
Provincia di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19

OGGETTO:

MODIFICA DEI TERMINI CONVENZIONALI DA 30 A 20 ANNI IN AMBITO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AI SENSI DELLA LEGGE 135/2012, ART. 23-TER, COMMA 1BIS.

L'anno **2016**, addì **12**, del mese di **Maggio**, alle ore 20.30, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in seduta pubblica, di Prima convocazione, il Consiglio Comunale.

Risultano presenti i consiglieri sigg.:

<i>Nominativo</i>	<i>Pres.</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Pres.</i>
MARINARI Mauro - Sindaco	SI	MULATERO Gian Massimo	SI
BELTRAMO Claudia	SI	MURARO Guido	SI
BINDI Nicolò	AG	MURO Sergio	SI
CERRATO Nicoletta Paola	AG	PARISI Alfio	SI
COLACI Michele	AG	PIVETTA Lorenzo	SI
CUCCHIETTI Renato	SI	RUSCASSO Mauro	SI
LATTE Carlo	SI	SIGNORIELLO Giovanni	SI
LENTA Marzia	NO	VIGORITA Antonio	SI
LENTINI Nicola	SI		

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Sig. VIGORITA Antonio

Partecipa alla seduta il Segretario Generale IMBIMBO dott.ssa Iris .

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento in oggetto.

OGGETTO: MODIFICA DEI TERMINI CONVENZIONALI DA 30 A 20 ANNI IN AMBITO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AI SENSI DELLA LEGGE 135/2012, ART. 23-TER, COMMA 1BIS.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che gli interventi sono registrati su file digitali, in attuazione della deliberazione consiliare n. 16 del 04/02/2000;

Su illustrazione dell'assessore Guido Montanari;

Dato atto che l'art. 31 comma 45 , della legge 23 dicembre 1998 n.448 stabilisce che 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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865 del 1971;

Dato atto che l'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n.448 alla lettera a) prima della modifica introdotta dalla legge 135/2012, art. 23-ter comma 1 bis recitava:

“le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 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'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n.10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n.10 del 1977 (30 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.”*

Considerato che l'art. 5, comma 3-bis della legge 106 del 2011 ha introdotto nella legge 448/1998, l'art. 49-bis che essenzialmente prevede che 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'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n.179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi a seguito della stipula di una convenzione e dietro pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari a una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 della legge 448/1998. Detta percentuale dovrà altresì essere determinata tenuto conto di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo

Considerato che il succitato art. 5, comma 3-bis della legge 106 del 2011 ha altresì introdotto nella legge 448/1998, l'articolo 49 ter che in sostanza stabilisce che le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del T.U. di cui al D.P.R. 6.06.2001 n.380 e s.m.i. (ex artt. 7-8 legge 10/1977) ossia agli interventi concessi in diritto di

proprietà in data successiva al 1992 per i quali le convenzioni stipulate si rifanno alle disposizioni della cosiddetta legge Bucalossi. (L.10/77). Conseguentemente le disposizioni di cui all'art. 49 bis attinenti alla rimozione anticipata del prezzo massimo di cessione degli alloggi e loro pertinenze, si applicano anche agli interventi concessi in diritto di proprietà dopo l'entrata in vigore della legge 179/92.

Considerato dunque che sia per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 L.865/71 per gli interventi concessi in diritto di superficie e per quelli in proprietà antecedentemente alla legge 179/1992 che per quelli concessi in diritto di proprietà successivamente a tale data è acconsentita la rimozione anticipata del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati e loro pertinenze;

Considerato che in particolare le convenzioni che disciplinano la concessione del diritto di proprietà in data successiva alla legge 17 febbraio 1992 n.179, sono uniformate ai contenuti della "Convenzione Tipo" della Regione Piemonte e in particolare per quanto attiene alla loro durata, è stabilito un termine non inferiore a 20 e non superiore a 30 anni.

Considerato che i vincoli impressi nelle convenzioni sostitutive di quelle originarie ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 relative all'avvenuta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per quelle relative all'avvenuta rimozione dei vincoli di inalienabilità decennale e ventennale per gli interventi concessi in diritto di proprietà prima della legge 179/92 nonché quelli previsti nelle convenzioni che hanno concesso il diritto di proprietà ai sensi degli artt. 7-8 L.10/77 ora art. 18 DPR 380/2001, successivamente alla data del 1992 consistono principalmente nell'imposizione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari realizzate e loro pertinenze per tutto il periodo di validità indicato nelle convenzioni stesse

Dato atto che il termine di validità di dette convenzioni è più precisamente stabilito in anni 30 per quelle sostitutive di quelle originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 L.865/71 e in anni variabili da 20 a 30 per quelle concesse in diritto di proprietà dopo il 1992;

Rilevato che il legislatore con l'art. 49 bis succitato ha voluto acconsentire, per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 relative alla concessione del diritto di superficie o alla concessione del diritto di proprietà precedentemente alla data del 1992, la soppressione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio e pertinenze secondo le disposizioni sopra meglio indicate;

Considerato che ai sensi dell'art. 49 ter della legge 448/1998 analoga possibilità viene estesa anche per gli interventi concessi in diritto di proprietà in data successiva al 1992 e disciplinati dalla convenzione ex artt 7-8 L.10 ora artt. 18 DPR 380/2001

Considerato che il comune di Rivalta di Torino, a seguito delle disposizioni della legge 448/1998, ha già assunto una serie di deliberazioni con relativi schemi di convenzione sostitutivi di quelli precedentemente stipulati il cui termine di validità è stato stabilito in anni 30 in quanto l'art. 31 comma 46 della legge 448/98, prima delle modifiche apportate dalla legge 135/2012, prevedeva detto termine

Considerato che la Legge 7 agosto 2012 n.135 con l'art. 23 ter, comma 1 bis, in vigore dal 15 agosto 2012, ha ridotto il suddetto termine da anni 30 a anni 20. In particolare, il predetto comma

1 bis stabilisce che all'art. 31 comma 46 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, la lettera a) sia così sostituita:

- 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”.*

Considerato dunque che l'art. 23 ter comma 1 bis della legge n. 135 del 7.08.2012 modificando il comma 46 lettera a) dell'art. 31 della legge 448/98 ha stabilito inequivocabilmente in anni 20 la durata dei vincoli di prezzo massimo di vendita e di locazione degli alloggi di Edilizia residenziale Pubblica e pertanto l'art. 31 comma 46 della vigente legge 448/1998 deve intendersi integralmente così modificato:

“le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 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'art. 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.”*

Ritenuto di stabilire il termine di anni 20 come nuovo termine della residua validità dei vincoli per le nuove convenzioni che dovranno ancora essere stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 aventi come oggetto sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che la rimozione dei vincoli di inalienabilità decennali e ventennali per gli interventi concessi in diritto di proprietà precedentemente alla legge 179/92 nonché, per uniformità di trattamento, per le convenzioni relative agli interventi concessi in diritto di proprietà successivamente alla legge 179/92 stipulate ai sensi dell'art.18 del T.U. di cui al DPR 380/2001 (ex artt. 7-8 L.10/77);

Di stabilire pertanto che il corrispettivo dovuto nel caso della richiesta anticipata (in tal caso rispetto al termine di anni 20) della rimozione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative e loro pertinenze verrà determinato rispetto agli anni residui di vincolo computati tenuto conto del termine complessivo di anni 20 dalla convenzione originariamente stipulata. Qualora detto termine risultasse già interamente decorso non si porrà a carico del soggetto richiedente alcun corrispettivo non sussistendo alcun anno residuo di vincolo;

Dato atto che il succitato termine di anni 20 vale solo per le convenzioni che dovranno ancora essere stipulate, mentre per quelle già precedentemente redatte, varranno i termini in esse stabiliti a meno che venga richiesta, con specifica istanza, espressa modifica del termine precedentemente definito secondo le disposizioni di cui sopra e, in tal caso, dovrà seguire la puntuale modifica della convenzione originaria, limitatamente alla parte relativa alla sua durata fatto salvo l'intero restante contenuto della precedente convenzione;

Di dare atto che nell'ipotesi in cui non si proceda come accennato alla formale modificazione del termine stabilito nelle convenzioni già stipulate con ulteriore specifica convenzione mirata a variarne il termine di validità, permarrà il termine indicato nella convenzione stipulata;

Ritenuto quindi necessario recepire per tutte le fattispecie di convenzioni sopra indicate, le nuove indicazioni normative sopra descritte in ordine al termine di validità delle nuove convenzioni, e di acconsentire ai soggetti che ne faranno richiesta, l'eventuale modifica della precedente convenzione già stipulata limitatamente al termine di durata della stessa;

Ritenuto di non dover approvare, per le nuove convenzioni ancora da stipulare con i soggetti che non hanno ancora attivato alcuna procedura di riscatto, uno specifico schema di convenzione unicamente per la riduzione del termine in quanto permangono invariati i contenuti della convenzione già precedentemente approvate dal Comune di Rivalta di Torino con l'esclusione, per l'appunto, del termine di validità delle stesse che viene ridotto da anni 30 a 20 e pertanto, nella convenzione che si andrà a stipulare, nella parte relativa alla sua durata, si procederà all'indicazione del termine di anni 20 recependo implicitamente le disposizioni della legge 135/2012;

Ritenuto invece di dover approvare, seppur limitatamente al termine di validità della convenzione, uno schema di atto nei casi in cui sia già stata precedentemente formalizzata la stipula di una convenzione contenente un più lungo termine di validità e si intenda attualmente procedere alla mera modifica di detto termine a seguito delle sopravvenute disposizioni della legge n.135/2012;

Ritenuto sempre di acconsentire nella descrizione delle premesse delle convenzioni modificative, eventuali variazioni rispetto al contenuto della precedente convenzione esclusivamente in ordine al numero e caratteristiche degli alloggi nel frattempo realizzati a seguito dell'intervento edilizio assentito, senza che ciò costituisca variante alla convenzione precedentemente stipulata e sempre che tali modificazioni non incidano sui parametri edilizi e urbanistici assentiti, non risultino in contrasto con la vigente normativa sull'edilizia convenzionata e non contrastino con eventuali prescrizioni imposte nella precedente convenzione;

Visto a tal fine lo schema di convenzione (sub.A) allegato alla presente deliberazione afferente alla modifica del termine di validità da anni 30 a 20 delle convenzioni già stipulate in recepimento delle disposizioni di cui alla legge n.135/2012;

Dato atto che il presente provvedimento non prevede oneri finanziari a carico del bilancio comunale;

Visto il parere della Commissione Politiche del Territorio e dell'Ambiente del 26/04/2016;

Visto l'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 - T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Con n. 13 voti favorevoli, n. 0 voti contrari, n. 0 astenuti,
espressi per alzata di mano,
su n. 13 consiglieri presenti e n. 13 votanti ;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) Di recepire le modifiche apportate dall'entrata in vigore della legge 135/2012, articolo 23-ter comma 1 bis prevedendo quindi nelle convenzioni ancora da stipularsi ai sensi

della legge 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in quelle per affrancare i vincoli di inalienabilità decennali e ventennali per gli interventi concessi in proprietà precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17.02.1992 n.179 nonché nelle convenzioni di cui all'art. 18 del DPR 6.06.2001 n.380, il termine della loro validità temporale pari a 20 anni.

- 3) Di ritenere che, per le nuove convenzioni ancora da stipulare, sostitutive di quelle precedenti, non sia necessaria l'adozione di uno specifico schema di convenzione essendo sufficiente il recepimento, nella convenzione sostitutiva, della nuova normativa;
- 4) Di acconsentire analogamente, dietro specifica richiesta da parte dell'interessato, la modifica del termine di validità da 30 a 20 anni delle convenzioni già stipulate ai sensi della legge 448/98 e s.m.i. aventi ad oggetto l'avvenuta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché l'avvenuta eliminazione dei vincoli decennali e ventennali per gli interventi concessi in diritto di proprietà precedentemente all'entrata in vigore della legge 179/92
- 5) Di acconsentire per analogia la modifica del termine di validità stabilito nelle convenzioni stipulate ai sensi degli artt. 7-8 della legge 10/77 ora art. 18 DPR 380/2001 in anni 20
- 6) Di dare atto che in ogni caso, la modifica del termine di validità di eventuali convenzioni già stipulate potrà avvenire esclusivamente a seguito di specifica richiesta del soggetto interessato mirata a variane esclusivamente il termine di durata
- 7) Di acconsentire l'applicazione della norma stabilita dalla legge n.135/2012 in ordine alla riduzione del termine da anni 30 a 20 esclusivamente alle convenzioni che in origine prevedevano la cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà dell'area da edificare da parte del Comune al soggetto attuatore ritenendo che solo in tale ipotesi possano rientrare le disposizioni di cui alla citata legge.
- 8) Di approvare per detti casi lo schema di convenzione che viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante (sub.A)
- 9) di acconsentire in tutti i casi nella descrizione delle premesse delle convenzioni sostitutive, eventuali differenze rispetto al contenuto della precedente convenzione, esclusivamente in ordine al numero e caratteristiche degli alloggi nel frattempo realizzati a seguito dell'intervento edilizio assentito, senza che ciò costituisca variante alla convenzione precedentemente stipulata e sempre che tali modificazioni non incidano sui parametri edilizi e urbanistici assentiti, non risultino in contrasto con la vigente normativa sull'edilizia convenzionata e non contrastino con eventuali prescrizioni imposte nella precedente convenzione.
- 10) Di dare atto che qualora non si proceda alla formale modificazione del termine stabilito nelle convenzioni già stipulate con ulteriore specifica convenzione mirata a variane il termine di validità permarrà la scadenza indicata nella convenzione originariamente stipulata non risultando sottointesa tale variazione

- 11) Di stabilire che tale modificazione potrà avvenire solo a seguito della manifestata volontà da parte del soggetto interessato di procedere in tal senso.
- 12) Di dare atto che, in tutti i casi, sarà sempre dovuto il contributo relativo al costo di costruzione originariamente non corrisposto, determinato proporzionalmente ai millesimi di proprietà secondo le indicazioni già stabilite nelle precedenti deliberazioni
- 13) Di dare mandato al dirigente del Settore Tecnico di adottare tutti gli atti necessari e conseguenti all'esecuzione del presente provvedimento
- 14) Di dare atto che il presente provvedimento non prevede impegno di spesa

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 13 voti favorevoli, n. 0 voti contrari, n. 0 astenuti,
espressi per alzata di mano,
su n. 13 consiglieri presenti e n. 13 votanti;

DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione, per l'urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 134 del TUEL – D.Lgs. n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2016** / **20**

Ufficio Proponente: **Patrimonio**

Oggetto: **MODIFICA DEI TERMINI CONVENZIONALI DA 30 A 20 ANNI IN AMBITO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AI SENSI DELLA LEGGE 135/2012, ART. 23-TER, COMMA 1BIS.**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Patrimonio)

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 22/04/2016

Il Responsabile di Settore

Visto 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 -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 12/05/2016

Responsabile del Servizio Finanziario

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
VIGORITA Antonio

IL SEGRETARIO GENERALE
IMBIMBO dott.ssa Iris

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

La presente deliberazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dal 23/05/2016.

Rivalta di Torino, 23/05/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
IMBIMBO dott.ssa Iris

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presenta deliberazione è divenuta esecutiva il 12/05/2016 , ai sensi dell'art. 134 del TUEL - D.lgs. 267/2000, in quanto:

- X è stata resa immediatamente eseguibile;
- O sono trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio

Rivalta di Torino, 23/05/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
IMBIMBO dott.ssa Iris