

	Comune di CASALPUSTERLENGO Provincia di Lodi Cod. Ente n.10942	Numero 60	Data 25/11/2021
---	---	--------------------------------	--------------------------------------

Originale

Deliberazione di Consiglio Comunale

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CON CONVENZIONI EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 STIPULATE ANTE E POST LEGGE 179/92, E CON CONVENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 18 DEL TESTO UNICO D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (EX ARTICOLO 8 DELLA LEGGE N. 10/1977). 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 consigliere comunale chiede di intervenire, dichiara chiusa la discussione ed invita i consiglieri comunali a procedere con le dichiarazioni di voto.

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 superficaria 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:*

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

CRV_s = 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 importanti modifiche alle modalità di dei criteri di calcolo per la determinazione dei corrispettivi inerenti la sostituzione della convenzione di cui al comma 46 del citato art. 31 della L.448/98 e dell'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, 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 e pertanto, si rende necessario fornire ulteriori integrazioni, in merito non solo ai cd "vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione" contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71, relative agli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà, e nelle convenzioni di cui all'art. 8 del DPR 380/2001, ma in particolar modo alla serie di vincoli relativi alla disponibilità economica ed effettiva di tali alloggi, enumerati e precisati ai commi dal quindicesimo al diciannovesimo del predetto art. 35 ante 1992 che in particolare riguardano:
 - l'inalienabilità dell'alloggio per un periodo di dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, ovvero l'incostituibilità di un diritto reale di godimento per eguale periodo;
 - la possibilità, trascorso detto periodo, di alienare e/o costituire diritti reali di godimento solo a favore di soggetti aventi particolari requisiti e ad un prezzo fissato dall'U.T.E. secondo criteri prestabiliti;
 - in caso di alienazione e/o costituzione di diritti reali di godimento dopo un ventennio dal rilascio dell'abitabilità, l'obbligo di corrispondere al Comune o Consorzio di Comuni che a suo tempo hanno ceduto l'area, una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area stessa al momento dell'atto di disposizione e il prezzo a suo tempo corrisposto, rivalutato secondo criteri prestabiliti;
 - il divieto sino al pagamento della somma di cui al precedente paragrafo, di concedere in locazione l'alloggio, se non a soggetti aventi particolari requisiti e ad un canone prefissato dall'U.T.E. secondo criteri predeterminati;
 - la nullità assoluta ed insanabile degli atti di disposizione compiuti in violazione dei precedenti paragrafi;
- e a tal proposito, si riporta la formulazione del comma 17 dell'art. 35 della Legge 865/71, vigente all'epoca della formalizzazione delle convenzioni originarie e contenuta in queste ultime il quale stabiliva quanto segue: *"Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo 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 valutata 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”;

- questa Amministrazione, come già deciso con precedenti deliberazioni aveva ritenuto che, per l'eliminazione dei suddetti vincoli relativi alle cessioni fatte in diritto di proprietà ante 1992, in attuazione della statuizione del comma 46 dell'art. 31, della legge n. 448/1998 (che prevede appunto la possibilità di sostituzione, previo pagamento, delle vecchie convenzioni), legge intervenuta successivamente rispetto alla legge 179/92, sia dal novello comma 49 bis, introdotto dal D.L. 70/2011 e ss.mm.ii., da un lato, i vincoli contenuti nelle stesse convenzioni non potevano certo ritenersi automaticamente superati per effetto della successiva abrogazione della fonte normativa e, dall'altro era necessario comunque un provvedimento del Comune e la stipula di una nuova Convenzione;
- in assenza, quindi, di una modifica dell'accordo originario concordata con il Comune gli assegnatari non possono sottrarsi all'osservanza di quanto statuito nelle convenzioni originarie, concetto ribadito anche dalla Suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, che in analogia dall'applicazione del principio giuridico con quanto affermato per il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, in assenza di convenzione ad hoc, “segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”, scaturisce l'obbligo del versamento al comune di un corrispettivo di rivalutazione dell'area, applicando il comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998, e cioè che 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 (oggi trasfuso nell'articolo 18 del DPR 380/2001), alle seguenti condizioni:
 - 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;
 - in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

Considerato che:

- sulla scorta di quanto deliberato da altri Comuni e dell'interpretazione sistematica della legislazione in oggetto, nel caso in cui sia già trascorso il periodo massimo di 20 anni dalla data di stipulazione dell'atto di cessione del diritto di proprietà, la condizione di cui alla lett. a) del succitato comma 46, dell'art. 31 della L. n. 448/98 sia già avverata e, che pertanto, si possa procedere alla stipula di una convenzione sostitutiva senza imporre ulteriori vincoli temporali, e che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo relativo ai vincoli art. 35 della 865/71 ante 1992, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;
- la nuova formulazione del comma 49bis, come sopra riportato, prevede che il vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere rimosso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (e non più, come precedentemente previsto, mediante convenzione in forma pubblica stipulabile con il Comune solo da parte del proprietario), dietro il pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo, per le convenzioni P.E.E.P., sia per la cessione in superficie che per la cessione in proprietà, senza limitazioni di sorta. L'eliminazione dei vincoli avverrà in cambio di un corrispettivo per ogni alloggio edificato, calcolato secondo quanto previsto dal citato Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020, n. 151 e purché siano decorsi di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento e a richiesta del singolo proprietario.
- si ritiene necessario rivedere ed aggiornare quanto già disposto con le precedenti atti deliberativi.

Dato atto che, occorre quindi:

- fornire ai soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche proprietari degli immobili realizzate su aree cedute in diritto di proprietà 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, di cui alle convenzioni ex articolo 35 della citata legge 865/1971 stipulate ante legge 179/1992, utili indicazioni ed informazioni, circa le modalità per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle varie convenzioni;
- fornire ai soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche proprietari degli immobili realizzate su aree convenzionate ai sensi articolo 35 della legge 865/1971 o dell'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, utili indicazioni ed informazioni, circa le modalità 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.

Ritenuto pertanto che ai sensi dell'art. 31 c.46 della L. 448/1998, 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 (oggi trasfuso nell'articolo 18 del DPR 380/2001, 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.

Precisato, infine, che per poter procedere alla sostituzione della convenzione originaria è necessario che i richiedenti abbiano preventivamente assolto all'obbligo di conguagliare gli oneri di urbanizzazione determinati a consuntivo, ove ancora dovuti.

Rilevato inoltre, a seguito delle ultime disposizioni, in ordine alla determinazione dei valori delle stime delle aree, 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 1985, n. 2892 che prevede *“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”*, che il valore dell'area possa essere determinato mediante stima a costo di trasformazione di un'area edificabile.

Pertanto gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP in diritto di proprietà potranno, su loro specifica istanza di parte, ottenere la rimozione dei vincoli di inalienabilità degli alloggi ceduti in diritto di 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 ante legge 179/1992 ovvero 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 ante e post legge 179/1992 e di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977), 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;
- per gli immobili ceduti in diritto di proprietà con convenzioni ex art. 35 della legge 865/1971 stipulate ante legge 179/1992, in ragione della competente quota millesimale:
 - a) che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998
 - b) che sia effettuato il pagamento del corrispettivo previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998, per le convenzioni in cui non ancora sono decorsi i 20 anni previsti dalla L. 448/98;
- che, per gli immobili in edilizia convenzionata di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 post legge 179/1992, se non ancora scaduti i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione ed in ragione della competente quota millesimale, sia effettuato il pagamento del corrispettivo previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998.
- che, per gli immobili in edilizia convenzionata di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, se non ancora scaduti i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione ed in ragione della competente quota millesimale, sia effettuato il pagamento del corrispettivo previsto riportato al cap. 4, punto III della suddetta proposta operativa.

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 a tale scopo 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 per la sostituzione della convenzione, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della L. 448/1998, con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 agli alloggi costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992 e 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 contenuti nelle convenzioni in diritto di proprietà di cui alla Legge 865/1971, ante e post legge 179/1992, e di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977) 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 proprietà;
 - copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di proprietà;
 - 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 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 di questa, se completa o dalla data di completamento della stessa, il corrispettivo per la 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 rivalutata 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 sostituzione della convenzione nonché l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di atto/convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La sostituzione della convenzione ove previsto e l'eliminazione dei vincoli convenzionali di inalienabilità sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 commi 46 e 49bis 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.

Vista la relazione tecnica contenete il metodo di calcolo, il procedimento amministrativo e il metodo di calcolo redatti dal Responsabile del Servizio Urbanistica e riportato al cap. 4 della "Relazione illustrativa della proposta operativa" allegato alla presente deliberazione (**allegato A**), per determinare:

- ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448 del 1998, il corrispettivo per la sostituzione della convenzione per la soppressione dei vincoli per gli immobili realizzati su aree ceduti in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 comma 11, della Legge n. 865 del 1971 ante legge 17 febbraio 1992, n. 179, riportato al cap. 4, punto I della suddetta proposta operativa;
- ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della Legge 448 del 1998 e del DM 151/2020, il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione per gli alloggi sempre ceduti in diritto proprietà di cui alle citate convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 riportato al cap. 4, punto II della suddetta proposta operativa.

- il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione per gli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni ex articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e articolo 8 della Legge n. 10/1977 riportato al cap. 4, punto III della suddetta proposta operativa.

Visti gli schemi di convenzione/atto sostitutivo sotto riportati per la rimozione dei vincoli relativi gravanti sugli alloggi ceduti in diritto di proprietà con le convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 ante legge 17 febbraio 1992, n. 179 nonché per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione per gli alloggi sempre ceduti in diritto proprietà di cui alle citate convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 ante e post legge 17 febbraio 1992, n. 179 e alle convenzioni di cui all'articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e articolo 8 della Legge n. 10/1977 ed allegati alla presente deliberazione onde formarne parte integrante e sostanziale:

- *“Convenzione-tipo sostitutiva in applicazione dell'art. 31, comma 46 della legge 23.12.1998 n. 448 relativa ad alloggi realizzati su area P.E.E.P. ceduta in diritto proprietà ex articolo 35 legge n. 865/71 ante legge 179/1992 e contestuale cancellazione dei vincoli gravanti l'alloggio, nonché contestuale rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione” - allegato B -.*
- *“Atto sostitutivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi costruiti sulle aree, comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 dopo l'entrata in vigore della L. 179/1992, in applicazione dell'art. 31, commi 49bis e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448. [nel caso di convenzione ex art. 35/865]*
Atto sostitutivo per la rimozione dei vincoli convenzionale del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi relativi agli interventi di edilizia abitativa realizzata con convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 (ex articolo 8 della L. 10/1977), in applicazione dell'art. 31, commi 49-bis e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448. [nel caso di convenzione ex art. 8 della L. 10/1977 ora art. 17 del DPR 380/2001] - allegato C -

Rilevato che appare necessario pertanto procedere all'approvazione del metodo di calcolo redatto dal Responsabile del Servizio Urbanistica, ai sensi dell'art. 31 commi da 46 a 50 della Legge 448 del 1998, per determinare i corrispettivi per la eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni in diritto di proprietà stipulate ante legge 179/1992 nonché l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi anche al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili, del prezzo massimo di alienazione e locazione, al metro quadro, delle suddette convenzioni di quelle sempre ceduti in diritto proprietà di cui alle citate convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 ante e post legge 17 febbraio 1992, n. 179 e alle convenzioni di cui all'articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e articolo 8 della Legge n. 10/1977.

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. 82/2021 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, di proporre al Consiglio Comunale:

1. di approvare la relazione “*ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CON CONVENZIONI EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 STIPULATE ANTE E POST LEGGE 179/92, E CONVENZIONI DI CUI ALL’ARTICOLO 18 DEL TESTO UNICO D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (EX ARTICOLO 8 DELLA LEGGE N. 10/1977)*” predisposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale in cui è descritta la proposta operativa relativa (**Allegato A**).
2. di stabilire che 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 cedute in diritto di proprietà con convenzioni ex art. 35 della legge 865/1971 stipulate ante legge 179/1992, possono richiedere la sostituzione della convenzione di cui sopra, ai sensi dell’art. 31 comma 46 della L. 448/1998, con la convenzione di cui all’articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi trasfuso nell’articolo 18 del DPR 380/2001) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 della L. 448/98 con contestuale richiesta di rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse
3. di stabilire altresì che potranno avanzare richiesta di rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi costruiti con convenzione ex art. 35 della legge 865/1971 stipulate post legge 179/1992, o i soggetti proprietari di immobili realizzati in edilizia convenzionata di cui all’articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e previo pagamento del corrispettivo dovuto per la rimozione di tali vincoli.
4. 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 a tale scopo 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 per la sostituzione della convenzione, ai sensi dell’art. 31 comma 46 della L. 448/1998, con la convenzione di cui all’articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 agli alloggi costruiti su aree già concesse in diritto

di proprietà di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992 e 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 contenuti nelle convenzioni in diritto di proprietà di cui alla Legge 865/1971, ante e post legge 179/1992, e di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977) 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 proprietà;
 - copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di proprietà;
 - 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 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 di questa, se completa o dalla data di completamento della stessa, il corrispettivo per la sostituzione della convenzione e per la 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 sostituzione della convenzione nonché l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di atto/convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La sostituzione della convenzione ove previsto e l'eliminazione dei vincoli convenzionali di inalienabilità sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi

dell'art. 31 commi 46 e 49bis 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;

5. di stabilire inoltre che:

- il Valore Venale attuale dell'area, necessario alla determinazione del corrispettivo per la soppressione dei vincoli, venga determinato mediante stima a costo di trasformazione dell'area edificabile.
- il Costo di Costruzione, necessario alla determinazione del corrispettivo per la soppressione dei vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977), venga determinato facendo riferimento al costo vigente per l'anno in corso in cui viene richiesto la rimozione dei vincoli.

6. 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 sostituzione della convenzione per la soppressione dei vincoli per gli immobili realizzati su aree ceduti in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 comma 11, della Legge n. 865 del 1971 ante legge 17 febbraio 1992, n. 179, riportato al cap. 4, punto I della suddetta proposta operativa;
- ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della Legge 448 del 1998 e del DM 151/2020, il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione per gli alloggi sempre ceduti in diritto proprietà di cui alle citate convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 riportato al cap. 4, punto II della suddetta proposta operativa.
- il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione per gli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni ex articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e articolo 8 della Legge n. 10/1977 riportato al cap. 4, punto III della suddetta proposta operativa;

demandando allo stesso Responsabile il relativo calcolo.

7. di approvare lo schema di convenzione sostitutivo dell'originaria convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 ante 1992 e lo schema di atto pubblico o scrittura privata per le convenzioni ex art. 35 della legge 865/71 post 1992 e ex art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 della legge 10/77) per la eliminazione dei vincoli convenzionali in esse previste ed allegati alla presente deliberazione onde formarne parte integrante e sostanziale:

7.1. *“Convenzione-tipo sostitutiva in applicazione dell'art. 31, comma 46 della legge 23.12.1998 n. 448 relativa ad alloggi realizzati su area P.E.E.P. ceduta in diritto proprietà ex articolo 35 legge n. 865/71 ante legge 179/1992 e contestuale cancellazione dei vincoli gravanti l'alloggio, nonché contestuale rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per le quali è scaduto il ventennio dall'originaria convenzione” - allegato B*

7.2. *“Atto sostitutivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi costruiti sulle aree, comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 dopo l'entrata in vigore della L. 179/1992, in applicazione dell'art. 31, commi 49bis e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448. [nel caso di convenzione ex art. 35/865]*

Atto sostitutivo per la rimozione dei vincoli convenzionale del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi relativi agli interventi di edilizia abitativa realizzata con convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 (ex articolo 8 della L. 10/1977), in applicazione dell'art. 31, commi 49-bis e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448. [nel caso di convenzione ex art. 8 della L. 10/1977 ora art. 17 del DPR 380/2001] - allegato C

8. di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali, redatti sulla base degli schemi di cui al punto 7), 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.

9. 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;
10. di dare atto che la presente deliberazione in ordine alla eliminazione dei vincoli relativi di cui all'oggetto 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 / 82**

Ufficio Proponente: **Urbanistica/Edilizia**

Oggetto: **ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CON CONVENZIONI EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 STIPULATE ANTE E POST LEGGE 179/92, E CON CONVENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 18 DEL TESTO UNICO D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (EX ARTICOLO 8 DELLA LEGGE N. 10/1977). 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
