



**Città di Somma Lombardo**  
Provincia di Varese

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Proposta N. 116 / 2013

OGGETTO: AMBITI PEEP AI SENSI DELL'ART. 35 L. 865/1971 - LEGGE 23.12.1998 N. 448 E S.M.I. ATTO DI INDIRIZZO.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che a seguito dell'emanazione della Legge 865/1971 sono state sottoscritte tra gli anni 1975 e 1993 n. 26 convenzioni ai sensi dell'art.35 della medesima Legge delle quali n. 10 sono relative a PEEP in diritto di superficie, le altre per la cessione del diritto di proprietà;

Rilevato che n. 3 ambiti sono stati ceduti in regime di diritto di superficie allo IACP della Provincia di Varese, ora ALER, come di seguito individuati:

- zona 3 Locatelli, via Locatelli, convenzione rep. 79263/6849 del 24.03.1978, 90 anni;
- zona 7 Salvette, via Alberto da Somma, convenzione rep. 79264/6850 del 24.03.1978, 90 anni;
- Mattai del Moro Est, viale XXV Aprile, convenzione rep. 109484/10066 del 4.04.1985, 90 anni.

Constatato che alcuni alloggi facenti parte di PEEP ALER in diritto di superficie sono stati nel frattempo venduti da ALER medesimo ad alcuni affittuari in forza della Legge 24.12.1993 n. 560;

Dato altresì atto che è stata anche sottoscritta in data 9.12.2009, Rep. 26381 Racc. 9773 convenzione ex art. 35 L. 865/71 della durata di anni 25 con ALER Varese per la cessione di area in via Damiano Chiesa a Coarezza finalizzata alla realizzazione di n. 10 alloggi, non oggetto del presente atto ricognitivo;

Visto l'art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448 (Finanziaria 1999) commi 45 a 50;

Visto in particolare il comma 46 della citata L. 448/98 che consente di sostituire le convenzioni art. 35 L. 865/71 per la cessione del diritto di proprietà stipulate prima del 15.03.1992 (entrata in vigore della L. 179/1992) in nuove convenzioni ex-lege 10/77 (ora art. 18 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;* (lettera così modificata dall'art. 23 ter, comma 1-bis, L. 7.08.2012 n. 135)
- b) *in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*

Ritenuto che la trasformazione delle originarie convenzioni ex-lege 865/71 in nuove convenzioni sia possibile sia per quelle relative alla cessione del diritto di proprietà, che per quelle per la concessione del diritto di superficie;

Visto altresì il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, così come introdotto in sede di conversione del D.L. 13.05.2011 n. 70 dall'art.5, comma 3-bis della Legge 12.07.2011 n. 106, che prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze, nonché il canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni a suo tempo sottoscritte in base all'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà, stipulate antecedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992 (ovvero in data 15.03.1992), ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi – dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento – con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari a una percentuale del corrispettivo determinato in base al comma 48 dell'art. 31 della medesima L. 448/98;

Dato atto che detta percentuale, che tenga conto di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, doveva essere stabilita con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze e che in base all'art. 29, comma 16-undices della L. 24.02.2012 n. 16, è stato previsto che a decorrere dall'1.01.2012 sia stabilita dai Comuni;

Rilevato che, ancorchè fosse sottoscritta una nuova “convenzione sostitutiva” ai sensi del comma 46, la stessa sarebbe un mero atto formale - ancorchè dovuto - in considerazione del fatto che i 20 anni sarebbero già decorsi per tutte le convenzioni sottoscritte;

Ritenuto pertanto che i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione degli immobili e il canone massimo di locazione degli stessi, nonché i requisiti soggettivi degli utenti contenuti per espresso riferimento a norme o letteralmente trascritti nelle citate convenzioni, siano decaduti per il decorso del termine ventennale in tutte le convenzioni ex art. 35 L. 865/71, sottoscritte sia per la cessione di aree in proprietà che in diritto di superficie, e di conseguenza si debba procedere al pagamento di una percentuale forfettaria pari ad un massimo del 20% del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 in quanto congruente con il contributo sul costo di costruzione che si sarebbe dovuto versare al Comune;

Dato atto che già con deliberazione del Commissario Straordinario n. 389 in data 8.06.1996 sono state individuate alcune aree assegnate in diritto di superficie nei Piani di Zona di cui alle Leggi 167/62 e 865/71, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della L. 865/1971, da cedere in proprietà in base all'art.3 della L. 28.12.1995 n. 549, commi 75-76, relativamente ai seguenti ambiti:

- c.so Repubblica, convenzione rep. 39045/9382 del 14.11.1975 notaio Brighina Giuseppe, deliberazione CC n. 28 del 19.09.1975;
- via Salvette, convenzione rep. 41196/9736 del 7.05.1976 notaio Brighina Giuseppe, deliberazione CC n. 5 del 23.02.1976;
- Mezzana via Prati Lago, convenzione rep. 57002/12525 del 23.10.1979 notaio Brighina Giuseppe, deliberazione CC n. 202 del 24.07.1979;
- Via Salvioni, convenzione rep. 138597/28748 del 31.10.1991, notaio Brighina Giuseppe, deliberazione CC n. 165 del 21.02.1990;
- Convenzione rep. 10403 del 16.06.1983 notaio Graffeo, deliberazione CC n. 320 del 26.11.1982;
- Convenzione rep. 10933 del 27.02.1984 notaio Paolantonio Michele, deliberazione CC n. 228 del 10.10.1983;

Rilevato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.06.1999 è stata approvata la volontà di trasformare il diritto di superficie in proprietà delle aree già assegnate, in Via Marconi, alla Coop. Edilizia Primavera, con convenzione rep. 78751/6740 del 23.01.1978, il cui atto di modifica di convenzione è stato sottoscritto in data 14.01.2000, rep. 80879, racc. 4622 notaio dr. Ezio Oliva in Somma Lombardo;

Dato atto che è stata eseguita una ricognizione degli atti di convenzione inerenti la cessione del diritto di superficie e che pertanto si ritiene di integrare la volontà di trasformare tale diritto in piena proprietà anche per i seguenti ambiti:

- zona 3 Locatelli, via Locatelli, ALER (ex IACP), convenzione rep. 79263/6849 del 24.03.1978;
- zona 7 Salvette, via Alberto da Somma, ALER (ex IACP), convenzione rep. 79264/6850 del 24.03.1978;
- Mattai del Moro Est, viale XXV Aprile, ALER (ex IACP), convenzione rep. 109484/10066 del 4.04.1985.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 4.10.2013 ad oggetto “*PEEP Zona 1 Mattai del Moro sezione Ovest via Monterosa 11/13. Approvazione bozza di convenzione e stima del corrispettivo – atto ricognitivo*”;

Visti:

- il documento tecnico denominato “Criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla Legge 448/98 e s.m.i.” (Allegato 1);
- la bozza di convenzione-tipo relativo alla procedura di trasformazione dal Diritto di Superficie al Diritto di Proprietà (Allegato 2);
- la bozza di convenzione-tipo per lo svincolo da tutti gli obblighi convenzionali (Allegato 3);
- le tabelle riportanti la stima delle somme da introitare (Allegati 4 e 5);

Richiamati:

- la sentenza n. 348/2007 della Corte Costituzionale;
- la sentenza della Corte di Cassazione n. 26915 del 10.11.2008;
- il parere della Corte dei Conti, Sezioni riunite in sede di controllo, numero 22/CONTR/11;

Tenuto conto che:

- per quanto attiene alle aree assegnate ai sensi della Legge 865/71, il valore di mercato di riferimento che per sua natura, è soggetto alle oscillazioni del mercato, dovrà essere aggiornato annualmente da parte del Settore Pianificazione;

Dato atto che l'introduzione di tali procedure potrebbe dare impulso ed accelerare l'iter di trasformazione delle aree PEEP e della libera commercializzazione degli alloggi edificati su tali aree;

Dato atto altresì che, al fine di perseguire gli obiettivi introdotti dalle norme suesposte, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno consentire, stante il particolare periodo di contingenza di natura economica, a titolo di ulteriore sostegno al processo di “svincolo” degli obblighi convenzionali, la dilazione del pagamento dei corrispettivi superiori ad € 5.000 in n. 3 (tre) rate di uguale importo, oltre interessi legali a saldo, da effettuarsi con le seguenti modalità:

- **prima rata**, avente natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, da versarsi al momento dell'accettazione, che dovrà essere formalizzata entro sessanta giorni dalla comunicazione del corrispettivo all'interessato da parte del Comune;
  - **seconda rata** da versarsi entro sei mesi dal primo versamento;
  - **terza rata** da versarsi entro 12 mesi dal primo versamento, addizionata degli interessi legali a saldo;
- in tal caso l'atto non potrà essere effettuato comunque prima che sia avvenuto il saldo del corrispettivo, secondo le tempistiche e le modalità indicate;

Ritenuto di prevedere, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito dalla Legge 06.08.2008, n. 133 come modificate, da ultimo, dall'art. 27 del D.L. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011, l'alienazione derivante dalle trasformazioni in discorso per un importo stimato di massima pari ad € 3.581.552,73, così come risultante dalla somma degli importi riportati nelle Tabelle qui allegate (Allegati 4 e 5), precisando che la stima degli effettivi introiti dei

corrispettivi verrà successivamente quantificata e prevista nei bilanci di previsione di ogni anno in base alle adesioni che perverranno da parte dei privati;

Dato atto che la tematica è stata discussa in seno alla Commissione consiliare Territorio in data 20.11.2013;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, come da proposta 116 del 26/11/2013, allegati alla presente;

### **DELIBERA**

1. di approvare, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23.12.1998, n. 448 e s.m.i., il documento denominato "Criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla Legge 448/98 e s.m.i." (**Allegato 1**);

2. di estendere la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà per tutte le convenzioni come di seguito riportate:

- zona 3 Locatelli, via Locatelli, ALER (ex IACP), convenzione rep. 79263/6849 del 24.03.1978;
- zona 7 Salvette, via Alberto da Somma, ALER (ex IACP), convenzione rep. 79264/6850 del 24.03.1978;
- Mattai del Moro Est, viale XXV Aprile, ALER (ex IACP), convenzione rep. 109484/10066 del 4.04.1985.

3. di stabilire che la percentuale per la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 29, comma 16-undices della L. n. 16/2012, è pari al 20% del corrispettivo determinato in base alla stima di cui al precedente punto 2, in quanto congruente con il contributo sul costo di costruzione che si sarebbe dovuto versare al Comune;

4. di approvare, per le motivazioni ampiamente illustrate in premessa, la possibilità della dilazione del pagamento dei corrispettivi superiori ad € 5.000 in n. 3 (tre) rate di uguale importo, oltre interessi legali a saldo, da effettuarsi con le seguenti modalità:

- **prima rata**, avente natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, da versarsi al momento dell'accettazione, che dovrà essere formalizzata entro sessanta giorni dalla comunicazione del corrispettivo all'interessato da parte del Comune;
- **seconda rata** da versarsi entro sei mesi dal primo versamento;
- **terza rata** da versarsi entro 12 mesi dal primo versamento, addizionata degli interessi legali a saldo;

nel caso di cui sopra l'atto non potrà essere effettuato comunque prima che sia avvenuto il saldo del corrispettivo, secondo le tempistiche e le modalità indicate;

5. di approvare la bozza di convenzione-tipo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà (**Allegato 2**);

6. di approvare la bozza di convenzione-tipo per lo svincolo da tutti gli obblighi convenzionali (**Allegato 3**);

7. di approvare le tabelle riportanti la stima delle somme da introitare (**Allegati 4 e 5**);

8. di dare atto che, per quanto attiene alle aree assegnate ai sensi della Legge 865/71, il valore di mercato di riferimento dovrà essere aggiornato annualmente da parte del Settore Pianificazione, con la collaborazione del servizio Patrimonio comunale;

9. di prevedere, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito dalla Legge 06.08.2008, n. 133 come modificate, da ultimo, dall'art. 27 del D.L. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011, l'alienazione derivante dalle trasformazioni in discorso, che annualmente verranno confermate dalle adesioni alla sopraccitata facoltà di trasformazione, precisando che la stima degli effettivi introiti verrà annualmente quantificata e prevista nel Bilancio di previsione;

10. di dare atto che i proventi andranno a beneficio del Bilancio di previsione di ogni anno secondo i vincoli di Legge;

11. di autorizzare il Responsabile del Settore Pianificazione alla sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito notarile demandando le fasi istruttorie al servizio Patrimonio comunale, 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 a una migliore redazione degli atti;

12. di dare atto che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è a carico delle ditte interessate;

Successivamente, in conseguenza del fatto che sono giacenti varie richieste da parte degli aventi diritto

### **Delibera**

13. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

#### Allegati:

Allegato 1 - criteri

Allegato 2 - bozza di convenzione trasformazione diritto di superficie

Allegato 3 - bozza di convenzione svincolo

Allegato 4 - PEEP diritto di superficie

Allegato 5 - PEEP diritto di proprietà

#### Settori Interessati:

Pianificazione – Gestione del Territorio - Finanziario