



COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX. ART. 35 L. 865/71) PER LE AREE GIA' CEDUTE IN PROPRIETA' E COMPRESSE NEI P.E.E.P. COMUNALI. APPROVAZIONE DELLA PROCEDURA E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI.

L'anno **duemilaundici** addì **trentuno**
del mese di **gennaio** alle ore **19:00**

nella sala per le riunioni previo esaurimento delle formalità prescritte dalle norme di legge vigenti e dallo Statuto comunale, vennero per oggi convocati a seduta i componenti di questo Consiglio, in sessione **straordinaria** ed in adunanza pubblica di **prima** convocazione, come di seguito qui indicato:

N.	Cognome e nome	Presente	Assente	N.	Cognome e nome	Presente	Assente
1.	Vivenzi Silverio	X		12.	Gnali Gianbattista	X	
2.	Zobbio Ruggero Fabio	X		13.	Chiappa Michele	X	
3.	Ferraro Rocco	X		14.	Pelizzari Flavio Arturo	X	
4.	Festa Giorgio	X		15.	Saleri Rudi Enrico	X	
5.	Ghidini Aldo	X		16.	Ghidini Marco	X	
6.	Zobbio David Omar	X		17.	Lentini Dario	X	
7.	Foresti G. Battista	X		18.	Becchetti Francesco	X	
8.	Sigurtà Mauro	X		19.	Ghidini Ottavio		X
9.	Ghidini Claudio	X		20.	Seneci Carlo	X	
10.	Facchini Josehf	X		21.	Zani Matteo		X
11.	Grassi Alessandro	X					

Totale 19 2

Sono presenti gli Assessori:

Facchinetti Lucio, Salvinelli Mario, Alemanno Cosimo, Capuzzi Andrea Pietro, Berna Elena, Saleri Rosanna Clelia, Pasotti Fausto Giovanni.

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale **Giardina Maria Concetta**.

Riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, il Signor **Zobbio Ruggero Fabio** nella sua qualità di Presidente del Consiglio dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX. ART. 35 L. 865/71) PER LE AREE GIA' CEDUTE IN PROPRIETA' E COMPRESSE NEI P.E.E.P. COMUNALI. APPROVAZIONE DELLA PROCEDURA E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con l'entrata in vigore della Legge 167/1962 il Comune di Lumezzane ha predisposto il piano dell'edilizia economico popolare all'interno del quale sono state assegnate aree in diritto di superficie o in piena proprietà mediante convenzionamento ai sensi della Legge 865/1971 al fine di realizzare case in edilizia agevolata per favorire la forte domanda di alloggi presente sul territorio;
- con le disposizioni contenute nelle leggi 549/1995, 662/1996 e soprattutto 448/1998 il legislatore ha voluto dare impulso alle Amministrazioni Comunali affinché avviassero le procedure per trasformare il diritto di superficie in piena proprietà e per sopprimere i vincoli di godimento previsti nelle convenzioni ex art. 35 della legge 865/1971 per le aree già cedute in piena proprietà;
- l'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 448/1998 consente ai comuni in particolare di poter cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 quarto comma della medesima legge n°865/1971 e di poter sostituire le precedenti convenzioni, con conseguente eliminazione dei vincoli di inalienabilità ma permanendo il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi fino alla data di scadenza trentennale delle nuove convenzioni (computata a partire dalla data di assegnazione originaria del terreno alla cooperativa edificatrice);
- attraverso tale procedimento di trasformazione le aree concesse in diritto di superficie attraverso convenzioni urbanistiche *ex lege* 865/1971, verrebbero cedute in proprietà e conseguentemente dette aree risulterebbero disciplinate da una convenzione c.d. Bucalossi, già prevista dagli artt. 7 e 8 della omonima legge n. 10 del 1977 - norma abrogata dall'art. 136 del Testo unico sull'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ma riprodotta, con identico contenuto, negli artt. 17 e 18 dello stesso Testo unico –, convenzione quest'ultima edilizia e dal connotato prettamente pattizio di diritto privato;
- allo stesso modo le convenzioni relative ad alloggi costruiti su aree in diritto di proprietà e gravati da vincoli decennali e ventennali di inalienabilità verrebbero sostituite dalle "nuove" convenzioni *ex lege* 10/77 in cui permane il vincolo del prezzo massimo di cessione fino alla scadenza trentennale;
- nell'ambito del processo di risanamento della finanza pubblica e della sostenibilità degli interventi pubblici, in un periodo di ristrettezze finanziarie, a partire dalla seconda metà degli anni novanta del secolo scorso il legislatore ha avviato, sia a livello nazionale che locale, un intenso programma per favorire la dismissione dei beni immobili pubblici all'interno del quale si inserisce la previsione contenuta nell'art. 31 della Legge 448/1998

- 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 per pubblico bilancio;
- il risultato di questa operazione, a prescindere dall'effetto finanziario, è conseguenza di una politica il cui scopo è stato anche di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

Considerato che:

- sul piano formale, va detto che nessuna norma in vigore sembra avallare una trasformazione automatica o necessaria nella convenzione Bucalossi allorché si proceda al mutamento del diritto di superficie in diritto di proprietà ed in particolare l'aver previsto da parte del legislatore sia la facoltatività della trasformazione, sia la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà per quote millesimali allorché in un condominio degli edifici manchi l'accordo di tutti i condomini sull'esigenza della trasformazione, dimostrano che il legislatore abbia inteso avallare la portata fortemente negoziale o pattizia della convenzione ex art. 35 della legge 865 del 1971, il che dimostra che sul piano pattizio qualunque modifica appare consentita;
- secondo la dottrina corrente il Comune ha autonomia negoziale anche in settori non disciplinati dalla legge, a patto che il Comune, se imbecca la strada di ricorrere ad assetti negoziali giusprivatistici, possa comunque dimostrare che lo strumento negoziale giusprivatistico utilizzato è efficace e produttivo per lo scopo pubblicistico che il Comune è chiamato a perseguire, pertanto si può affermare che anche allorché la legge abbia previsto uno strumento per realizzare un risultato nell'interesse dell'ente locale e quest'ultimo ritenga di poter seguire con più profitto altra strada per raggiungere identico scopo, l'autonomia negoziale dell'ente locale non possa essere disattesa;
- esiste un orientamento che ha visto in questi ultimi anni molti Comuni, su tutto il territorio nazionale, mettere a punto procedure, a titolo oneroso, per pervenire alla cancellazione di tutti i vincoli peep, compreso quello del prezzo massimo di cessione, in modo da permettere subito la vendita o locazione degli alloggi a prezzo di libero mercato, senza dover attendere la scadenza dei 30 anni;

Considerato che le convenzioni oggetto di possibile intervento di trasformazione ed eliminazione vincoli sono state stipulate negli anni ottanta, pertanto l'imposizione del vincolo trentennale della nuova convenzione avrebbe un'efficacia limitata a pochi anni;

Ritenuto opportuno ed equo che:

- la completa cancellazione dei vincoli convenzionali possa avvenire prima dello scadere dei 30 anni della convenzione sostitutiva solo attraverso il pagamento di un corrispettivo;
- la rimozione totale (effettuata prima della scadenza "naturale" delle convenzioni sostitutive previste dalla L. n. 448/98 e redatte ai sensi della L. n. 10/77) di ogni vincolo convenzionale che imponga un prezzo massimo di vendita debba necessariamente passare, trattandosi di edilizia convenzionata, attraverso l'ulteriore versamento, da parte del richiedente, del contributo sul costo di costruzione, da cui la legge esonera in caso di impegno ad applicare prezzi di

vendita calmierati, il quale contributo andrà calcolato per la Classe III di cui al D.M. 10.05.1977 n. 801 in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta di svincolo totale ed anticipato degli obblighi convenzionali.

Preso atto di quanto sopraesposto ed alla luce anche dell'orientamento legislativo in materia di semplificazione amministrativa e non aggravio del procedimento non risulta opportuno procedere all'eventuale eliminazione dei vincoli imposti dalla legge 865/1971 richiedendo la sottoscrizione di una nuova convenzione che conterrebbe vincoli di fatto ormai inesistenti che costringerebbero tuttavia il privato cittadino a recarsi da un notaio per il rogito con conseguente esborso di denaro;

Ritenuto pertanto più confacente all'interesse pubblico perseguito adottare la seguente procedura:

1. Per le aree cedute in piena proprietà:

- eliminazione dei vincoli imposti dalla legge 865/1971 ed eliminazione dell'eventuale diritto di prelazione del Comune mediante rilascio di un nulla osta da parte dell'ente previo pagamento di un corrispettivo e previo versamento del contributo sul costo di costruzione, come previsto nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";

2. Per le aree cedute in diritto di superficie:

- trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà mediante sottoscrizione di rogito notarile per la cessione della nuda proprietà previo pagamento del corrispettivo, come previsto nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";
- successiva o contestuale eliminazione dei vincoli contenuti nella convenzione ed imposti dalla Legge 865/1971 ed eliminazione dell'eventuale diritto di prelazione del Comune mediante rilascio di un nulla osta da parte dell'ente previo pagamento di un corrispettivo e previo versamento del contributo sul costo di costruzione, come previsto nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";

Preso atto che l'introduzione di tale novità potrebbe dare impulso ed accelerare l'iter procedurale della trasformazione delle aree peep e della libera commercializzazione degli alloggi edificati su tali aree;

Evidenziato come la presente proposta sia finalizzata 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.

Considerato che:

- 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, dietro pagamento di un corrispettivo come determinato nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";
- i soggetti interessati potranno chiedere l'avvio della procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli, o per l'eliminazione dei vincoli previsti dalle convenzioni per la

concessione di aree in proprietà, come previsto dalla normativa già richiamata, formulando apposita richiesta.

Ritenuto necessario ed opportuno dover provvedere in merito, anche su sollecitazione di alcuni cittadini interessati all'acquisizione dell'intera proprietà ed all'eliminazione dei vincoli sulle alienazioni, senza apporre alcun limite territoriale e quindi concedendo tale trasformazione in tutte le aree P.E.E.P. presenti del territorio comunale di Lumezzane;

Richiamata la deliberazione n. 9/2007 della Corte dei Conti Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia in materia di prezzo di cessione;

Richiamato il parere espresso dalla Corte dei Conti – sezione regionale di controllo per la Lombardia – con deliberazione n. 915 del 22 settembre e 1° ottobre 2009, con il quale l'autorità giudiziaria in materia contabile ha ritenuto applicabile, in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333 / 1992, convertito nella legge n. 359 / 1992, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 327 / 2001, come modificato dalla legge n. 244 / 2007;

Rilevato pertanto che il corrispettivo per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di piena proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli dovrà essere determinato tenendo conto del valore venale del bene trasformato, ridotto del 25 per cento, trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

Tenuto altresì conto che il valore venale del bene ai fini della determinazione del corrispettivo dovrà essere calcolato alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi non possono essere stabiliti *“una tantum”* ma devono essere calcolati periodicamente;

Ritenuto pertanto opportuno che il valore venale del terreno sia effettuato di anno in anno con perizia di stima dal competente settore ed approvato dalla Giunta Comunale;

Dato atto che a causa della nota difficoltà nel reperire le tabelle millesimali degli edifici si è provveduto ad introdurre in alternativa un sistema di calcolo della superficie il cui risultato rappresenti la quota proporzionale del terreno in relazione alla consistenza dell'immobile e del singolo appartamento, come evidenziato nell'allegato documento *“procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi”*.

Visto il parere della Commissione II espresso in data 13.01.2011;

Richiamato l'art. 42 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 31, commi 45-50, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, emessi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli n. 19 resi in forma palese dai n. 19 consiglieri comunali presenti e votanti,

d e l i b e r a

1. di approvare ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n°448, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per le aree ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), presenti nell'abitato di Lumezzane previo pagamento dell'importo come calcolato secondo quanto previsto nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";
2. di approvare ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n°448, la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex. art. 35 l. 865/71) per le aree già cedute in proprietà ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e non, presenti nell'abitato di Lumezzane, previo pagamento dell'importo come calcolato secondo quanto previsto nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";
3. di stabilire che, oltre alla procedura, di cui all'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 448/98, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP possano richiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione ex Legge 10/1977 ed eliminazione dell'eventuale diritto di prelazione del Comune mediante pagamento di un corrispettivo in aggiunta a quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98, pari al contributo sul costo di costruzione, come calcolato secondo quanto previsto nell'allegato documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";
4. di dare atto che il valore venale del terreno utilizzato nei calcoli di cui al documento "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi" verrà determinato con perizia di stima dal competente settore e verrà approvato con apposito atto della Giunta Comunale;
5. di approvare l'allegato documento: "procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi";
6. di prendere atto che gli edifici realizzati nelle aree P.E.E.P. verranno tutti considerati appartenenti alla Classe III di cui al D.M. 10.05.1977 n. 801;
7. di approvare lo schema di convenzione-tipo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
8. di autorizzare ed incaricare il Dirigente Dipartimento Interventi Territoriali, Arch. Gian Piero Pedretti, per la sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito notarile, autorizzando lo stesso 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 degli atti;

9. di dare atto che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è a carico delle ditte interessate;
10. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 con separata votazione che ha dato il seguente esito successivamente proclamato dal Presidente del Consiglio: voti unanimi favorevoli n. 19.

La relativa discussione è integralmente riportata sul verbale n. 11 del 31/01/2011.

Letto il presente verbale, viene confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Zobbio Ruggero Fabio

IL SEGRETARIO GENERALE
Giardina Maria Concetta

Reg. Pubbl.ni n. **69**

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che il presente Verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire **da oggi**.

Lumezzane, **01 febbraio 2011**

IL SEGRETARIO GENERALE
Giardina Maria Concetta

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio informatico del Comune e la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Lumezzane, **26 febbraio 2011**

IL SEGRETARIO GENERALE
