



L'Istruttore Direttivo C. S.
Dott.ssa ~~Mirelia~~ Asaro



CITTÀ DI RAGUSA
Deliberazione del Consiglio Comunale

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'rt.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 (prop. delib. di G.M. n. 416 del 12.11.2018).

N. 47

Data 29.11.2018

L'anno duemiladiciotto addì ventinove del mese di novembre alle ore 18.00 e seguenti, presso l'Aula Consiliare di Palazzo di Città, alla convocazione in sessione ordinaria di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	PRES	ASS	CONSIGLIERI	PRES	ASS
1) CHIAVOLA MARIO (P.D.)	X		13) RABITO LUIGI (PCS)		X
2) D'ASTA MARIO (P.D.)	X		14) SCHININA' SERGIO (PCS)		X
3) FEDERICO ZAARA (M5S)		X	15) BRUNO FABIO (PCS)	X	
4) MIRABELLA GIORGIO (INSIEME)		X	16) TUMINO ANDREA (PCS)		X
5) FIRRINCIELI SERGIO (M5S)	X		17) OCCHIPINTI GIOVANNA (PCS)	X	
6) ANTOCI ALESSANDRO (M5S)	X		18) VITALE DANIELE (PCS)	X	
7) GURRIERI GIOVANNI (M5S)	X		19) RANIOLO CONCETTA (PCS)	X	
8) IURATO GIOVANNI (RG PROS.)	X		20) RIVILLITO LUCA (PCS)	X	
9) CILIA SALVATORE (PCS)	X		21) MEZZASALMA GIOVANNI (PCS)	X	
10) MALFA MARIA (PCS)	X		22) ANZALDO CARMELO (PCS)	X	
11) SALAMONE RAIMONDA (PCS)		X	23) IACONO CORRADA (PSS)	X	
12) ILARDO FABRIZIO (PCS)	X		24) TRINGALI ANTONIO (M5S)		X
PRESENTI	17		ASSENTI	7	

Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della riunione, assume la presidenza il Presidente, Dott. Fabrizio Ilardo, il quale con l'assistenza del Segretario Generale del Comune, Dott. Vito V. Scalogna dichiara aperta la seduta.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore IV, Ing. Michele Scarpulla.

F.to Il Dirigente del Settore IV

Ragusa, li 06.11.2018

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio di Ragioneria, Dott. Francesco Lumiera

F.to Il Responsabile di Ragioneria
Dott. Francesco Lumiera

Ragusa, li 06.11.2018

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 55, comma 5° della legge 8.6.1990, n. 142, recepito dalla L.R. n. 48/91.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa, li

Parere favorevole in ordine alla legittimità, espresso dal Segretario Generale Dott. Vito V. Scalogna

Ragusa, 06.11.2018

F.to Il Vice Segretario Generale
Dott. Francesco Lumiera

IL CONSIGLIO

Vista la proposta di deliberazione di Giunta Municipale n.416, allegata al presente provvedimento, con la quale si propone al Consiglio Comunale l'approvazione dell'atto amministrativo avente per 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'rt.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";

Visti i pareri favorevoli resi dal Dirigente dei Settori I e III, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, Dott. Francesco Lumiera, nonché il parere favorevole reso, in ordine alla legittimità, sempre dallo stesso Dott. Francesco Lumiera, nella funzione di Vice Segretario Generale ;

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";

Che 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.*

Che 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";*

Che 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»”.

Che 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;

Che 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 Giunta Municipale 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 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 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;

Vista 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;

Che 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;

Che nelle convenzioni PEEP in superficie, il vincolo ha durata corrispondente alla durata di quel diritto, e cioè 99 anni;

Che 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:

4. Il corrispettivo deve essere calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;
5. 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%;
6. 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;

Viste

- 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;

Visto il parere favorevole espresso dalla 2^a Commissione consiliare "Assetto del Territorio" in data 27.11.2018;

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Edilizia Privata, Ing. Giovanni Giuffrida;

Tenuto conto della discussione di che trattasi, riportata nel verbale di seduta di pari data che qui si intende richiamato, nel corso della quale è stato presentato n.1 emendamento da parte dell'Amministrazione Comunale e formulato come segue:

“Al comma 1 art.1 del Regolamento allegato alla delibera G.M. n.416 del 12.11.2018 (rimozione 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, 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) aggiungere dopo il punto 3), il punto 4) nelle aree di cui agli interventi effettuati ai sensi dell'art.2 della l.r. 86/81 come sostituito dall'art.25 della l.r. 22/96”.

Il Presidente pone in votazione per appello nominale il superiore emendamento e l'esito è il seguente: consiglieri presenti 15, votanti 14, voti favorevoli 14, astenuto 1 (cons. Iurato), assenti i consiglieri Chiavola, D'Asta, Federico, Mirabella, Antoci, Schininà, Tumino, Mezzasalma, Tringali. L'emendamento viene approvato.

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

Visto l'art. 12, commi 1 della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto lo Statuto Comunale vigente;

Con 14 voti favorevoli, 1 astenuto (cons. Iurato), espressi per appello nominale dai 15 consiglieri presenti su 14 votanti, come accertato dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri scrutatori Anzaldo, Rivillito e Iurato, assenti i consiglieri Chiavola, D'asta, Firrincieli, Antoci, Schininà, Tumino, Mezzasalma e Tringali

DELIBERA

- 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. 70/2011e 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 ed emendato;

- 6) di approvare, altresì, il Regolamento come sopra emendato e lo schema di convenzione allegato 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) di dare atto che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Parte integrante: Emendamento n.1 – Regolamento emendato.

Allegato: Deliberazione di Giunta Municipale n. 416 del 12.11.2018

MLB/

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Dott. Fabrizio Ilardo

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Sig. Sergio Firrincieli

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vito V. Scalogna

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 05 DIC. 2018 e rimarrà affissa fino al 20 DIC. 2018 per quindici giorni consecutivi.
Con osservazioni/senza osservazioni

05 DIC. 2018

Ragusa, li.....

IL MESSO COMUNALE
~~IL MESSO NOTIFICATORE~~
(Salonia Francesco)

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITÀ' DELLA DELIBERA

Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12, comma 2° della L.R. n. 44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 05 DIC. 2018 al 20 DIC. 2018
Con osservazioni / senza osservazioni

IL MESSO COMUNALE

Ragusa, li.....

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 05 DIC. 2018 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 05 DIC. 2018 senza opposizione.

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li.....

CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITÀ' DELLA DELIBERAZIONE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li.....



Per Copia conforme da amministrativo.

05 DIC. 2018

IL SEGRETARIO GENERALE

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



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE I

3° Servizio Deliberazioni
C.so Italia, 72 – Tel. – 0932 676231

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi **dal 21/12/2018 al 05/01/2019** e contro di essa non è stato prodotto reclamo alcuno.

Ragusa,

IL MESSO COMUNALE

f.to

CERTIFICATO DI RIPUBBLICAZIONE

Il Segretario Generale del Comune di Ragusa, su conforme attestazione dell'impiegato addetto, certifica che copia della deliberazione di **C.C. n. 47 del 29/11/2018** avente per oggetto: **"RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DI SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE, NONCHE' 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 MODALITA' DI CUI ALL'ART.31, COMMI 49 BIS E 49 TER LEGGE 448/98 (PROP. DELIB. DI G.M. N. 416 DEL 12.11.2018)."** è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi **dal 21/12/2018 al 05/01/2019**.

Certifica, inoltre, che non risulta prodotta all'Ufficio Comunale alcuna opposizione contro la stessa deliberazione.

Ragusa,

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

Parte integrante e sostanziale
allegata alla delibera Consiliare
N. 42 del 29/11/2018



punto alle n. 2.23
del 29/11/2018
durante la seduta di C.C.

[Handwritten signature]

Città di Ragusa

ARGOMENTO IN ESAME: 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 (del. G.M: n. 416 del 12.11.2018)

EMENDAMENTO N. 1 *DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE presentato alle n. 2.23 del 29.11.2018 durante la seduta di C.C.*
Al comma 2 art. 1 del Regolamento allegato alla delibera G.M: n. 416 del 12.11.2018 (rimo-

zione 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), aggiungere dopo il punto 3), il punto " 4) nelle aree di cui agli interventi effettuati ai sensi dell'art. 2 della l.r. 86/81 come sostituito dall'art. 25 della l.r. 22/96".

RAGUSA, 29.11.2018

nome e cognome

Firme

L'ASSESSORE

DR. ING. GIOVANNI GIUFFRÈ

[Handwritten signature]



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

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 trasfusi 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. 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 legge n. 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.
- 4) Nelle aree di cui agli interventi effettuati ai sensi dell'art. 2 della l.r. 86/81 come sostituito dall'art.25 della l.r. 22/96. (emendamento n. 1 dell'Amministrazione Comunale del 29.11.2018)

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 superficaria), 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 superficaria 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:

$$C = Q_m \times (C_{co48} \times \% \times Ar / Ac)$$

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 abitativa + pertinenze corrispondente ;

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

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

dove :

- ❖ **Va** = (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%;

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

Ac = 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 abitativa 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 e 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 PER L'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.