

	<p style="text-align: center;">Comune di CASALPUSTERLENGO Provincia di Lodi</p> <p style="text-align: center;">Cod. Ente n.10942</p>	<p style="text-align: center;">Numero</p> <p style="text-align: center;">59</p>	<p style="text-align: center;">Data</p> <p style="text-align: center;">25/11/2021</p>
---	--	---	---

Originale

Deliberazione di Consiglio Comunale

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO PERTINENZE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865. ADEGUAMENTO NORMATIVO

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione – seduta pubblica

L'anno 2021 addì 25 del mese di Novembre alle ore 20.30 previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, effettuato l'appello nominale, risultano:

Nominativo:	Presenza	Nominativo:	Presenza
DELMIGLIO ELIA	SI	PARAZZINI MARIA GRAZIA	SI
BENELLI PAOLA Rachele	SI	PARMESANI FLAVIO	SI
BIGNAMI GIANTERESIO	SI	PESATORI FRANCESCO	SI
CAPELLI ROMINA	NO	PORATI WILMA	SI
COBIANCO MARTA ALICE	SI	RIZZI BEATRICE	SI
CONCORDATI GIANFRANCO	SI	ZANI GIUSEPPE TIBURZIO	SI
DRAGONI ALESSANDRO	SI		
GALUZZI MARIAGRAZIA	SI		
MUSSIDA PIERO	SI		
NAVA ORIANNA	SI		
PAGANI MASSIMO ANTONIO	SI		
GABRIELE			

Totale presenti: **16**

Assenti : **1**

Assenti giustificati: **0**

Presiede la Sig.ra RIZZI BEATRICE nella sua veste di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale D'AMICO dott. Davide

Sono presenti in aula gli Assessori esterni Sigg.ri: **Ferrari e Peviani**.

Relazona sul punto l'ing. **Simone** Responsabile del Settore Urbanistica (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*).

Seguono interventi dei consiglieri **Concordati;Parmesani e Pesatori** (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*).

All'esito della discussione la Presidente del Consiglio Comunale Beatrice Rizzi (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*) preso atto che nessun altro consigliere comunale chiede di intervenire, dichiara chiusa la discussione ed invita i consiglieri comunali a procedere con le dichiarazioni di voto.

Il consigliere Concordati preannuncia il voto "favorevole" del gruppo consiliare "Tutti per Casale" (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*).

Il consigliere Cobianco preannuncia il voto "contrario" del gruppo consiliare "Movimento 5 Stelle" (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*).

Il consigliere Dragoni preannuncia il voto "favorevole" del gruppo consiliare "Lega Salvini Premier" (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*);

Il consigliere Pesatori preannuncia il voto "favorevole" del gruppo consiliare "Forza Italia Casale Popolare" (*come da registrazione integrale di cui al file audio pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente*).

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Casalpusterlengo ha concesso aree inserite in piani di zona di cui alla Legge 167 del 1962 (Piano per l'Edilizia Economico e Popolare - P.E.E.P.), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865 del 1971, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, in tempi diversi e a cooperative e imprese diverse;
- la legge disciplinava i due casi in modo diverso:
 - il privato che avesse acquistato un alloggio in piena proprietà non lo avrebbe potuto vendere per dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità, pena la nullità dell'atto. Decorso tale periodo la vendita poteva farsi solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e ad un prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Dopo i venti anni il proprietario poteva vendere a chiunque ma doveva "riscattare" tale libertà versando al Comune un importo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Gli atti compiuti in violazione di tali prescrizioni erano nulli (art.35, commi dal 15 al 19, della Legge n. 865/1971);
 - qualora il privato avesse acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio il Comune poteva stabilire nella convenzione delle condizioni particolari anche relative alle successive rivendite.

limitando la libera circolazione di tali alloggi in quanto la costruzione degli edifici nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare avveniva su aree espropriate, per le quali venivano corrisposte indennità molto spesso assai contenute, in ossequio alle disposizioni di cui alla L. 865/71 (successivamente riconosciute costituzionalmente illegittime), inoltre tali alloggi fruivano di riduzioni

sensibili degli oneri di urbanizzazione nonché dei contributi sui costi di costruzione e spesso erano acquistati con mutui agevolati o con contributi in conto interessi concessi dallo Stato o dalla Regione;

- con la legge n. 179 del 17.02.1992 (cd. Ferrarini-Botta), la quale all'art. 23 dispose l'abrogazione dei commi dal 15 al 19 del citato art. 35 della L. 865/71 che prevedevano limiti di godimento decennali e ventennali per le abitazioni di piena proprietà nonché la nullità dell'atto in caso di violazione della normativa, e con le manovre finanziarie degli anni successivi (legge n. 549/1995, n. 662/1996 e n. 488/1998), vennero introdotte nuove disposizioni in ordine alla alienazione degli immobili compresi in area PEEP; in particolare la legge 448/98 confermò che la circolazione degli alloggi realizzati in edilizia economica e popolare continuava ad essere limitata, sebbene con meno rigore, perché stabili che i Comuni potevano decidere di trasformare, dietro pagamento, il diritto di superficie in piena proprietà e sopprimere i limiti di godimento degli alloggi ceduti in proprietà mediante la sostituzione delle vecchie convenzioni stipulate anche prima del 1992 con nuove convenzioni ex lege 10/77 (ora DPR 380/2001) della durata massima di trenta anni, che prevedessero le modalità di determinazione del prezzo di cessione;
- le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle suddette convenzioni PEEP attengono senz'altro alla sfera economico-finanziaria, vuoi perché la trasformazione è effettuata a titolo oneroso, cioè dietro pagamento di un corrispettivo, vuoi perché tale procedura è prevista in varie leggi tutte finanziarie cioè destinate all'acquisizione di denaro al pubblico bilancio;
- il procedimento di trasformazione è finalizzato anche al rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente e delle casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione;
- la Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall'articolo 23-ter, comma 1-bis della legge n. 135 del 2012, dall'art. 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, all'art. 31, commi da 45 a 50, dall'art. 25- undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L. 136/2018 e infine dal D.L. 31.05.2021, n. 77 convertito dalla L. 108/2021 stabilisce che:
 - *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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, 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 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 prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari»;*
- **49.** *È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.*
- **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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di*

affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati

- **49-ter.** *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*
 - **49-quater.** *In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.*
 - **50.** *Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*
- l'articolo 5-bis(*), comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 dispone che:

() [1. Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13(**), terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento.]*

- il terzo comma dell'articolo 13(**), della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 recita:

*(**) [3. L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa, corrispondente al rispettivo anno di locazione.]*

- con DECRETO 28 settembre 2020, n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito:

all'Art. 1 - *Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione - che:*

1. *Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.*
2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

$$CRV = Cc_{.48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc_{.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

- 3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

- 4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.*

e all'art. 2 - *Dilazione di pagamento* - che:

- 1. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.*
- 2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.*
- 3. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.*

Considerato che con il D.L. 31.05.2021, n. 77 convertito dalla L. 108/2021 ai commi 47, 48 e 49bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448/98, sono state apportate importati modifiche alle modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in ordine a quanto già disposto dal Comune di Casalpusterlengo con la recente deliberazione di Consiglio Comunale del 28.06.2021 n. 32, ed in particolare sulle modalità di determinazione del corrispettivo da versare ai fini della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Rilevato inoltre che, a seguito delle ultime disposizioni, in ordine alla determinazione dei valori delle stime delle aree, così come riportato al comma 48 del citato art. 31 in combinato disposto con l'articolo 5-bis(*), comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 e con il terzo comma dell'articolo 13(**), della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 che prevede che: *"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 la media del valore venale del bene e il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree"*, il valore dell'area possa essere determinato mediante una stima a costo di trasformazione di un'area edificabile.

Pertanto, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP in diritto di superficie potranno, su loro specifica istanza di parte, ottenere il riscatto della proprietà e 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alle seguenti condizioni:

- che siano stati rispettati gli obblighi convenzionali e siano stati conguagliati gli oneri di urbanizzazione determinati a consuntivo, ove dovuti;
- che siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- che, in ragione della competente quota millesimale, sia effettuato il pagamento di un corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998
- che sia effettuato, contestualmente il corrispettivo previsto dal comma 49bis del medesimo articolo 31 necessario a rimuovere i vincoli del prezzo massimo di cessione e del prezzo massimo di locazione.

Dato atto che:

- il Comune di Casalpusterlengo ha già dato attuazione alle previsioni contenute nell'art. 31 della Legge 448/1998 commi 45 e ss. a partire dal 2003 e fino a giugno del 2021 con apposite deliberazioni di CC e GC che avevano recepito le disposizioni normative succedutesi, ma che ad oggi non sono più in linea con le ultime modifiche;
- in esecuzione delle suddette deliberazioni gli Uffici comunali competenti hanno provveduto correntemente all'approvazione e sottoscrizione delle convenzioni sostitutive con i titolari di unità immobiliari che manifestano interesse in tal senso, tuttavia, a fronte di ciò, l'Amministrazione è stata sollecitata più volte dalla cittadinanza a determinare la possibilità di affrancare gli alloggi Peep dagli ulteriori vincoli che ostano alla loro libera circolazione;
- a seguito delle ultime disposizioni, è necessario pertanto, prendere atto delle innovazioni introdotte con il Decreto-legge del 31 Maggio 2021, n. 77 - "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" convertito con legge 29 Luglio 2021, n. 108 - "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure",), nonché - e conseguentemente, del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e di conseguenza rivedere ed aggiornare quanto già disposto con le precedenti atti deliberativi nel modo di seguito riportato.

Visto il metodo di calcolo redatto dal Responsabile del Servizio Urbanistica per determinare ai sensi dell'art. 31 comma 48 e comma 49bis della Legge 448 del 1998, sia il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della Legge n. 865 del 1971, sia il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli legati al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione riportato al cap. 4, punti A e B della "Relazione illustrativa della proposta operativa" allegato alla presente deliberazione (**allegato A**).

Vista la proposta del procedimento amministrativo, redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e riportato al cap. 3 della "Relazione illustrativa della proposta operativa" allegato alla presente deliberazione (allegato A), la quale prevede che:

- la procedura sarà attivabile, da parte del singolo proprietario dell'alloggio, dalla data di esecutività del presente provvedimento, presentando apposita istanza sulla base della modulistica all'uopo predisposta, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente;
- le domande per la determinazione del corrispettivo delle aree già concesse in diritto di superficie nonché

per 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 devono essere presentate al Comune di Casalpusterlengo compilando l'apposito modello, (scaricabile anche on-line dal sito internet del Comune, oppure ritirabile presso l'ufficio tecnico comunale);

- alla richiesta dovranno essere allegati per ogni unità immobiliare interessata (intesa come abitazione e pertinenze collegate):
 - estremi delle convenzioni in diritto di superficie;
 - copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficciaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie;
 - copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - copia del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
 - copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- l'ufficio tecnico comunale, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunicherà formalmente all'interessato entro 30 giorni dal ricevimento, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e soppressione dei vincoli convenzionali;
- l'interessato potrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 30 gg. dalla data di ricevimento della proposta stessa;
- il corrispettivo determinato resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data di ricevimento della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata nelle seguenti modalità:
 - in unica soluzione entro la data di stipula della nuova convenzione;
 - in forma rateale nel modo di seguito indicato:
 - a) il 25% alla data di stipula della nuova convenzione;
 - b) il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione;
 - c) il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione
 - d) il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione.Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e pertanto alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di importo pari al valore di vendita rivalutato del periodo di rateizzazione.
- contestualmente alla dichiarazione di accettazione del corrispettivo l'interessato si impegna a comunicare al Comune di Casalpusterlengo il nominativo del notaio rogante prescelto nonché la data di stipula dell'atto notarile che dovrà avvenire nei successivi 60 giorni dalla data di accettazione della determinazione del corrispettivo;
- con determinazione del responsabile del servizio, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998;
- le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, siano a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari e che l'atto dovrà essere

predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.

Visto lo schema di convenzione sotto riportata, sostitutiva delle originarie convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 per la cessione del diritto di superficie e ai sensi dell'art. 31 commi 45-50 della Legge 448 del 1998 per la cessione del diritto di proprietà allegata alla presente deliberazione onde formarne parte integrante e sostanziale: "*Schema Atto pubblico/Convenzione tipo in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448 relativa alle aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare già cedute in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22/10/1971*" - **Allegato B**.

Rilevato che appare necessario procedere all'approvazione del metodo di calcolo redatto dal Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 31 commi da 48 a 50 della Legge 448 del 1998, per determinare i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi anche al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili.

Visto:

- l'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.;
- il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;
- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Legge Botta-Ferrarini) e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare l'art. 172, c. 1, lett. c) e s.m.i.;
- l'art. 2, comma 89, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e s.m.i.;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione **ha** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente;

Visto che sulla proposta n. 81/2021 il Responsabile del Servizio ed il Responsabile del Servizio ed il Responsabile del Servizio Finanziario hanno espresso i rispettivi pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 che si allegano;

Procedutosi alla votazione si ha il seguente esito:

consiglieri presenti e votanti: n. 16

con voti:

- favorevoli: n. 15
- contrari: n. 1 (Cobianco)
- astenuti: //

resi per alzata di mano e proclamati dalla Presidente;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. di approvare la relazione "*TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO PERTINENZE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI*

ALL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865" (*Allegato A*), predisposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale in cui è descritta la proposta operativa.

2. di stabilire che possano avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nonché la rimozione dei vincoli convenzionali nonché quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei piani di zona del Comune di Casalpusterlengo e riportati al punto 5, della "Relazione illustrativa della proposta operativa" allegato alla presente deliberazione (*allegato A*).
3. di stabilire inoltre che:
 - la procedura sarà attivabile, da parte del singolo proprietario dell'alloggio, dalla data di esecutività del presente provvedimento, presentando apposita istanza sulla base della modulistica all'uopo predisposta, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente;
 - le domande per la determinazione del corrispettivo delle aree già concesse in diritto di superficie nonché per 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 devono essere presentate al Comune di Casalpusterlengo compilando l'apposito modello, (scaricabile anche on-line dal sito internet del Comune, oppure ritirabile presso l'ufficio tecnico comunale);
 - alla richiesta dovranno essere allegati per ogni unità immobiliare interessata (intesa come abitazione e pertinenze collegate):
 - estremi delle convenzioni in diritto di superficie;
 - copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficiaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie;
 - copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - copia del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
 - copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
 - l'ufficio tecnico comunale, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunicherà formalmente all'interessato entro 30 giorni dal ricevimento, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e/o soppressione dei vincoli convenzionali;
 - l'interessato potrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 30 gg. dalla data di ricevimento della proposta stessa;
 - il corrispettivo determinato resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data di ricevimento della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
 - il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata nelle seguenti modalità:
 - in unica soluzione entro la data di stipula della nuova convenzione;
 - in forma rateale nel modo di seguito indicato:

- a) il 25% al la data di stipula della nuova convenzione;
- b) il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione;
- c) il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione
- d) il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione.

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e pertanto alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di importo pari al valore di vendita rivalutato del periodo di rateizzazione.

- contestualmente alla dichiarazione di accettazione del corrispettivo l'interessato si impegna a comunicare al Comune di Casalpusterlengo il nominativo del notaio rogante prescelto nonché la data di stipula dell'atto notarile che dovrà avvenire nei successivi 60 giorni dalla data di accettazione della determinazione del corrispettivo;
- con determinazione del responsabile del servizio, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di nuova convenzione/atto in sostituzione della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998;
 - le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, siano a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari e che l'atto dovrà essere predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.
- 4. di stabilire che il Valore Venale attuale dell'area venga determinato mediante stima a costo di trasformazione di un'area edificabile.
- 5. di approvare il metodo di calcolo redatto dal Responsabile del Servizio Urbanistica per determinare ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448 del 1998, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della Legge n. 865 del 1971 riportato al cap. 4, punto A della "Relazione illustrativa della proposta operativa" allegato alla presente deliberazione (allegato A) e demandando allo stesso Responsabile il calcolo.
- 6. di approvare lo schema di convenzione sotto riportata, sostitutiva delle originarie convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 per la cessione del diritto di superficie e ai sensi dell'art. 31 commi 45-50 della Legge 448 del 1998 per la cessione del diritto di proprietà allegata alla presente deliberazione onde formarne parte integrante e sostanziale: *"Schema Atto pubblico/Convenzione tipo in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448 relativa alle aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare già cedute in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22/10/1971" - Allegato B.*
- 7. di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali, redatti sulla base degli schemi di cui al punto 2), autorizzandolo con l'ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.
- 8. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate;
- 9. di dare atto che la presente deliberazione in ordine alla sostituzione del diritto di superficie sostituisce le precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale e Giunta Comunale riguardanti la materia in oggetto.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti:

- favorevoli: n. 15
- contrari: n. 1 (Cobianco)
- astenuti: //

resi per alzata di mano e proclamati dalla Presidente;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 81**

Ufficio Proponente: **Urbanistica/Edilizia**

Oggetto: **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO PERTINENZE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865. ADEGUAMENTO NORMATIVO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica/Edilizia)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 15/11/2021

Il Responsabile del Servizio
Simone Antonio

Parere Contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 17/11/2021

Responsabile del Servizio Finanziario
Bosoni Maria Claudia

Originale

Il Presente verbale, viene letto e sottoscritto come segue.

LA PRESIDENTE
RIZZI BEATRICE

IL SEGRETARIO COMUNALE
D'AMICO Dott. Davide

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede dell'Amministrazione Comunale di Casalpusterlengo. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

rizzi beatrice in data 04/12/2021
D'AMICO DAVIDE in data 03/12/2021