assume la Presidenza GALLUS DOMENICO che constatato il numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'oggetto sopra indicato.

Si dà atto che escono dall'aula i consiglieri Mario Putzolu e Salvatore Floris

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Il principale riferimento normativo in materia di edilizia convenzionata è l'articolo 35 della Legge 865/1971, nel quale si possono distinguere:

1. convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'area P.E.E.P. in diritto di superficie;
2. convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'area P.E.E.P. in piena proprietà;

- le disposizioni dell'articolo 35 relative alle convenzioni in diritto di superficie nel corso degli anni non hanno subito interventi di riformulazione legislativa di particolare rilievo;
- le disposizioni dell'articolo 35 relative alle convenzioni in diritto di proprietà, al contrario, sono state più volte riformulate, con introduzione di importanti novità;
- il Comune di Paulilatino ha approvato ed attuato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai sensi del suddetto art. 35 della legge 865/71, i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ex L. 167/1962 stipulando nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree; per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni;
- la rimozione del vincolo è consentita previa corresponsione di un corrispettivo e stipula di apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis; lo stesso art. 31 al comma 48 stabilisce le modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 della L 448/1998, il Comune di Paulilatino intende definire le procedure e i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione del suddetto vincolo di prezzo;
- le convenzioni per la rimozione del vincolo sul prezzo e per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà dovranno essere stipulate con atto notarile;

VISTO l'art. 10 quinquies del decreto legge 31 maggio 2021 n. 77 come inserito dalla legge di conversione 20 maggio 2022 n. 51, che apporta modifiche al sopra citato art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ed in particolare:

- prevede che il Consiglio Comunale individui le aree per le quali è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- modifica le modalità per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e conseguentemente per il corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione;
- elimina i massimali di € 5.000 e di € 10.000 che erano stati introdotti, per i corrispettivi, con la L. 108/2021;

RILEVATO che la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 210 del 23.09.2021, ha affermato che nelle intenzioni del legislatore in materia di edilizia convenzionata pare chiara l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, di cui si ha "*significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del d.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione",* alla luce della sopra citata sentenza, deriva che i vincoli apposti con le convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 seguono il bene nei passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, come affermato dalla Corte di Cassazione Sezioni Riunite nella sentenza del 16 settembre 2015 n.

18135, e tuttavia tali vincoli non possono considerarsi perpetui, bensì si estinguono automaticamente allo scadere del termine di 20/30 anni dalla data di stipula dell'originaria convenzione tra il Comune e il soggetto assegnatario delle aree per l'attuazione dell'intervento, nei casi sotto elencati:

1. le convenzioni con oggetto la piena proprietà;
2. le convenzioni, originariamente aventi ad oggetto immobili con diritto di superficie, in seguito trasformato in piena proprietà, essendo infatti detti immobili, con la trasformazione, ormai equiparati a quelli in piena proprietà, i quali non possono essere soggetti a vincoli convenzionali di durata superiore al termine massimo di trenta anni, assumendo sempre come riferimento temporale iniziale la data di stipula dell'originaria convenzione;
3. le convenzioni sostitutive ex comma 46 dell'art. 31 legge 448/98;

DATO ATTO PERTANTO CHE:

- nei casi sopra elencati non vi è la necessità di ricorrere alla stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49bis della L. 448/1998 qualora il vincolo sia estinto per naturale decorrenza dei termini di cui alla convenzione originaria;
- la convenzione ex. Art. 31 comma 49bis della L. 448/98 sarà dunque necessaria esclusivamente:
    1. nei casi di convenzione per la cessione in proprietà e nei casi in cui, in seguito alla convenzione per la cessione in diritto di superficie, sia già intervenuta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non siano ancora decorsi i termini di 20/30 anni dalla data di stipula dell'originaria convenzione;
    2. nei casi di convenzione per la cessione del diritto di superficie nei quali non sia intervenuta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

RITENUTO di dover definire le procedure in recepimento della norma sopravvenuta e alla luce della sentenza della Corte Costituzionale;

RITENUTO di approvare la relazione contenente procedure e criteri, allegata al presente provvedimento (allegato "A");

RICHIAMATO il decreto del Mef n. 151 del 10 novembre 2020, che ha introdotto una nuova formula di calcolo per la determinazione del corrispettivo di affrancazione, parametrata su criteri oggettivi, in base ai quali il corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo decresce, fino ad azzerarsi, in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione così come indicati nell'Allegato A;

RITENUTO di stabilire, relativamente al calcolo del corrispettivo ex comma 49bis, in merito alla durata delle convenzioni laddove nelle stesse non fosse stata indicata la durata, per uniformità con la generalità delle convenzioni stipulate dal Comune e nel rispetto della ratio delle norme che hanno consentito e consentono la rinegoziazione degli obblighi tra le parti per una durata massima di 30 anni a partire dalla data di stipula della originaria convenzione;

RITENUTO di determinare che la Convenzione, per l'affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, venga redatto con atto notarile secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 48 della L. 448/98;

VISTI:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 47 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001; - il D. Lgs. 267/2000;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020;
- lo Statuto Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Tecnico, e il parere del Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime legalmente espressa ai sensi dell'art. 20 dello Statuto Comunale

D E L I B E R A

1. di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. di stabilire che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è consentita su tutto il territorio comunale nelle aree cedute in diritto di superficie ai sensi della L. 865/1971;
3. di dare atto che non sarà necessaria la stipula della convenzione ex art. 31 comma 49bis della L. 448/1998 per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e sul canone di locazione degli alloggi introdotti dalle convenzioni stipulate ai sensi della L. 865/1971, qualora i vincoli siano automaticamente estinti per decorrenza dei termini indicati nella stessa convenzione ex L 865/71, ovvero decorsi 30 anni dalla stipula della convenzione ex L. 865/71, laddove in quest'ultima non fosse stata indicata esplicitamente la durata, sia nei casi di convenzione per la cessione in proprietà sia nei casi in cui, in seguito alla convenzione per la cessione in diritto di superficie, sia già intervenuta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
4. di definire la procedura ed i relativi corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione gravanti ex L. 865/71 sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n. 448, come modificati da ultimo dal decreto legge 31 maggio 2021 n. 77 convertito in legge 20 maggio 2022 n. 51 e dal D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, secondo quanto stabilito nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. di dare atto che il "Varea", valore medio di mercato è stato determinato in €/mq 500,00, rilevato dalla valutazione della banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
6. di confermare che lo Schema di Convenzione per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione venga redatto con atto notarile nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98 e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98;
7. di determinare in euro 100,00 (centoeuro/00) le spese di istruttoria relative alle pratiche per la rimozione del vincolo e per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza;
8. di confermare che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 e/o del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà prevista dalla nuova formulazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 può essere accordata, solo per importi eccedenti euro 5.000,00, nei seguenti termini:
   - una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
   - massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali, previa costituzione di apposita garanzia di pagamento;
9. di dare atto che la stipula delle convenzioni di cui ai precedenti punti, venga effettuata con atto notarile, sulla base della normativa vigente, che preveda la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui all'allegato "A" che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro

aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito;

10. di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
11. di dichiarare, vista l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione favorevole, espressa in forma palese, a esito unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi ed effetti dell'art. 134, comma 4° del D. lgs 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente GALLUS DOMENICO	Il SEGRETARIO COMUNALE Dott. Manca Matteo

---

Sulla presente deliberazione sono espressi, ai sensi dell'art. n. 49 del D.lgs n. 267/2000, i seguenti pareri:

In ordine alla Regolarità Tecnica
parere Favorevole

Paulilatino, 26-01-24

Il Responsabile del Servizio interessato
Francesca Meloni

In ordine alla Regolarità contabile
parere Favorevole

Paulilatino, 29-01-24

Il Responsabile del Servizio interessato
Dott.ssa Elisa Cannea

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il per 15 giorni consecutivi Reg. Pubblicazione N.

Inviata al ******* il

Prot. n. Approvata

RESPONSABILE SETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Colomo Maria Cristina

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi della Legge n. 267/00 il 02-02-24 poiché:

[ ] dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4°)

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°)

[ ] per comunicazione del ******* di ******* di non aver riscontrato vizi di legittimità (art. 134, comma 1°), con decisione n. _____ del _____

Paulilatino, li

SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Manca Matteo