OGGETTO:	DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEL COMMA 49 BIS DELL'ART. 31 L. 448/98 ALL'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE E CONVENZIONATA REALIZZATA SUL TERRITORIO COMUNALE

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che è in corso la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998 n. 448 (legge finanziaria), secondo i criteri e le procedure individuati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/06/2011;

Considerato che l'art. 5, comma 3 bis della Legge 12 luglio 2011 n° 106 (conversione in Legge, con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70) modifica l'art. 31 della legge 448/1998 introducendo il comma 49-bis che prevede la possibilità di eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtu' delle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 sia in diritto di superficie che in proprietà (per quest'ultime, solo relativamente alle convenzioni antecedenti alla L. 179/92);

Considerato, inoltre, che ai sensi del sopracitato comma 49-bis:

- i vincoli relativi alle singole unità abitative e loro pertinenze possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione;
- il corrispettivo da pagare al comune per ottenere il suddetto "svincolo" è pari ad una percentuale del corrispettivo di cui al comma 48, art. 31, L. 448/98 (e cioè del prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi PEEP) e tale percentuale, ai sensi dell'art. 29 comma 16-undecies del D.L. n. 216 del 29/12/2011 (come aggiunto dalla legge di conversione n. 14 del 24/02/2012), a partire dal 01-01-2012 è stabilita dai comuni;

Ritenuto di dover consentire a chiunque ne abbia diritto ed interesse ed alle condizioni piu' avanti descritte, la possibilità di ottenere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo delle stesse nei termini ed alle condizioni previste dai c. 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L.448/98;

Considerato, però, che:

- prima di poter stipulare le convenzioni per la rimozione del vincolo suddetto con i cittadini che ne facciano richiesta, è necessario calcolare il corrispettivo di cui al comma 48, art. 31, L. 448/98;
- tale corrispettivo è stato già calcolato per alcuni condomini in "aree 167", alle quali è stata già inviata la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- è oggi in corso la redazione delle stime per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di nuovi condomini in "aree 167", secondo i

criteri e le procedure individuati con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/06/2011, e l'invio delle relative proposte agli assegnatari degli alloggi sta avvenendo secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 24-05-2012;

Ritenuto, pertanto, che:

- ad oggi la possibilità offerta con il presente atto può essere data ai proprietari di alloggi in edilizia convenzionata per i quali sono già stati definiti i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, di cui al comma 48 art. 31, L. 448/98 (allegato A); per i casi di edilizia convenzionata in "aree 167" non comprese nell'allegato A, non essendo ancora definiti ed approvati dall'Amministrazione i corrispettivi da pagare, l'attuazione del presente atto, per quanto compatibile, è vincolata e decorrerà dalla data della proposta di tarsformazione del diritto di superficie in proprietà.

Constatato che per agevolare i trasferimenti immobiliari e consentire l'immissione di tali alloggi nel libero mercato, la rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione comprende anche la rimozione dei requisiti soggettivi (residenza, cittadinanza, reddito, etc.) che dovevano essere posseduti dagli acquirenti nei trasferimenti immobiliari successivi alla prima assegnazione e che, pertanto, a seguito di stipula della nuova convenzione nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, mentre rimarranno validi tutti gli altri contenuti convenzionali;

Considerato che per quanto riguarda la determinazione del corrispettivo relativo alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo delle stesse, come previsto dal comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/98 è possibile stabilire quanto segue:

in considerazione della durata massima della convenzione non superiore a 30 anni (computata a partire dalla data di stipula della convenzione con le quali avviene l'assegnazione del terreno alla cooperativa o impresa edificatrice), della possibilità di rimuovere il vincolo di cui trattasi dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento (computati dalla data dell'atto di rogito di prima assegnazione o se antecedente, da un verbale o altro atto ufficiale che ne dimostri la legittima occupazione) e dei vantaggi economici di cui i proprietari hanno usufruito nell'assegnazione di tali alloggi, i corrispettivi da riconoscere saranno calcolati applicando ai corrispettivi approvati dal comune ai sensi del c. 48 dell'art. 31 L. 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la percentuale riportata nella seguente tabella relativa agli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione:

ANNI RESIDUI PER LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE	PERCENTUALE APPLICATA	RIBASSO ANNUO
Fra 25 e 24 anni	70%	-2% annuo
Fra 24 e 23 anni	68%	
Fra 23 e 22 anni	66%	
Fra 22 e 21 anni	64%	
Fra 21 e 20 anni	62%	
Fra 20 e 19 anni	60%	
Fra 19 e 18 anni	58%	

Fra 18 e 17 anni	56%	
Fra 17 e 16 anni	54%	
Fra 16 e 15 anni	52%	
Fra 15 e 14 anni	50%	
Fra 14 e 13 anni	48%	
Fra 13 e 12 anni	46%	
Fra 12 e 11 anni	44%	
Fra 11 e 10 anni	42%	
Fra 10 e 9 anni	40%	
Fra 9 e 8 anni	38%	
Fra 8 e 7 anni	36%	
Fra 7 e 6 anni	34%	
Fra 6 e 5 anni	32%	
Fra 5 e 4 anni	26%	
Fra 4 e 3 anni	20%	-6% annuo
Fra 3 e 2 anni	14%	
Fra 2 e 1 anno	8%	
Fra 1 e 0 anno	2 %	

Visto che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Territorio nelle seduta del ……

Preso atto del parere di regolarità tecnica in merito formulato dal Direttore del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Considerato che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267 e dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità vigente;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n. ....
- astenuti n.
- votanti n.
- favorevoli n.
- contrari n.

D E L I B E R A

1) Con riferimento agli interventi di cui all'allegato "A", di dare la possibilità ai proprietari che ne abbiano diritto ed interesse, di presentare idonea istanza, per la sostituzione delle convenzioni attualmente possedute e vigenti, con una convenzione stipulata in forma pubblica, allo scopo di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo delle stesse nei termini ed alle condizioni previste dal c. 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98.

2) Di stabilire che le disposizioni di cui alla presente deliberazione sono estese a tutte le convenzioni di edilizia convenzionata in essere presenti sul territorio comunale, nel rispetto della normativa vigente ed in quanto compatibili con il caso qui trattato, dando atto nel contempo che:
   - ad oggi la possibilità offerta con il presente atto può essere data ai proprietari di alloggi in edilizia convenzionata per i quali sono già stati definiti i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, di cui al comma 48 art. 31, L. 448/98 (allegato A);
   - per i casi di edilizia convenzionata in "aree 167" non comprese nell'allegato A, non essendo ancora definiti ed approvati dall'Amministrazione i corrispettivi da pagare, l'attuazione del presente atto, per quanto compatibile, è vincolata e decorrerà dalla data della proposta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

3) Di stabilire che la determinazione del corrispettivo relativo alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo delle stesse, come previsto dal comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/98, è calcolata applicando ai corrispettivi approvati dal comune ai sensi del c. 48 dell'art. 31 L. 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la percentuale riportata nella seguente tabella relativa agli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione.

ANNI RESIDUI PER LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE	PERCENTUALE APPLICATA	RIBASSO ANNUO
Fra 25 e 24 anni	70%	-2% annuo
Fra 24 e 23 anni	68%	
Fra 23 e 22 anni	66%	
Fra 22 e 21 anni	64%	
Fra 21 e 20 anni	62%	
Fra 20 e 19 anni	60%	
Fra 19 e 18 anni	58%	
Fra 18 e 17 anni	56%	
Fra 17 e 16 anni	54%	
Fra 16 e 15 anni	52%	
Fra 15 e 14 anni	50%	
Fra 14 e 13 anni	48%	
Fra 13 e 12 anni	46%	

Fra 12 e 11 anni	44%	
Fra 11 e 10 anni	42%	
Fra 10 e 9 anni	40%	
Fra 9 e 8 anni	38%	
Fra 8 e 7 anni	36%	
Fra 7 e 6 anni	34%	
Fra 6 e 5 anni	32%	
Fra 5 e 4 anni	26%	
Fra 4 e 3 anni	20%	-6% annuo
Fra 3 e 2 anni	14%	
Fra 2 e 1 anno	8%	
Fra 1 e 0 anno	2 %	

4) Di dare mandato alla Giunta Comunale di determinare un'eventuale ridotta percentuale utile a favorire l'adesione nei termini stabiliti dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà da applicarsi alla proposta inviata a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/06/2011.

5) Di evidenziare che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267 e dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità vigente

Successivamente,

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato da Presidente:
– presenti n. ....
– votanti n. ….
– favorevoli n. …
– contrari n. ...
– astenuti n. ...

D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.