



DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Numero:	2012/G/00111 - Proposta N. 2012/00167
Data Adozione:	14/05/2012
Oggetto:	Art. 31 c. 49bis L. 448/98 - Rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonchè del canone di locazione delle stesse.
Ufficio:	Direzione Patrimonio Immobiliare
Relatore:	Claudio Fantoni
Esecutività:	01/06/2012
Data pubblicazione:	22/05/2012

LA GIUNTA

PREMESSO che:

- il Comune di Firenze si è avvalso della facoltà attribuita dall'art. 31, commi 45 e 47 della legge n. 448 del 23.12.1998 consistente nella possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, nell'ambito del "P.e.e.p. '63", del "Piano Straordinario Casa '87" e del "P.e.e.p. '92";
- il Comune di Firenze si è avvalso inoltre della facoltà, attribuita dal sopra citato art. 31, comma 46, di sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, per le aree concesse in diritto di proprietà, precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 179/92;
- in applicazione dei commi, 45, 46 e 47 dell'articolo sopra citato le precedenti convenzioni sono state sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1°, 4° e 5° della L. 10/77;
- il corrispettivo sia per la cessione in proprietà che per la sostituzione della convenzione è determinato in applicazione del criterio stabilito dall'art. 31, comma 48 della Legge 448/98;
- il corrispettivo versato in applicazione dell'art.31 comma 48 L. 448/98 è pari al 60 per cento del valore venale dell'area detratto quanto già pagato allo stesso titolo, aggiornato all'attualità con l'applicazione degli indici ISTAT;

VERIFICATO che:

- sia con la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie che con la sostituzione della convenzione di cui al punto precedente non venivano eliminati tutti vincoli sugli immobili realizzati nelle predette aree Peep in quanto rimaneva comunque vigente il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e relative pertinenze;
- la durata di quest'ultimo vincolo è pari a quello massimo previsto dall' art. 8, comma primo della legge 10/77, cioè trenta anni, diminuito 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;
- l' art. 8 della legge 10/77 è stato abrogato dall'art. [136, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#), con la decorrenza indicata nell'art. 138 dello stesso decreto;
- Le disposizioni di cui all' art. 8 della legge 10/77 sono ora contenute nell'art. 18 del testo unico emanato con il suddetto [D.P.R. n. 380/2001](#);

PRESO ATTO che:

a) con propria deliberazione n. 115 del 17.3.2009 ed in assenza di una specifica normativa di riferimento si è proceduto :

- all'eliminazione dei vincoli convenzionali per i proprietari degli alloggi che hanno già acquistato la proprietà delle aree nell'ambito del "P.e.e.p. '63", del "Piano Straordinario Casa '87" e del "P.e.e.p. '92;
- alla eliminazione dei vincoli convenzionali su istanza di parte e dietro il pagamento dell'importo corrispondente al 40 per cento del valore venale dell'area, con l'applicazione di una detrazione commisurata al tempo trascorso fra la data di stipulazione della originaria convenzione e la data della richiesta;

si è stabilito inoltre che:

- il corrispettivo da versare al comune è determinato secondo i criteri indicati nella relazione tecnica redatta dal Responsabile P.O. Tecnica Espropri e Convenzioni ERP del 10.3.2009 prot. n. 428;
- il corrispettivo dovrà essere corrisposto entro e non oltre 120 giorni dalla comunicazione del corrispettivo stesso da parte del Comune;

b) Con successiva deliberazione n.581 del 26.11.2009 oltre a confermare quanto stabilito con la sopra citata deliberazione n. 115 del 17.3.2009, si stabiliva fra l'altro, ad integrazione della predetta deliberazione:

- di procedere all'offerta della eliminazione dei vincoli a tutti coloro i quali non abbiano presentato istanza di parte;
- che il corrispettivo, determinato con i criteri indicati nella deliberazione n. 2009/G/00115 del 17.3.2009, venga abbattuto del venti per cento e possa essere pagato per il quindici per cento entro trenta giorni dal ricevimento dell'offerta, per un ulteriore quindici per cento entro sessanta giorni, ed il saldo pari al settanta per cento entro nove mesi dall'offerta stessa;

CONSTATATO che:

- l' art. 5 comma 3 bis, della Legge n.106 del 12.7.2011 (conversione in legge del d.l. n. 70 del 13.5.2011 - disposizioni urgenti per l'economia), ha dettato le modalità attraverso le quali i Comuni possono rimuovere 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, previsti nelle convenzioni stipulate ex art.35 legge 865/1971 e s.m. (per la cessione del diritto di proprietà e del diritto di superficie) anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- la predetta norma, in vigore dal 13 luglio 2011 , prevede che: " Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

«**49-bis.** I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno 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 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

CONSTATATO inoltre che l'art. 29, comma 16 undecies, della legge 24 febbraio 2012, n.14 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29 dicembre 2011 n. 216) stabilisce che " *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.*"

DATO ATTO che:

- nel PRU "S.Bartolo a Cintoia", nel PUR "ex area Gover" e nel P.U.E. "Pontignale" sono stati realizzati alloggi di edilizia residenziale agevolata e convenzionata;
- in esecuzione dei programmi sopra citati sono state sottoscritte con i singoli operatori, dopo l'entrata in vigore della 179/92, le convenzioni contenenti fra l'altro vincoli per la vendita degli alloggi, in particolare, anche dopo i primi cinque anni, l'alloggio non può essere ceduto ad un prezzo superiore all'importo calcolato con i criteri e modalità previsti dalla convenzione di riferimento;
- tale "vincolo convenzionale" è possibile rimuoverlo ai sensi dell'art. 31 comma 49ter della L.448/98 sopra riportato ;

RITENUTO pertanto di procedere, in applicazione dell'art. 31, comma 49bis della legge 448/98 :

- alla 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 per i proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del "P.e.e.p. '63", del "Piano Straordinario Casa '87" e nel "P.e.e.p. '92" e che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o che abbiano già sostituito le convenzioni, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dell'art. 31 commi 46 e 47 della legge 448/98;
- alla 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 delle stesse, anche per i proprietari degli alloggi realizzati nel PRU "S.Bartolo a Cintoia", nel PUR "ex area Gover" e nel P.U.E. Pontignale;

RITENUTO inoltre:

- di stabilire nell' ottanta per cento la percentuale sul corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art. 31 L.448/98 sopra specificato;
- di precisare che all'importo risultante dall'applicazione del criterio indicato dal precedente punto sarà applicato una riduzione proporzionale commisurata al tempo trascorso fra la data di stipulazione della originaria convenzione (concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà) e la data della richiesta;
- di stabilire altresì che il valore di riferimento per il calcolo del corrispettivo è quello previsto con propria deliberazione adottata annualmente ai sensi dell'art. 172 comma 1 lettera C del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed allegata al bilancio di previsione, con la quale viene determinato fra l'altro il prezzo di cessione delle aree da cedere in proprietà;

RITENUTO altresì di stabilire che i soggetti proprietari degli alloggi ivi realizzati potranno beneficiare di quanto sopra specificato a condizione che non risultino inadempienti agli obblighi contrattuali assunti nelle originarie convenzioni stipulate con il Comune;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, precisato che da questo non derivano riflessi contabili consistenti in impegni di spesa o diminuzioni di entrata;

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTA la Legge 17 febbraio 1992 n. 179;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 del D.Lgs 267/2000;

DELIBERA

1. Di procedere in applicazione dell'art. 31, comma 49 bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448:

- A) alla 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 per i proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del "P.e.e.p. '63", del "Piano Straordinario Casa '87" e nel P.e.e.p. '92, che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o che abbiano già sostituito le convenzioni, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 46 e 47 della legge 448/98;

B) alla 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, per i proprietari degli alloggi realizzati nel PRU "S.Bartolo a Cintoia", nel PUR "ex area Gover" e nel P.U.E. "Pontignale".

2. Di stabilire:

- nell'ottanta per cento la percentuale sul corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art. 31 L. 448/98;
- che all'importo risultante dall'applicazione del criterio indicato dal precedente punto verrà applicato una riduzione proporzionale commisurata al tempo trascorso fra la data di stipulazione della originaria convenzione (concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà) e la data della richiesta;
- che il valore di riferimento per il calcolo del corrispettivo è quello previsto con propria deliberazione adottata annualmente ai sensi dell'art. 172 comma 1 lettera C del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed allegata al bilancio di previsione, con la quale viene determinato fra l'altro il prezzo di cessione delle aree da cedere in proprietà.

3. Di stabilire altresì che i soggetti proprietari degli alloggi ivi realizzati potranno beneficiare di quanto stabilito nei precedenti punti 1 e 2 a condizione che non risultino inadempienti agli obblighi contrattuali assunti nelle originarie convenzioni stipulate con il Comune.

4. Il corrispettivo di cui al precedente punto 2), dovrà essere corrisposto entro e non oltre 180 giorni dalla comunicazione del corrispettivo stesso da parte del Comune.

5. Di dare atto che ai sensi dell'art. 31, comma 49bis, della legge 448/98, i vincoli sopra indicati possono essere rimossi esclusivamente dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione.

6. Di dare atto inoltre che la rimozione dei vincoli di cui al precedente punto 1) riguarda solo i vincoli convenzionali di competenza comunale; di conseguenza gli alloggi che hanno usufruito di contributi pubblici dovranno comunque rispettare le disposizioni statali e/o regionali in materia, fino a scadenza o estinzione del contributo a suo tempo ottenuto.

7. Di revocare le precedenti deliberazioni n. 115 del 17.3.2009 e n. 581 del 26.11.2009.

8. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.