



Città di Camerino

(Provincia di Macerata)

Cod. ISTAT 43007

COPIA CONFORME

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERO 63 DEL 09-06-2020

OGGETTO:

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE PEEP ED IL RISCATTO DEI VINCOLI EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/1971 AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/1998 - PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON L'ART. 25 UNDECIES DELLA L. 136/2018 DI CONVERSIONE DEL D.L. 119/2018.

L'anno duemilaventi, il giorno nove del mese di giugno alle ore 15:00, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

Sborgia Sandro	SINDACO	P
Jajani Lucia	VICESINDACO	A
Fanelli Marco	ASSESSORE	P
Sfascia Stefano	ASSESSORE	P
Sartori Giovanna	ASSESSORE	P

SOGGETTA A COMUNICAZIONE: S

Assegnati n. 5 In carica 5 Presenti n. 4 Assenti n. 1

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa Alessandra Secondari

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Dr. Sandro Sborgia nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 e ss.mm. e ii. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire; l'iniziale non locabilità o inalienabilità; la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);
- ai sensi dell'articolo 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della legge n. 865 del 1971;
- i commi 46 e 47 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 dispongono:

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni: a) per una durata di 20 anni (inizialmente di 30 anni ante L. 135/2012) diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione; b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

- quindi, per gli alloggi realizzati nei piani PEEP, su aree già concesse in diritto di superficie, il Comune ha la facoltà di attivare i piani di riscatto ed a loro volta, i superficiali hanno la facoltà di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, mentre, per gli alloggi realizzati su aree trasferite in piena proprietà con vincoli, ante L. 179/1992, i proprietari hanno la possibilità di riscattare i vincoli (in entrambi i casi possono presentare apposita istanza all'Amministrazione);
- il Comune di Camerino, in anni passati, ha promosso l'attuazione di interventi di edilizia economica popolare (PEEP) attraverso appositi piani, ai sensi delle Legge n. 167/1962 e n. 865/1971, con cessione delle aree ai soggetti attuatori in

diritto di superficie e in diritto di proprietà, sottoscrivendo apposite convenzioni con gli stessi;

DATO ATTO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 11 del 06/04/2004, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con oggetto: “Alienazione alloggi di edilizia agevolata e convenzionata. Recepimento L. 179/1992 e s.m.i.” il Consiglio comunale del Comune di Camerino si era è espresso favorevolmente in merito alla possibilità che gli alloggi di edilizia agevolata potessero essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dalla assegnazione o dall’acquisto previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati e che decorso tale termine gli alloggi possano essere alienati o locati,
- il consiglio comunale con delibera n. 38 del 30/06/2008 prendendo atto che il comma 1 dell’art. 20 della legge 179 del 17/02/1992 “Norme per l’Edilizia Residenziale Pubblica”, come sostituito dall’art. 3 della L. 28/01/1994 n. 85, prevede che gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall’assegnazione o dall’acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, e che, decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati, ha deliberato di prendere atto che:
 1. tutti gli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata di questo Comune possano essere alienati o locati, nei primi cinque anni, decorrenti dall’assegnazione o dall’acquisto e previa autorizzazione della Giunta Comunale, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi e che decorso tale termine gli alloggi possano essere alienati o locati in regime di libero mercato;
 2. gli alloggi di cui al precedente punto, qualora siano alienati prima dei cinque anni, dovranno essere venduti a persone aventi i requisiti soggettivi previsti per i primi assegnatari;
 3. i criteri di determinazione del prezzo di cessione stabilito dalla originaria convenzione valgono anche per gli acquirenti dei primi assegnatari solamente nel caso in cui non siano decorsi i cinque anni dalla prima assegnazione o acquisto.
- con deliberazione consiliare n. 56 del 22/05/2012, con oggetto: “LEGGE 448/98 -ART. 31 COMMA 49 BIS -SVINCOLO OBBLIGHI CONVENZIONALI –ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI” il Consiglio comunale del Comune di Camerino ha confermato la volontà già espressa dal C.C. con atto n. 38/2008, di rimuovere i vincoli relativi alle alienazioni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica convenzionata, decorsi cinque anni dalla prima acquisizione.
- con lo stesso provvedimento, deliberazione consiliare n. 56 del 22/05/2012, è stata approvata la percentuale dovuta dai richiedenti, ai sensi dell’art. 31 comma 49-bis della L. 448/98 ,da applicare per l’eliminazione dei vincoli alla cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica già convenzionata quando siano decorsi almeno cinque anni dalla prima acquisizione, sul corrispettivo calcolato dall’UTC come previsto dal comma 48 dell’art. 31 della L. 448/98 e s.m.i. riferito all’anno nel quale si chiede lo svincolo rispetto alla data della prima convenzione stipulata, come di seguito riportato:
 - da 6 a 10 anni = percentuale del 100%

da 11 a 20 anni = percentuale del 90%
da 21 a 30 anni = percentuale del 80%
oltre 30 anni = percentuale del 60%

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- nel frattempo, con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, “*Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria*” è stato introdotto l’art. 25-undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), il quale, prevede quanto segue:

“ All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

*a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente: "**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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati”;*

*b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente: "**49-quater.** In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.*

L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva”.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre

1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

- la disposizione sopra indicata prevede, quindi, che il vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere rimosso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (e non più, come precedentemente previsto, mediante convenzione in forma pubblica stipulabile con il Comune solo da parte del proprietario), dietro il pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo;
- in precedenza, la possibilità di rimozione dei vincoli riguardava le convenzioni PEEP per la cessione del diritto di superficie senza limitazione di sorta, mentre riguardava le convenzioni P.E.E.P. per la cessione in proprietà, con limitazione a quelle stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, mentre, con la disposizione predetta, quest'ultima limitazione è stata eliminata e la possibilità di rimozione è stata estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P., sia per la cessione in superficie che per la cessione in proprietà, senza limitazioni di sorta;
- il legislatore è tornato all'iniziale formulazione degli art. 49-bis e 49-ter, per cui occorre pagare un "quid" in più per riscattare il prezzo massimo ma **la percentuale non viene più determinata dal Comune** (secondo le previsioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 - convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 - che ha disposto, con l'art. 29, comma 16-undecies, che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis del presente articolo, è stabilita dai Comuni) **ma dallo Stato** con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previa intesa in sede di conferenza unificata entro 30 giorni dall'entrata in vigore della Legge di conversione (19 Dicembre 2018) e dunque entro il 18 gennaio 2019;
- continua invece a trovare applicazione il disposto dei commi 46 e 47 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sopra richiamati nelle premesse; con riguardo al disposto dell'art. 31, comma 46, lett. a), legge 23 dicembre 23 dicembre 1998 n. 448, concernente la durata della convenzione sostitutiva nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto (posto che il comma 46 prevede che la convenzione sostitutiva ha "una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione") che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;
- pertanto, nei casi in cui le convenzioni sostitutive hanno superato i 20 anni, una volta stipulate devono considerarsi estinti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione previsti dall'art. 18 del DPR 380/2001 e, quindi, una volta pagato il corrispettivo (convenzione sostitutiva di durata trentennale o ventennale) ex comma 48 art. 31 L. 448/1998, non è dovuto il corrispettivo ai sensi del comma 49-bis del medesimo articolo

31;

- sono pervenute al Comune di Camerino alcune richieste da parti di cittadini privati, in qualità di superficiari o proprietari di alloggi delle ex aree PEEP, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia per l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49-bis della L.448/1998;

RITENUTO:

- di dover prendere atto delle innovazioni introdotte con la con la Legge 136/2018 - di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, “Disposizioni urgenti n materia fiscale e finanziaria” con la quale è stato introdotto l’art. 25-undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) - e conseguentemente di sospendere l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49-bis della L.448/1998 fino all’emanazione del Decreto del Ministero dell’economia e delle finanze previsto dal novellato comma 49-bis dell’art. 31 della L. 448/1998;

VISTI:

- il D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l’articolo 42 (Attribuzioni dei consigli), l’articolo Art. 48 (Competenze delle giunte) e l’articolo 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);
- l’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii.;
- lo Statuto Comunale ;

Tutto ciò premesso,

VISTI i seguenti pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs 267/2000:

- in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica – Edilizia, arch. Barbara Mattei: favorevole;
- in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore 2[^] - Bilancio – Programmazione, Dr. Giuliano Barboni: favorevole;

Con votazione unanime resa dai presenti nei modi e forme di legge;

DELIBER

A

1. Di prendere atto delle innovazioni introdotte con la con la Legge 136/2018 - di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, “Disposizioni urgenti n materia fiscale e finanziaria” con la quale è stato introdotto l’art. 25-undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) – e conseguentemente, di sospendere l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49-bis della L.448/1998 fino all’emanazione del Decreto del Ministero dell’economia e delle finanze

previsto dal novellato comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

2. Di stabilire che le richieste di affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49-bis della L.448/1998 che seppure accettate saranno da considerarsi improcedibili (ai sensi dell'intervento del legislatore introdotte con l'art. 25- undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018) fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal sopra citato comma 49-bis; i procedimenti potranno essere riattivati successivamente all'emanazione di quest'ultimo Decreto Ministeriale, considerando che in caso di violazione, l'atto di eventuale trasferimento non è valido per la parte eccedente;
3. Di stabilire che quando sarà emanato il Decreto Ministeriale di cui al novellato comma 49-bis, il Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia dovrà inviare agli utenti interessati dalla casistica di cui ai punti precedenti, una comunicazione per informarli della possibilità di riattivare i procedimenti;
4. Di stabilire che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi contratti debba essere contenuto nel termine massimo di 6 mesi dall'intervenuta accettazione; decorso detto termine i corrispettivi potranno essere ricalcolati.

Inoltre, stante la necessità e l'urgenza, con successiva unanime votazione legalmente resa,

DELIBER

A

Di rendere il presente atto amministrativo immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Pareri sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000:

PARERE: in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Data: 09-06-2020

Il Responsabile del servizio
F.to Arch. Barbara Mattei

PARERE: in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE

Data: 09-06-2020

Il Responsabile del servizio
F.to Dr. Giuliano Barboni

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to Dr. Sandro Sborgia

Il Segretario Generale
F.to Dr.ssa Alessandra Secondari

Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, in data odierna, all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con contemporanea comunicazione ai capigruppo consiliari.

Camerino, 15-06-2020

Il Responsabile del Settore 1
F.to Dr. Francesco Maria Aquili

Per copia conforme all'originale
Camerino, 15-06-2020

Il funzionario delegato
Dr. Francesco Maria Aquili

Certificato di esecutività

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 09-06-2020 essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000.

Il Responsabile del Settore 1
F.to Dr. Francesco Maria Aquili