



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 285 del 14/08/2017

Oggetto:

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GIA' GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP, CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/1971

L'anno duemiladiciassette, il giorno quattordici del mese di agosto, alle ore 9:00 nella Residenza Comunale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti:

1	BRANDONI	GOFFREDO	SINDACO	Presente
2	SIGNORINI	STEFANIA	Vicesindaco	Assente
3	ASTOLFI	MATTEO	Assessore	Assente
4	FIORENTINI	GIORGIA	Assessore	Presente
5	MONDAINI	RAIMONDO	Assessore	Presente
6	ROSSI	CLEMENTE	Assessore	Presente

Presenti: 4 Assenti: 2

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Bartolini Rossella.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Brandoni Goffredo nella sua qualità di Sindaco ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Proposta di deliberazione per la Giunta Comunale
ad iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica Clemente Rossi

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GIA' GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP, CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/1971

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

La legge n. 865 del 22 ottobre 1971 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" ha modificato e integrato, tra l'altro la legge n. 167 del 16 aprile 1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica popolare" sulla base della quale sono stati realizzati i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. nel territorio comunale;

La medesima legge n. 865 del 22 ottobre 1971, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge n. 167 del 16 aprile 1962, possa essere concesso il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere nel mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;

Per quanto riguarda la possibilità di commercializzare dette unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione si ebbe con la legge n. 179 del 17 febbraio 1992 che all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85 del 28 gennaio 1994, prevede che: "gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi 5 anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati";

Inoltre la medesima Legge n. 179 del 17 febbraio 1992 all'art. 23 "Abrogazione e sostituzione di norme" al comma 2 così recita "Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.";

In particolare sul tema dei vincoli afferenti la libera commercializzazione degli immobili, l'art.5, comma 3 bis del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che: "per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 sono inseriti i seguenti:

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, 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, dopo che siano trascorsi almeno



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

cinque 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 corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari a una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380;

La legge 24 febbraio 2012, n. 14, all'art. 29, comma 16 undecies, ha modificato il sopra riportato comma 49-bis eliminando, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la necessità di approvazione del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze e affidando ai Comuni la scelta discrezionale di determinare le eventuali riduzioni del corrispettivo per l'affrancazione di cui alla norma medesima;

Il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stato oggetto, nel tempo, di una "interpretazione ondivaga" anche giurisprudenziale, che ha risentito della successione, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale (cfr. Sentenza Cassazione SS.UU. 18135 del 16 settembre 2015, p. 6);

Pertanto, al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art 35, L. n. 865/1971, anche ai successivi sub acquirenti e non solo al concessionario;

Il collegio giudicante ha, in primo luogo, affrontato il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, rilevando che vi è stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cassazione, sentenza II, 4 aprile 2011, n. 7630; Cassazione, Sezione II, 2 ottobre 2000, n.13006) che ha valorizzato l'autonomia negoziale delle parti ed è pervenuto alla conclusione che, sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo, fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione e non ai successivi sub acquirenti;

A detto orientamento prevalente si è attenuta l'Amministrazione del Comune di Falconara Marittima nel non ravvisare vincoli alla libera alienabilità degli alloggi, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento degli immobili stessi, essendo inoltre questi stati realizzati prima della L. 179/92 abrogativa dei commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della L. 865/71 meramente riportati nelle rispettive convenzioni;



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

A detto giudizio giurisprudenziale si contrappone oggi un secondo orientamento accolto dai Giudici di Legittimità, a Sezioni Unite, nella citata Sentenza Cassazione SS.UU. n. 18135 del 16 settembre 2015, i quali hanno affermato che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3 bis della summenzionata L.106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49-ter all'art 31 della legge n. 448/1998) e dell'art. 29 comma 16 undecies della legge 14/2012, il vincolo del prezzo è opponibile anche ai sub acquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso. Tale Sentenza peraltro, nel definire che *"il vincolo alla determinazione del prezzo discende, in tutti i casi, direttamente dalla Legge"*, tratta questo specifico argomento nulla dicendo al riguardo dei commi dal 15 al 19 dell'art 35 della Legge 865/1971 già abrogati con la citata Legge 179/1992, ritenendo inoltre la stessa Corte dirimente la disposizione contenuta nel comma 49-bis della L.448-98 ss.mm.ii.;

Tutto ciò premesso:

Al fine di confrontarsi con la Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, il Comune di Falconara Marittima intende procedere, ai sensi dell'art 49-bis della legge n. 448/1998, alla definizione della procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/1971 e successive modificazioni;

Preso atto che ai sensi dell'art 49-bis della legge 448/1998 la rimozione del vincolo è subordinata ai seguenti presupposti:

- a) decorrenza del termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento
- b) richiesta dell'interessato proprietario dell'alloggio
- c) determinazione del corrispettivo in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dalla applicazione dell'art.31, comma 48, della L. n. 448/1998 da stabilirsi da parte del Comune, così come previsto dall'art 29, comma 16 - undecies della Legge 24 marzo 2012 n. 14 "Conversione in Legge 29 dicembre 2011 n. 216"
- d) stipula di atto pubblico integrativo per la rimozione del vincolo stesso, soggetto a trascrizione;

Ritenuto che per poter determinare il corrispettivo di cui alla suddetta lettera c), è necessario stabilire:

- 1) i criteri per la determinazione del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 L. 448/1998;
- 2) la percentuale da applicarsi al corrispettivo di cui al punto 1)

Per quanto riguarda il punto 1), il corrispettivo calcolato ai sensi dell'art 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., che testualmente recita: *"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 il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese*



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'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 diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47", viene definito sulla base delle linee guida già approvate con la delibera di **Giunta Comunale n. 279 del 01/08/2017** come di seguito sintetizzato:

Ct=Vct-Cr (1)

In cui:

Ct rappresenta il **corrispettivo da pagare** per la rimozione del vincolo

Vct rappresenta il valore convenzionale del terreno assegnato in superficie/proprietà

Cr rappresenta i canoni versati per la concessione del diritto di superficie o gli oneri concessori versati per il diritto di proprietà rivalutati alla data della rimozione del vincolo.

Per oneri concessori si intende la somma degli oneri versati per:

- costo di acquisizione dell'area edificabile
- costo di acquisizione dell'area per le opere di urbanizzazione
- costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il valore convenzionale del terreno Vct si determina come stabilito dalla legge e già recepito dalla Delibera di Giunta n. 279 del 01/08/2017

Per quanto riguarda il punto 2) la **percentuale** del corrispettivo di cui al comma 48 del medesimo art. 31, che ai sensi della legge 24 febbraio 2012, n. 14, all'art. 29, comma 16 undecies è affidata alla scelta discrezionale dei comuni, anche in ragione della durata residua del vincolo, viene pertanto determinata dalla seguente espressione:

x = Tresiduo/D in cui:

Tresiduo rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere del vincolo

D rappresenta la durata complessiva del vincolo espressa in anni

In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove la convenzione sia scaduta e anche nel caso in cui nelle convenzione non sia indicata la durata del vincolo;

Preso atto che:

- possono avvalersi delle procedure per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, i proprietari di alloggi realizzati in aree PEEP sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento;

- in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati in aree PEEP segue il bene nei



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall'epoca di stipula della convenzione sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella citata sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015, con unica eccezione per quegli alloggi per i quali sia stata portata a termine la procedura a suo tempo prevista dall'art.35 L. 865/1971, comma 17, durante il periodo di vigenza;

Visto inoltre che l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo deve essere formalizzato mediante stipula di Convenzione in forma pubblica ai sensi dell'art. 49 bis L.448/1998;

Ritenuto al riguardo di dover approvare lo **Schema di Convenzione** allegato "A" al presente provvedimento, concernente l'"*l'Eliminazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in aree PEEP convenzionate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971*".

Ravvisata infine la opportunità, trattandosi di nuovo procedimento, di provvedere per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di vendita nonché del canone massimo di locazione:

- ad approvare le **Linee guida** allegato "B" parte integrante del presente provvedimento, che ne sintetizzano la procedura;
- a disciplinare l'**Iter procedurale** allegato "C" cui deve essere assoggettata la richiesta anche in considerazione della complessità e del coinvolgimento in detto iter di più U.O.C.;

Effettuate le seguenti considerazioni, al fine di determinare il **termine temporale** per la conclusione del procedimento conseguente all'istanza di parte per l'affrancazione del vincolo:

- l'art. 2, L. 7 agosto 1990, n. 241, che detta "nuove norme in materia di procedimento amministrativo", al comma 1 stabilisce che "*Ove il procedimento consegua obbligatoriamente ad un'istanza, ovvero debba essere iniziato d'ufficio, le pubbliche amministrazioni hanno il dovere di concluderlo mediante l'adozione di un provvedimento espresso*";
- il comma 2 del medesimo articolo stabilisce che, nei casi in cui disposizioni di legge o regolamentari non prevedano un termine diverso, i procedimenti amministrativi debbano concludersi entro 30 giorni;
- il comma 3 dell'art. 2 consente di stabilire tempi diversi, fino ad un massimo di 90 giorni;
- il comma 4 dell'art. 2 statuisce espressamente che "*Nei casi in cui, tenendo conto della sostenibilità dei tempi sotto il profilo dell'organizzazione amministrativa, della natura degli interessi pubblici tutelati e della particolare complessità del procedimento, sono indispensabili termini superiori a novanta giorni per la conclusione dei procedimenti di competenza delle amministrazioni ...*" è consentito stabilire termini più lunghi fino ad un massimo di 180 giorni;

Visto che l'affrancazione del vincolo in parola costituisce un procedimento che coinvolge una pluralità di interessi e Uffici, ai fini del provvedimento finale e che pertanto tale fattispecie rientra nell'ambito della previsione normativa di cui all'art. 2, comma 3, L.241/1990, potendo configurarsi quale procedimento complesso, frazionato in sub procedimenti,



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

così come descritti nell'allegato "..." al presente provvedimento, ove viene individuato l'iter procedimentale per l'espletamento delle attività relative a ciascuna fase;

Ritenuto tuttavia di poter stabilire in giorni 90 (novanta) il termine per la conclusione del procedimento in parola;

DELIBERA

1) Di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) Di ritenere che, in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati in aree PEEP segue il bene nei successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall'epoca di stipula della convenzione sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella citata sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015, con unica eccezione per quegli alloggi per i quali sia stata portata a termine la procedura a suo tempo prevista dall'art.35 L. 865/1971, comma 17, durante il periodo di vigenza;

3) Di disporre, nell'ambito delle facoltà attribuite dall'art. 31, comma 49/bis della Legge 448/1998, che il corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, viene calcolato in percentuale al corrispettivo di cui al comma 48 del medesimo art. 31, secondo i seguenti **criteri**:

A) il **corrispettivo** calcolato ai sensi dell'art 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii

viene definito sulla base delle linee guida già approvate con la delibera di **Giunta Comunale n. 279 del 01.08.2017** come di seguito sintetizzato:

Ct=Vct-Cr (1)

In cui:

Ct rappresenta il **corrispettivo da pagare** per la rimozione del vincolo

Vct rappresenta il valore convenzionale del terreno assegnato in superficie/proprietà

Cr rappresenta i canoni versati per la concessione del diritto di superficie o gli oneri concessori versati per il diritto di proprietà rivalutati alla data della rimozione del vincolo;

Per oneri concessori si intende la somma degli oneri versati per:

- costo di acquisizione dell'area edificabile
- costo di acquisizione dell'area per le opere di urbanizzazione
- costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il valore convenzionale del terreno Vct si determina come stabilito dalla legge e già recepito dalla Delibera di Giunta n. 279 del 01/08/2017;



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

B) La **percentuale** del corrispettivo di cui al comma 48 del medesimo art. 31, viene determinata come segue:

x = Tresiduo/D in cui:

Tresiduo rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere del vincolo

D rappresenta la durata complessiva del vincolo espressa in anni

In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove la convenzione sia scaduta e anche nel caso in cui nelle convenzione non sia indicata la durata del vincolo;

4) Di approvare lo Schema di Convenzione (**Allegato "A"**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto concernente la "Eliminazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in aree PEEP convenzionate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971", secondo le previsioni normative art. 49/bis L. 448/1998, introdotto dalla Legge 106/2011;

5) Di approvare le Linee Guida (**Allegato "B"**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto per l'attuazione delle procedure di affrancazione dal vincolo di prezzo massimo;

6) Di approvare, ai sensi della Legge 241/1990 e della Legge n° 190/2012, l'iter procedimentale (**Allegato "C"**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto per l'espletamento delle varie fasi del nuovo procedimento amministrativo ad istanza di parte per la affrancazione dal vincolo di prezzo massimo;

7) Di stabilire che, attesa la complessità, il termine per la conclusione del procedimento ad istanza di parte per la affrancazione dal vincolo di prezzo massimo, è pari a giorni 90 (novanta);

8) Di demandare ai dirigenti delle U.O.C. coinvolti nelle varie fasi procedurali, di individuare i relativi Responsabili per ciascuna fase;

9) Di stabilire che il procedimento di cui al presente atto è soggetto a pubblicazione ai sensi del D. Lgs 33/2013

10) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è:

- Arch. Maria Alessandra Marincioni per gli aspetti urbanistici
- Ing. Giorgio Torelli per gli aspetti patrimoniali

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000;

Ritenuta la suddetta proposta meritevole di accoglimento, così come presentata;



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

con voto favorevole ed unanime dei presenti;

DELIBERA

di approvare la sopra estesa proposta di deliberazione;

di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata ed unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000, stante l'urgenza di predisporre, da parte degli uffici interessati, tutto quanto necessario all'avvio in tempi rapidi del nuovo procedimento amministrativo ad istanza di parte per la affrancazione dal vincolo di prezzo massimo.



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Bartolini Rossella

IL SINDACO
F.to Brandoni Goffredo

Per estratto conforme al suo originale e per uso amministrativo.

lì, 18-09-2017

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

A T T E S T A T O D I E S E C U T I V I T A'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 29-09-2017 per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000)

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

A T T E S T A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

La presente deliberazione è stata pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per i quindici giorni consecutivi previsti per legge dal 18-09-2017 al 03-10-2017.

lì,

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rossella Bartolini)