



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 416
del 12 NOV. 2018

OGGETTO: Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 commi 49 bis e 49 ter legge 448/98. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila dieciotto Il giorno due alle ore 19,35
del mese di novembre nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco Mr. Giuseppe Cessi

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Luigi Rabito	Si	
2) dr. Giovanni Iacono		Si
3) dr.ssa Giovanna Licitra		Si
4) dr.ssa Raimonda Salamone	Si	
5) dr.ing. Giovanni Giuffrida	Si	

Assiste il Vice Segretario Generale dott. Francesco Lumiere

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 125876 /Sett. 16 del 6/4/2018

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l' art. 12, _____ della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 13 NOV. 2010 fino al 28 NOV. 2010 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

13 NOV. 2010

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO COMUNICATORE
(Salonia Franca)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.
() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 13 NOV. 2010 al 28 NOV. 2010 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno _____ ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal _____ senza opposizione/con opposizione 13 NOV. 2010

Ragusa, li

13 NOV. 2010
IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

X Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme da servire
Ragusa, li 13 NOV. 2010



IL SEGRETARIO GENERALE

L'Istruttore Direttivo C. S.
Dot.ssa Aurelia Asaro



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 416 del 12 NOV. 2018

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	IV

Prot 123896 /Sett.IV del 6/11/2018

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 commi 49 bis e 49 ter legge 448/98. Proposta per il Consiglio Comunale.

Il sottoscritto Dr. Ing. Michele Scarpulla Dirigente del Settore IV propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che

- Il comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come introdotto e modificato dall'art. 5 comma 3 bis D.L. 70/2011 convertito in legge 106/2011, così recita :
“ 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 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 ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. 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 con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281”;
- il richiamato comma 48 del suddetto art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013), prevede”. *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 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.

- Il comma 49 ter (come introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011) così recita: "le disposizioni di cui all'art. 9 bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del testo unico del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380";
- l'art. 29 co, undices della l. n. 14 del 24.02.2012 ha successivamente, modificato il suddetto comma 49 bis nella seguente parte " , a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni." , ed ancora, l'art. 1 co. 392 della l. 147/2013 ha così modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, "All'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, le parole da: «ai sensi dell'articolo 5-bis» fino a: «riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma» sono sostituite dalle seguenti: «attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento»".
- Già precedentemente con deliberazione n. 4 del 18.01.05 il Consiglio Comunale di Ragusa aveva già avviato la procedura per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree PEEP (c.da Pendente, c.da Patro, Marina di Ragusa) ovvero nelle aree dei programmi costruttivi ex art. 51, legge 865/71 (Beddio Pianetti e Serralinena) del Comune di Ragusa, già concesse in diritto di superficie alle cooperative edilizie ed imprese, dando mandato al Dirigente protempore del settore VII di procedere alla valutazione del prezzo per la cessione in proprietà dei suoli in conformità a quanto previsto dall'art. 31 comma 49 delle legge 448/98;
- Il Dirigente ha proceduto alla determinazione del prezzo per la cessione in proprietà di detti suoli in conformità a quanto previsto dall'art. 31, c. 48 della L. 448/98 valutando in € 10.119.720,62 la somma che avrebbe percepito il Comune dalla cessione dei suoli nell'ipotesi di accettazione da parte di tutti i concessionari;

Vista

- La delibera n. 488 del 23 /11/2017 con la quale la GM ha dato mandato al Dirigente del Settore IV- Servizio 1°, di definire le procedure per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata predisponendo apposito Regolamento per il recesso anticipato del vincolo convenzionale del prezzo massimo di prima cessione, come disposto dall'art. 5 comma 3 bis del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in legge n. 106 del 12 luglio 2011 e dall'art. 31 della l. 448/98;

Preso atto

- Che In base al disposto del succitato comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/98 e s.m.i. la rimozione dei i vincoli relativi alla a 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 è subordinata ai seguenti presupposti:
 1. Che siano decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento effettuato dal costruttore;
 2. Con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione
 3. per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 anche con l'applicazione di

- eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, è stabilita dal comune
- Che rientrano nella disciplina del presente provvedimento le *convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, ovvero per la cessione del diritto di superficie*, per gli immobili realizzati sulle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Ragusa, *ex lege* n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 e s.m.i. , concesse in diritto di proprietà/superficie, ed in particolare:
 1. Nelle aree del piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di Ragusa (comprensorio 1 c.da Patro – comprensorio 2 c.da Pendente- Marina di Ragusa) adottato con deliberazione n. 12 del 3 marzo 1970 ed approvato con D.A. n. 219/75 pubblicato sulla GURS n. 14 del 13 marzo 1976;
 2. Nelle aree delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971;
 3. Nelle aree per l'edilizia economica e popolare individuata con D. Dir n. 725/DRU del 10 luglio 2009;

Visto

- la possibilità (su iniziativa del singolo condomino e non del Comune, e sempre dietro corrispettivo) di eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni PEEP (art. 31, comma 49 bis, L. 448/98) alle condizioni di cui sopra;

Accertato

- di poter ammettere alla rimozione della determinazione del vincolo del prezzo di prima cessione anche le convenzioni successive all'entrata in vigore della l. 179/92, considerato che, a partire dal 1° gennaio 1997 la legge n. 662 del 23 dicembre 1996 (sostituzione automatica delle clausole sul prezzo delle convenzioni PEEP), sottoponeva le convenzioni PEEP in piena proprietà alla stessa disciplina della legge Bucalossi (confluita nel DPR 380/01 -art 18) per le quali è espressamente prevista la facoltà di rimozione del prezzo imposto (art. 31, comma 49 ter, L. 448/98);
- Che nelle convenzioni ex lege Bucalossi, il vincolo ha durata limitata nel tempo: quelle convenzioni, infatti, devono avere durata non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 anni;
- la trasformazione in diritto di proprietà delle aree PEEP (c.da Pendente, c.da Patro, Marina di Ragusa) ovvero nelle aree dei programmi costruttivi ex art. 51, legge 865/71 (Beddio Pianetti e Serralinena) del Comune di Ragusa è avvenuto in data successiva al 2005;
- Nelle convenzioni PEEP in superficie, il vincolo ha durata corrispondente alla durata di quel diritto, e cioè 99 anni;
- La legge di stabilità 27/12/2013 n. 143 ha definitivamente colmato il vuoto normativo dell'art. 31 c. 48 della legge 448/98, stabilendo che:
 1. Il corrispettivo deve essere calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;
 2. Si deve continuare a prevedere la riduzione del 40% del valore del bene calcolato non più ai fini dell'indennità di espropriazione ma in base al valore venale del medesimo, con la facoltà di un ulteriore abbattimento fino al 50%;
 3. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47 della l. 448/98;

- Preso atto della sentenza n. 16 settembre 2015 n. 18135 con la quale la Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha accertato che il vincolo relativo al prezzo di prima cessione non è soppresso a seguito del venir meno del divieto di alienare, ma in assenza di convenzione ad hoc segue il bene nei passaggi successivi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi opponibile anche ai sub acquirenti;

Visto

- La L. 17 febbraio 1992 n. 179 che ha abrogato i commi 15-16- 17-18-19 dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865;
- La L. 28 dicembre 1995, n. 549 (Legge finanziaria per il 1996)
- La L. 23 dicembre 1996, n. 662 (legge finanziaria per il 1997)
- L. 23 dicembre 1998, n. 448 (legge finanziaria per 1999).
- la deliberazione n°32/17 del Consiglio Comunale di approvazione del D.U.P. 2017-2019 e del Bilancio di Previsione 2017-2019;
- la deliberazione n°315 del 13/07/2017 della G.M. di approvazione del P.E.G. 2016-2018;

Dato atto

che il provvedimento è coerente con la programmazione contenuta nel D.U.P. e nel P.E.G. sopra richiamati;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto il D.Lgs.n.267/2000;

Visto l'art 12 della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di proporre al consiglio comunale

- 1) di consentire la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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. ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 commi 49 bis e 49 ter legge 448/98 come modificato dall' art. 5 comma 3 bis D.L. 70/2011 e seguenti;
- 2) di dare atto che per quanto non interessato dalle modifiche della presente delibera, rimangono fermi i patti, clausole e condizioni delle originarie convenzioni;
- 3) di dare atto che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse di cui al punto 1 è subordinato ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis:
 - a. al decorso almeno di 5 anni dal primo trasferimento effettuato dal costruttore;
 - b. alla richiesta del singolo proprietario con convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione;
 - c. alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, è stabilita dal comune;

- 4) Di ammettere alla facoltà di rimozione del prezzo massimo di cessione anche le convenzioni, ex art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i., in diritto di proprietà successive all'entrata in vigore della l. 179/92:
- 5) Di stabilire il calcolo del corrispettivo di cui al punto c) nei modi e nei termini indicati nel Regolamento allegato
- 6) Di approvare lo schema di convenzione allegato sotto alla presente deliberazione che andrà a modificare le originarie convenzioni stipulate, relativamente al vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, per le aree PEEP o delimitate ai sensi dell'art. 51 l. 865/71.
- 7) dare atto che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a stylized, cursive mark on the right.

- 6 NOV. 2018

ARRIVO

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta, altresì, che la deliberazione:

- comporta
 non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Ragusa, 6/11/2018

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Presa Visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa, 06.11.2018

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità

Ragusa, 06.11.2018

Il Segretario Generale

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

() Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

REGOLAMENTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Ragusa, 6/11/2018

Il Responsabile del Procedimento
 Dr. arch. Aurelio BARONE

Il Capo Settore
 Dr. Ing. Michele Scarpulla

Visto L'Assessore al ramo
 Dr. Ing. Giovanni Ciuffrida



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE IV – Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Centri Storici
Servizio 1 - Gestione piani urbanistici, pianificazione territoriale
Piazza S. Giovanni , 97100 Ragusa
Dirigente.: Ing. Michele Scarpulla
Capo Servizio arch Aurelio Barone

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 416 del 12 NOV. 2018

Regolamento per la Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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 dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98.

I commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della L 23 dicembre 1998, n. 448 - introdotti dall'art. 5 comma 3 bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (G.U. 13 maggio 2011, n. 110) - in vigore dal 14 maggio 2011, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari" nell'ambito dell'edilizia convenzionata, prevede l'eliminazione dei vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione, decorsi 5 anni dal primo trasferimento effettuato dal costruttore, con apposita convenzione (con corrispettivo di affranco deciso dai singoli Comuni e non più con Regolamento Ministeriale a decorrere dal 1° gennaio 2014 ex art. 29 comma 16 undecies del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216), relativamente agli immobili assegnati in piena proprietà dopo il 15 marzo 1992 (entrata in vigore della L. 17 febbraio 1992, n. 179),, e relativi a convenzioni comunali stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1961, n. 865, o ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Sino ad oggi gran parte dell'edilizia convenzionata è stata attuata ricorrendo, a seconda dei casi, alternativamente alle c.d. Convenzioni "P.E.E.P." e alle Convenzioni "Bucalossi".

Le "Convenzione P.E.E.P." (Convenzioni relative a Piani di Edilizia Economica e Popolare, ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1961, n. 865, sono convenzioni pubbliche urbanistiche in senso stretto in quanto esse sono dirette a dismettere aree comunali al fine di attuare programmi comunali, i quali prevedono che vengano espropriate aree da destinare alla realizzazione di fabbricati da assegnare a soggetti particolarmente bisognosi; detti fabbricati vengono ad acquisire natura di patrimonio indisponibile, la cui caratteristica è quella di non poter essere negoziati se non rispettando le norme per essi espressamente previste, come dispone l'art. 828, secondo comma c.c.

Le Convenzioni "Bucalossi", un tempo previste dagli artt. 7 ed 8 L. 28 gennaio 1977, n. 10, ora abrogati dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e trasfuse nella sostanza nel nuovo art. 18 di detto D.P.R., sono convenzioni private destinate a disciplinare l'interesse privatistico diretto a costruire; esse pertanto, sono destinate a disciplinare, con valenza erga omnes e salvo limitazioni, il diritto del singolo a costruire .

Come si è accennato, la normativa in tema di alloggi economici e popolari ha subito, nel corso del tempo, una continua evoluzione con conseguenti ripercussioni sulla circolazione degli stessi, con

conseguentemente sull'attività svolta dai notai. Mentre le Convenzioni Bucalossi, di natura privatistica, erano originariamente previste dagli artt. 7 ed 8 L. 28 gennaio 1977, n. 10 ed ora sono state trasfuse e riproposte per contenuti e obiettivi nell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, l'evoluzione normativa è notevolmente più complessa e discussa per quanto riguarda le Convenzioni P.E.E.P., di natura pubblicistica

Principali Leggi di riferimento:

- **L. 865/51** e.s.m.i. (modifiche ed integrazioni alle l. n. 1150 del 17.08.1942, n. 167 18 aprile 1962, n. 847 29 sett. 1964)- Art. 35 lett. e co. 8 –determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
- **L. 179/92**- – art 18 (*autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa*) – artt. 23 (abroga commi 15, 16 . 17 , 18, 19 art. 35 l. 865/71);
- **L. 662/96** art. 63 (modifiche all'art. 35 l. 865/71).... *contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area viene stipulata una convenzione... con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della l.l 28 gennaio 1977 n. 10...*)

Art. 1 – Oggetto Ambito di applicazione

Il presente regolamento ha per oggetto la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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 dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter , legge 448/98 e, nello specifico riguarda:

- a) **Convenzioni P.E.E.P. attributive del diritto di superficie, non trasformato in proprietà.**
- b) **Convenzioni P.E.E.P attributive della piena proprietà,**
- c) **Convenzioni urbanistiche ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.**

Rientrano nella disciplina del presente provvedimento gli immobili realizzati sulle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Ragusa, approvati ai sensi della legge n. 167/62 o comunque destinate all'edilizia economica e popolare, ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della leggen. 865/1971, concesse in diritto di proprietà/superficie, ed in particolare:

- 1) Nelle aree del piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di Ragusa adottato con deliberazione n. 12 del 3 marzo 1970 ed approvato con D.A. n. 219/75 pubblicato sulla GURS n. 14 del 13 marzo 1976 (comprensorio 1 c.da Patro – comprensorio 2 c.da Pendente- Marina di Ragusa);
- 2) Nelle aree delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 reperite con variante del consiglio comunale n. 370 /89 ed approvata dall'assessorato regionale Territorio ed ambiente con decreto n. 1085/91 dell'8 luglio 1991,
- 3) Nelle aree per l'edilizia economica e popolare individuata con D. Dir n. 725/DRIU del 10 luglio 2009.

ART. 2 SOGGETTI AMMESSI

- 1) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili di cui all'art.1

ART.3 CONDIZIONI GENERALI

Tutti i soggetti di cui al precedente art.2 possono richiedere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di concessione delle aree, purché siano

rispettate le seguenti condizioni:

- a) Che sia già trascorso, dalla data del primo trasferimento un periodo di cinque anni. Il termine quinquennale decorre dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà (piena o superficiaria), senza che rilevino, ad esempio la data di assegnazione in godimento da parte della cooperativa edilizia, o la data di registrazione o trascrizione dell'atto.
- b) Alla richiesta del proprietario con convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione. Non è quindi necessario l'accordo di tutti i condomini, o di più condomini In quanto si ritiene che il proprietario che ne faccia richiesta abbia un vero e proprio diritto soggettivo alla stipula della convenzione il cui contenuto è predeterminato dal comma 49 bis anche ai fini della determinazione del corrispettivo;
- c) Che siano state cedute al Comune o in alternativa monetizzate le aree e le opere di urbanizzazione previste nella convenzione.
- d) Che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziali che di quelle destinate ad opere di urbanizzazione e di quelle destinate a standard purchè tale obblighi non vengano assorbiti dal calcolo per la determinazione del corrispettivo da pagare

ART. 4 DOMANDA

La domanda per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, anche per le aree concesse in diritto di proprietà, dovrà essere, di norma, redatta in carta semplice, su apposita modulistica predisposta dal Comune, deve indicare i dati anagrafici e codice fiscale del richiedente, gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

La domanda può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà. Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- a) Copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficiaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice, assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b)Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c)Copia conforme all'originale della tabella "A" (millesimi di proprietà generale) , del regolamento del condominio con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e.

d)Copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/interessata/e relative pertinenze (autorimessa, soffitta ecc.).

ART.-5 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di affrancazione è fissata dall'art.31, comma 48 della legge 448/98 e ss.mm.ii.

Per determinare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli in argomento si dovrà preliminarmente determinare il valore venale dell'area e procedere con la seguente formula:

$$C = Q_m \times (C_{co48} \times \% \times A_r / A_c)$$

Dove

C = Corrispettivo per l'eliminazione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo di prima cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone di locazione delle stesse;

Q_m = quota millesimale unità abitative + pertinenze corrispondente ;

C_{co.48} = corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 l. 448/98 equivalente a

$$C_{co48} = 0,6 (V_a - O_{dsp})$$

dove :

- ❖ V_a = (Valore venale dell'area abbattuto del 50%)
- ❖ O_{dsp} = oneri di concessione del diritto di superficie o oneri versati per la cessione in proprietà, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese di in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

% = percentuale stabilita dal comune da applicare in relazione alla durata residua del vincolo = 70%;

A_r = numero di anni residui i convenzione (n° anni convenzione – n° anni trascorsi alla data dell'istanza ;

A_c = numero di anni della convenzione (30 per le convenzioni ex art 7-8 l. 10/77 e art. 18 DPR 380/01);

A solo titolo di esempio si riporta il calcolo del corrispettivo per l'eliminazione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo di prima cessione di una unità abitative e pertinenza sita in area delimitata ai sensi dell'art. 51, in proprietà e non urbanizzata.

Programma costruttivo in c.daApprovato con del CC n°

Convenzione n°di rep. del

Coop. "xxxxxxx" lotto 1 S= 6.930 mq;

n° Alloggi = 12

Quota millesimale = 83,333

CALCOLO

Anni convenzione = 30

Anni trascorsi = 20

Anni residui = 10

% = 70%

O_{dsp} = 0

Stima a mq Valore venale dell'area = € 50,00 /mq

V_a (valore venale dell'area lotto 1) = (50,00 x 6.930 x 0,5) = € 173.250

C_{co.48} = 0,6 (€ 173.250 - 0) = € 103.950

C = 83,333/1000 x (€ 103.950 x 0.7 x 10/30) = € 2.021,24

E' comunque dovuto un importo minimo fisso di € 1.000 (Euro mille) nel caso in cui il corrispettivo determinato come sopra risultasse inferiore a tale importo.

ART.-6 PROPOSTA ED ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE ..

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 6, l'Ufficio Comunale competente, trasmetterà, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata (P.E.C.), al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo. Entro i 30 (trenta) giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, eseguito con le modalità indicate nella predetta comunicazione, della rata di acconto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del corrispettivo dovuto.

L'ammontare del corrispettivo comunicato dall'Ufficio Comunale, resta invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART.-7 FORMALIZZAZIONE DELLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE .

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione allegati al presente regolamento.

La trasformazione l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione, ai sensi dell'art. 31 della legge n.448/1988, a modifica parziale, della convenzione precedente.

**ART.-8 MODALITÀ DI PAGAMENTO Del CORRISPETTIVO PERL'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL
CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE**

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio, ai sensi della presente disciplina, dovrà così essere integralmente corrisposto: la rata in acconto al momento dell'accettazione della proposta e l'importo a saldo entro la data di stipula della nuova convenzione.

ART. 9 NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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 dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98.

L'anno il giorno del mese di.... In Davanti a me dott.Notaio in
..... iscritto al Collegio Notarile di..... sono presenti i signori

-, nato a il, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di
Dirigente della Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale, e come tale in rappresentanza del
COMUNE DI RAGUSA (codice fiscale), presso la cui sede sita in è domiciliato per
l'ufficio, munito dei necessari poteri di cui infra giusta l'art.107 del D. Lgs. 18.8.2000 n.267;

- nato a il, residente a, in, codice fiscale
..... il quale dichiara di essere (REGIME PATRIMONIALE). Comparenti, della cui identità personale
io Notaio sono certo.

PREMESSO:

- che con atto ai rogiti Notaio in data Rep.n. (registrato il.... al n. e
trascritto il ai nn.....) il Comune di Ragusa ha concesso in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della
Legge 865/1971, per la durata di anni 99 (novantanove) prorogabili per altri 99 (novantanove), alla
Cooperativa/Impresa /ovvero in piena proprietà, un lotto di terreno sito in Comune di Ragusa ,
incluso nel comparto del Piano di Zona per edilizia economica e popolare in localitàdella
superficie di metri quadrati, distinto all'epoca al Catasto Terreni del Comune di Ragusa , al foglio
..... particelle

- che attualmente l'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Ragusa, al foglioparticella
.....;

- che la succitata convenzione, per come previsto dall'art., ha durata dalla data di stipula della
concessione in diritto di superficie dell'area/o trasferimento della piena proprietà/ovvero a seguito delle
modifiche effettuate ai sensi delle leggi 179/92, 662/96 448/98 ha durata trentennale e quindi con
scadenza il

- che sulla suddetta area la Cooperativa/Impresa ha realizzato un fabbricato di edilizia residenziale
pubblica posto in via n..... , in virtù della Concessione Edilizia n. rilasciata in data.....
e successive varianti n..... del.;

- che con atto ai rogiti Notaio in data Rep.n. (registrato il.... al n. e
trascritto il ai nn.....), il signorha acquistato la proprietà superficaria dell'alloggio e
relative pertinenze facenti parte dell'edificio in oggetto e meglio infra descritti;

- che il signorcon istanza pervenuta al prot.n..... del ha richiesto al Comune di
rimuovere i vincoli relativi alla cessione e locazione dell'alloggio, come previsto dall'art.31 comma 49 bis e
49 ter della Legge 448/1998, modificando la Convenzione a suo tempo stipulata tra il Comune e la
Cooperativa/Impresa. ed impegnandosi a pagare al Comune di Ragusa il corrispettivo stabilito a norma
delle citate disposizioni di legge;

- che le quote millesimali di spettanza, utili al calcolo del corrispettivo determinato dal Comune di Ragusa, sono state comunicate dai proprietari al Comune con nota del

- che la prima assegnazione dell'alloggio è intervenuta con atto a rogito Notaio in data

- che il Comune di Ragusa con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del ha autorizzato, ai sensi della citata Legge 448/1998, art.31 comma 49 – bis e 49 ter, la modifica parziale delle convenzioni a suo tempo stipulate tra il Comune di Ragusa e le Cooperative/Imprese assegnatarie, per procedere all'eliminazione dei 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 suddette convenzioni ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed ex art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue.

ART.1 - MODIFICA PARZIALE DELLA CONVENZIONE PER LA ELIMINAZIONE DEI 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 dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98.

Il Comune di Ragusa, come sopra rappresentato, in applicazione di quanto previsto dall'art.31 comma 49 - bis e 49 ter della Legge 448/1998, consente la parziale modifica della Convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata tra il Comune e la Cooperativa/Impresa con atto in data Rep.n. a rogito notaio, rimuovendo i vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione degli alloggi contenuti nella suddetta convenzione, relativamente e limitatamente all'alloggio e relativa pertinenza di proprietà superficaria del signor e precisamente:

a) appartamento sito in Comune di Ragusa, via n..... censito al Catasto Fabbricati al foglio particella sub.;

b) autorimessa sita in Comune di Ragusa, via n..... censita al Catasto Fabbricati al foglio particella sub.

Le parti, come sopra intervenute, consentono alla trascrizione del presente atto a favore del signor e a carico del Comune di Ragusa, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

ART.2 – CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la modifica della Convenzione, determinato ai sensi delle disposizioni contenute nell'articolo 31 comma 49 - bis della Legge 448/1998 e della delibera di Consiglio Comunale n. del è stabilito in Euro Detta somma è stata versata in unica/due soluzione/i dal signor. presso la Banca, quale esercente i servizi di Tesoreria del Comune di Ragusa, in data ricevuta n. Il Comune di Ragusa, come sopra rappresentato, pertanto rilascia ampia e liberatoria quietanza.

ART.3 - EFFETTI DEL PRESENTE ATTO

In considerazione che:

- . sono trascorsi più di cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- . in data è avvenuto il pagamento della rata del corrispettivo in acconto dell'accettazione della proposta da parte della ditta interessata;

- Con determinazione dirigenziale, del è stata formalizzata da parte del comune l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed alla locazione dell/gli alloggio/i e delle relative pertinenze;

-in data è avvenuto il pagamento della rata a saldo del corrispettivo stabilito dal Comune e in attuazione di quanto previsto all'art.31 comma 49 - bis della Legge 448/1998 e del Regolamento di cui alla delibera di Consiglio comunale di Ragusa n° del.....;

con la stipula del presente atto sono rimossi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed al canone di locazione contenuti nell'originaria convenzione

In ragione di quanto sopra, l'alloggio oggetto del presente atto potrà essere venduto e locato in regime di libero mercato.

ART.4 - ONERI E SPESE

Gli oneri notarili, le spese di registrazione e trascrizione e comunque tutte le spese del presente atto e degli eventuali atti integrativi sono a carico del signor.....

Ai sensi dell'art.3 comma 81 della Legge 549/1995 la presente Convenzione non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale. agli effetti dell'IVA. Il signor richiede le agevolazioni previste dall'art.32 D.P.R. 29.9.1973 n.601 per i contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale (applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecaria e catastale).

ART.5 - VARIE

Per quanto non interessato dalle modifiche del presente atto, rimangono fermi i patti clausole e condizioni dell'originaria convenzione stipulata in data In particolare le parti si danno reciprocamente atto che con l'eliminazione dei vincoli di cui al presente atto, non decade il vincolo relativo alla proprietà del suolo nè la durata temporanea del diritto di superficie.