



CITTÀ DI CHIERI

Provincia di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21

SEDUTA IN DATA 29/01/2014

OGGETTO: MODIFICA DEI CRITERI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELLA LEGGE 12/07/2011 N° 106 E 24/02/2012 N° 14 - SCHEMI DI CONVENZIONI SOSTITUTIVE - APPROVAZIONE

L'anno DUEMILAQUATTORDICI, addì ventinove del mese di Gennaio, alle ore 19:40 nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica, di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. LANCIONE FRANCESCO – sindaco | 17. MARINARI MAURO |
| 2. BAGNA PAOLO | 18. MASPOLI ANTONIO |
| 3. BENEDICENTI PIERCARLO | 19. MERCURIO NICOLA |
| 4. BIGLIA CHIARA | 20. MUSCAS MATTEO |
| 5. BOZZALLA GROS DANIEL | 21. OLIA MANUELA |
| 6. BULGARELLO PIER GIORGIO | 22. PASSARELLO BENEDETTO |
| 7. CAIVANO VINCENZO | 23. QUAGGIOTTO ANDREA |
| 8. CASTELLA ROBERTO | 24. QUATTROCOLO ROBERTO |
| 9. CIVERA RICCARDO | 25. RAPPAZZO FRANCESCO |
| 10. CUCCI VINCENZO | 26. RONCO LAURA |
| 11. FASANO DARIO | 27. RUBATTO ANGELO |
| 12. FASANO EMMA | 28. STELLATO PASQUALE |
| 13. FERRARI FAUSTO | 29. TAMAGNONE PIERINO |
| 14. FOGLIO ROBERTO | 30. TRIOLO ANTONINO |
| 15. FURGIUELE RAFFAELE | 31. VASINO GREGORY |
| 16. IANNO' GIUSEPPE | |

Dei suddetti consiglieri sono assenti, al momento della trattazione del presente argomento, i Signori: FOGLIO ROBERTO, IANNO' GIUSEPPE, STELLATO PASQUALE, TRIOLO ANTONINO.

Presiede la seduta il Signor MERCURIO NICOLA – Presidente.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale MORRA PAOLO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avanzata dall' "AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO" avente ad oggetto "MODIFICA DEI CRITERI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELLA LEGGE 12/07/2011 N° 106 E 24/02/2012 N° 14 - SCHEMI DI CONVENZIONI SOSTITUTIVE - APPROVAZIONE".

Ritenuto dover provvedere in merito.

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali, D.Lgs. n. 267/2000.

Sentiti gli interventi, conservati agli atti in registrazione informatica, dell'assessore Cravero Valer, dei consiglieri Furgiuele Raffaele, Ferrari Fausto, Olia Manuela, Tamagnone Pierino, Bulgarello Pier Giorgio, Civera Riccardo, Rubatto Angelo; del Segretario generale Morra dott. Paolo, per chiarimenti.

In particolare il consigliere Cucci Vincenzo dà lettura di quanto segue e chiede sia messo a verbale: *"Signor Sindaco, Assessore e Consiglieri tutti, siamo contenti che si arrivi a questa deliberazione che a nostro avviso va a sanare una disparità tra edilizia privata ed edilizia convenzionata in senso lato. Questo punto era già stato voluto e compreso nel programma dell'ex candidata a sindaco Manuela Olia, e ci fa piacere che si giunga quindi, anche da parte dell'Amministrazione del sindaco dr. Francesco Lancione che ha voluto portarlo a compimento e dare una risposta concreta alle aspettative di tanti cittadini. La legge di stabilità del governo n. 147 del 27.12.2013, ha completato quanto in merito la Legge 448/1998 disponeva; gli uffici hanno quindi elaborato i criteri che la legge indicava, predisponendo un meccanismo attuativo, applicabile ai vari interventi. Se poi con il prosieguo e nel dar corso alle richieste si riscontrassero grosse anomalie si potrà valutare le modifiche. (Cose che magari diceva prima il consigliere Tamagnone). Questa deliberazione, nel rispetto della legge precitata, dà la possibilità a tutti i cittadini che lo vorranno, pagando il corrispettivo così calcolato, di eliminare sia il diritto di superficie sia le prelazioni per la cessione e la locazione. Noi del Centro Democratico Indipendente, riteniamo sia una buona cosa questa per tanti chieresi, che noi abbiamo fortemente voluto, e per cui ci siamo interessati insistendo da mesi sia verso l'Assessore Valter Cravero che con gli uffici competenti. Come già diverse volte ribadito, questo è uno dei motivi per cui nel settembre scorso noi del Centro Democratico Indipendente abbiamo deciso di dare l'appoggio esterno al sindaco Francesco Lancione. A questo proposito avevamo già allora richiesto che gli introiti, almeno in parte, venissero destinati a sostegno del disagio sociale in questo periodo di crisi. Siamo però nella consapevolezza, che quando si lavora per una cosa giusta, come questa, poi, tutti fanno il loro pezzo di lavoro, così che alla fine il merito deve essere distribuito tra tutti i consiglieri, sia di maggioranza che di minoranza ed a noi come pungolo, è sufficiente essere giunti a questa sera. Grazie a tutti per l'attenzione".*

Dato atto che la votazione, svoltasi in modo palese, da parte degli aventi diritto, mediante l'utilizzo di sistema elettronico, dà il seguente risultato, accertato e proclamato dal Presidente: (si dà atto che al momento della votazione sono assenti i consiglieri Castella Roberto, Marinari Mauro, Maspoli Antonio, Tamagnone Pierino)

Presenti	n. 23
Votanti	n. 23
Voti favorevoli	n. 23

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione relativa a "MODIFICA DEI CRITERI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELLA LEGGE 12/07/2011 N° 106 E 24/02/2012 N° 14 - SCHEMI DI CONVENZIONI SOSTITUTIVE - APPROVAZIONE".

La seduta termina alle ore 1,05, essendo terminata la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno dei lavori del Consiglio comunale.

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE AVENTE AD OGGETTO: "MODIFICA DEI CRITERI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELLA LEGGE 12/07/2011 N° 106 E 24/02/2012 N° 14 – SCHEMI DI CONVENZIONI SOSTITUTIVE - APPROVAZIONE"

Premesso che :

- La possibilità di modificare le "convenzioni P.E.E.P.", già stipulate, mediante stipulazione di nuova apposita convenzione, é riconosciuta espressamente dall'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (finanziaria 1999) Lo stesso art. 31, al comma 45, prevede, inoltre, la possibilità di "trasformare" il diritto di superficie in piena proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962, n°167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971 n° 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima Legge 865/71, in cambio di un corrispettivo a favore del Comune, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 della legge 23/12/1998, n° 448.
- Il Comune di Chieri, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 30/06/2000, ha già dato parziale attuazione a quanto previsto all'epoca dalla Legge 448/1998, approvando, per le convenzioni in essere alla data della legge succitata, la bozza di convenzione sostitutiva per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed il criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 101 del 29/11/2001 è stata inoltre concessa la possibilità di rateizzare il corrispettivo dovuto per importi superiori a € 1.500,00.
- L'art. 23-ter, comma 1-bis della legge n° 135 del 2012, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95 (spending review) ha modificato l'art. 31, c. 46 della legge 448/98 riducendo da 30 a 20 la durata della convenzione sostitutiva.
- In relazione invece alla determinazione del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 della legge 23/12/1998, n° 448, sono intervenute sentenze e nuove norme, si citano solo le principali (sentenza n. 348 del 27/10/2007 della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittima la normativa sugli espropri, la nuova legge 24/12/2007 n° 244 sulle espropriazioni, la sentenza n° 22/CONTR/11, in data 14/04/2011, della Corte dei Conti a sezioni unite sulla determinazione del corrispettivo in questione e dell'inapplicabilità dell'art. 5-bis, c. 1 del D.L. 333/1992) che hanno determinato un vuoto normativo nell'articolo 31, comma 48 della legge 448/98.
- la legge di stabilità 27/12/2013 n° 147, ha definitivamente colmato il vuoto normativo dell'art. 31, c. 48 della legge 448/1998, stabilendo che:
 - il corrispettivo deve essere calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;
 - 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%;
 - in ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47.
- Si rende pertanto necessario modificare la deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 30/06/2000, estendendo la possibilità di riscatto del diritto di superficie a tutti gli interventi previsti dalla legge, adeguare il criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la durata della convenzione sostitutiva nonché approvare la nuova bozza di convenzione sostitutiva.
- L'atto succitato prevede anche la modalità di aggiornamento del corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48 della legge 23/12/1998, n° 448, con cadenza biennale decorrente dalla data dell'atto di approvazione della specifica convenzione sostitutiva, sulla base della variazione dei valori unitari dei fabbricati nella zona di Chieri da parte dell'Agenzia del

Territorio e le modalità di pagamento del corrispettivo, come meglio specificato nell'elaborato "criteri" allegato al presente atto.

- Come già previsto nella precedente deliberazione la facoltatività della trasformazione nasce da una proposta del Comune al privato, il quale è libero di accettarla o respingerla; pertanto, nella prassi corrente, il privato rivolge un'istanza al Comune, quest'ultimo formula la proposta con il corrispettivo da versare e lo schema di convenzione sostitutivo, il privato può formulare l'accettazione delle condizioni comunicategli e quindi il Comune procede al perfezionamento della procedura da formalizzarsi con atto pubblico a spese del richiedente.
- Una delle condizioni applicate dall'Amministrazione, in accordo con la competente Area Finanze, è il termine di 24 mesi dalla data della proposta per mantenere ferma la valutazione del corrispettivo; nel caso in cui il soggetto interessato non presenti l'accettazione della proposta comunale entro il termine sopra indicato è richiesta la presentazione di una nuova istanza alla quale segue una nuova proposta che riporti il corrispettivo aggiornato e la stipula del relativo atto entro anni due dalla risposta del comune alla richiesta di riscatto diritto di superficie e/o eliminazione vincoli da parte del privato.
- Attualmente risultano ancora in corso di definizione alcune pratiche di riscatto diritto di superficie con rateizzazione del corrispettivo, presentate ai sensi della deliberazione C.C. n° 51 del 30/06/2000 e n° 101 del 29/11/2001. Per tali pratiche si ritiene opportuno applicare le seguenti deroghe:
 - qualora l'istanza sia riferita a convenzioni stipulate da più di anni 30 dalla data della deliberazione che approva il presente atto, il corrispettivo predeterminato resta invariato ed alla scadenza dell'ultima rata potrà essere stipulata la convenzione sostitutiva;
 - qualora l'istanza sia riferita a convenzioni stipulate da meno di anni 30 dalla data della deliberazione che approva il presente atto il corrispettivo predeterminato dovrà essere incrementato di 1/3, pari alla differenza tra la durata della convenzione sostitutiva prevista dalla precedente normativa (30 anni) a quella prevista dalla norma attuale (20 anni). Alla scadenza delle rate previste sarà aggiunta la quota di 1/3, da pagare come ultima rata annuale e quindi potrà essere stipulata la convenzione sostitutiva.
- Al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari l'art. 5, c.3-bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 " decreto sullo sviluppo 2011 ", inserito in sede di conversione con Legge 12 luglio 2011 n. 106 , ha modificato la disciplina dettata con riguardo all'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA cioè, all'edilizia residenziale attuata previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare e la riduzione del contributo concessorio, vengono edificati alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale nascono vincoli che incidono sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati.
- Detta norma ha inserito nell' art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, dopo il comma 49, i seguenti nuovi commi:
 - 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. L'art. 29, comma 16 della Legge 24/02/2012 n° 14, ha successivamente stabilito che la percentuale di cui al presente comma venga stabilita, dai Comuni anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

- 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".
- Si tratta dei vincoli convenzionali di maggior rilievo che, soprattutto negli ultimi anni, hanno creato ostacoli alle compravendite degli immobili oggetto di convenzione, in considerazione di quanto stabilito dall'articolo 35 del Decreto Legge n.223/2006 in materia di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale e delle sanzioni a carico dei contraenti privati in caso di simulazione del prezzo di compravendita. La rimozione dei vincoli riguardanti la determinazione del prezzo massimo di cessione inoltre, consente ai privati di stipulare i contratti di compravendita delle unità immobiliari convenzionate senza rischiare l'applicazione della sanzione di nullità parziale delle clausole contrattuali prevista dall'articolo 8 della Legge n. 10/1977, ora articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001, in caso di prezzi pattuiti in misura superiore a quella consentita dalle convenzioni per le vendite successive alla prima o le sanzioni stabilite nelle convenzioni ex articolo 35 della Legge 865/1971.
- Il comma 49-bis, richiamato dal comma 49-ter, si riferisce unicamente ai "vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse" in relazione alle alienazioni successive al primo trasferimento. Rimangono quindi fermi i vincoli sui prezzi applicati nel primo trasferimento, quello che avviene tipicamente tra il costruttore titolare del permesso di costruire ed il primo acquirente; tali vincoli quindi non possono essere rimossi in alcun modo.
- Il comma 49-bis sopra citato, con le modifiche introdotte dalla Legge 14/2012, subordina dunque la rimozione dei vincoli in questione:
 - 1) al decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
 - 2) alla richiesta del singolo proprietario;
 - 3) alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, tenendo conto anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo i criteri che devono essere stabiliti dal Comune;
 - 4) alla stipulazione di un atto in forma pubblica soggetto a trascrizione avente per oggetto la rimozione dei vincoli medesimi.
- In riferimento alle novità introdotte dalla Legge 106/2011, come modificata dalla Legge 14/2012, occorre inoltre approvare gli schemi di convenzioni modificative, riguardanti gli articoli delle convenzioni originarie in cui sono stabiliti i prezzi massimi di cessione successiva alla prima ed i canoni massimi di locazione; tali schemi, allegati al presente provvedimento, riguardano le due diverse tipologie di convenzioni originarie, quella riguardante la concessione di area di proprietà comunale ai sensi dell'articolo 35 e dell'articolo 51 della Legge 865/1971 e quella relativa ad intervento edilizio realizzato su area di proprietà privata, ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 o articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Gli atti convenzionali rientranti in tale tipologia sono disciplinati dalla Convenzione Tipo regionale, prevista dai già citati articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 ora articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- La Regione Piemonte ha approvato tale Convenzione Tipo con deliberazione del Consiglio Regionale in data 21/06/1984 n. 714-6794, recepita dal Comune di Chieri con deliberazione del Consiglio Comunale n° 217 in data 26/03/1986.
- L'articolo 11 della citata convenzione-tipo stabilisce che, in forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario o titolare del permesso di costruire relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione, con esclusione unicamente di quelli che concernono la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio, nonché la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi e relative pertinenze ai primi acquirenti. Pertanto, gli acquirenti ed i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente agli altri diritti, oneri ed obblighi stabiliti dalla convenzione tipo, di cui i principali concernono l'aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per le cessioni successive alla prima, la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, il trasferimento della concessione convenzionata, il

trasferimento o la locazione degli alloggi convenzionati, e la durata della convenzione nei limiti temporali stabiliti dal D.P.R. 380/2001, ovvero non inferiore a 20 e non superiore a 30 anni.

- In considerazione del tenore della legge 106/2001 e della finalità espressamente indicata dalla legge stessa, ovvero agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, le nuove disposizioni devono intendersi applicabili a tutte le convenzioni formalizzate, comprese quelle sostitutive ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti della legge 448/1998.
- nell'ipotesi di riduzione della durata del convenzionamento al di sotto della soglia minima di legge di 20 anni, stabilita dalla Legge 10/1977, ora D.P.R. 380/2001, viene meno il diritto all'esenzione del contributo per costo di costruzione previsto dal D.P.R. 380/2001, che subordina la concessione di tale beneficio alla sottoscrizione della convenzione prevista dagli articoli 17 e 18 del D.P.R. medesimo e per la quota degli oneri di urbanizzazione.
- Anche se la legge 106/2011 non fa specifico riferimento alla durata del convenzionamento ed il corrispettivo richiesto per la rimozione dei vincoli sui prezzi per le cessioni successive ed ai canoni massimi di locazione non prevede un recupero totale o parziale dei benefici suddetti.
- La percentuale base di cui ai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98, viene determinata come segue:
 - con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 bis, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 35 e 51 della Legge 865/1971, viene stabilita la percentuale base del 100% applicata al 60% del valore di mercato dell'area attualizzato, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie aggiornati, successivamente ridotta in proporzione alla durata residua del vincolo; il valore di tale corrispettivo verrà pertanto calcolato alla stregua del corrispettivo dovuto ai sensi dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
 - con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 ter, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (già articoli 7 e 8 della Legge 10/1977), viene stabilita la percentuale base del 100% applicata al 60% del valore delle aree attualizzato, successivamente ridotta in relazione alla durata residua del vincolo.
- Il corrispettivo viene pertanto rapportato alla durata residua del vincolo in relazione alla scadenza di ogni singola convenzione ed alla data di presentazione dell'istanza di eliminazione vincoli da parte del privato; ovvero si terrà conto degli anni decorrenti dal 5° anno successivo al primo trasferimento in cui è applicabile la liberazione del prezzo dal vincolo, e del numero di anni che rimangono a far data dalla presentazione dell'istanza al Comune da parte del soggetto interessato. In tale modo maggiore è il numero degli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione maggiore è l'ammontare del corrispettivo da versare ai sensi del comma 49 bis e viceversa.

Ritenuto opportuno provvedere all'adozione dei suddetti "criteri" di cui all'allegato A) e degli schemi di atti convenzionali rettificativi degli originari, consistenti in due schemi di convenzione, sotto forma di atto bilaterale (allegati B e C) in relazione alle due tipologie previste:

- allegato B) cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione degli ulteriori vincoli convenzionali;
- allegato C) eliminazione degli ulteriori vincoli convenzionali discendenti dalle convenzioni in diritto di proprietà.

Visto l'art. 31 della legge 448/1998 e successive modificazioni;

Dato atto che l'argomento è stato discusso e licenziato in data 16/01/2014, nella seduta di 1° e-3°-Commissione Consiliare congiunte.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali, D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
VERUCCHI Andrea



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE DEI SERVIZI FINANZIARI
VINCENZO ACCARDO



Per quanto sopra esposto si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

1. DI MODIFICARE, per le motivazioni elencate in narrativa, i criteri e le modalità di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, di cui alle deliberazioni C.C. n° n° 51 del 30/06/2000 e n° 101 del 29/11/2001 con le modalità stabilite dall'art. 31, comma 45 della Legge 23.12.1998, n° 448.
2. DI APPROVARE i seguenti criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la cessione delle aree in diritto di superficie, ai sensi dell' art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998 ed il corrispettivo per l'eliminazione degli ulteriori vincoli convenzionali, ai sensi della legge 12/07/2011, n° 106, che ha convertito con modificazioni il D.L. 13 maggio 2011, n. 70, all'articolo 5, comma 3 bis, come modificata dalla Legge 14/2012, che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'articolo 31 della legge 448/1998, che si allega sotto la lettera A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
3. DI SUBORDINARE la cessione delle aree in proprietà oltre che alla corresponsione di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, Legge 448/98, anche alla stipulazione di nuove convenzioni aventi le caratteristiche previste dall'art. 31, comma 46 della medesima legge, in sostituzione delle precedenti redatte ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, aventi una durata pari a 20 anni meno il tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione.
4. DI APPROVARE conseguentemente gli schemi di atti convenzionali rettificativi degli originari, consistenti in due schemi di convenzione, sotto forma di atto bilaterale (allegati B e C) in relazione alle due tipologie previste:
 - allegato B) cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione degli ulteriori vincoli convenzionali ai sensi del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 448/1998.
 - allegato C) eliminazione degli ulteriori vincoli convenzionali discendenti dalle convenzioni in diritto di proprietà ai sensi del comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/1998.
5. DI APPLICARE, per le pratiche di riscatto diritto di superficie con rateizzazione del corrispettivo, in corso di definizione, presentate ai sensi della deliberazione C.C. n° 51 del 30/06/2000 e n° 101 del 29/11/2001, le seguenti deroghe:
 - qualora l'istanza sia riferita a convenzioni stipulate da più di anni 30 dalla data della deliberazione che approva il presente atto, il corrispettivo predeterminato resta invariato ed alla scadenza dell'ultima rata potrà essere stipulata la convenzione sostitutiva;
 - qualora l'istanza sia riferita a convenzioni stipulate da meno di anni 30 dalla data della deliberazione che approva il presente atto, il corrispettivo predeterminato dovrà essere incrementato di 1/3, pari alla differenza tra la durata della convenzione sostitutiva prevista dalla precedente normativa (30 anni) a quella prevista dalla norma attuale (20 anni). Alla scadenza delle rate previste sarà aggiunta la quota di 1/3, da pagare come ultima rata annuale e quindi potrà essere stipulata la convenzione sostitutiva.

6. DI REVOCARE conseguentemente le proprie precedenti deliberazioni C.C. n° 51 del 30/06/2000 e n° 101 del 29/11/2001.
 7. DI DEMANDARE alla Giunta Comunale eventuali modifiche o adeguamenti delle suddette convenzioni a seguito della stipulazione delle medesime con l'insieme dei proprietari relativi ad ogni intervento o con i proprietari singoli, nonché l'approvazione del corrispettivo, da determinarsi ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98, su parere dell'Ufficio Tecnico.
 8. DI DARE MANDATO al Dirigente dell'Area Finanze o a chi per esso, per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali, redatti sulla base degli schemi di cui al punto 4), autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
 9. DI DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate;
- 3° - Di dare atto che il responsabile del procedimento amministrativo è l'Arch. Carlo Bechis.

All'originale firmato:

IL PRESIDENTE

F.to MERCURIO NICOLA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to MORRA PAOLO

E' copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Chieri, lì 07/02/2014



IL SEGRETARIO GENERALE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, D.Lgs. 18.8.2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Generale che copia del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. **21** del **29/01/2014** avente oggetto: MODIFICA DEI CRITERI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELLA LEGGE 12/07/2011 N° 106 E 24/02/2012 N° 14 - SCHEMI DI CONVENZIONI SOSTITUTIVE - **APPROVAZIONE** è pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune sul sito www.comune.chieri.to.it, in ottemperanza all'art.32 del D.Lgs 69 del 18/06/2009, ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal 07/02/2014

Chieri, lì 07/02/2014

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to MORRA PAOLO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(D.Lgs. 18.8.2000, n. 267)

DIVENUTA ESECUTIVA in data _____ in quanto NON SOGGETTA a controllo preventivo di legittimità (art. 134, comma 3) per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

IL SEGRETARIO GENERALE

Chieri, lì _____

F.to

CITTÀ DI CHIERI



Provincia di Torino

Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Edilizia

Oggetto: MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 31 L. 865/71 E PER LA RIMOZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 49 BIS E 49 TER DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 448/1998.

La possibilità di modificare le "convenzioni E.R.P." già stipulate da diritto di superficie a diritto di proprietà, mediante stipulazione di nuova apposita convenzione, è espressamente riconosciuta dall'art. 31, c. 46 della legge 23/12/1998, n° 448 (finanziaria 1999) in cambio di un corrispettivo a favore del comune, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 della medesima legge.

L'art. 23-ter, comma 1-bis della legge n° 135 del 2012, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95 (spending review) ha modificato l'art. 31, c. 46 della legge 448/98 riducendo da 30 a 20 la durata della convenzione sostitutiva.

La trasformazione può riguardare tutte le aree già concesse in diritto di superficie che siano ricomprese nei P.E.E.P. (art. 31, c.45, legge 448/1998); la "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà, peraltro, presuppone sempre un nuovo incontro di volontà tra Comune e proprietario dell'alloggio, così come è stabilito nell'art. 31, c. 47, L. 448/1998: "la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze."

A. Corrispettivo per il riscatto del diritto di superficie determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della legge 448/1998.

In relazione alle modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione dal diritto di superficie a diritto di proprietà la legge di stabilità 27/12/2013 n° 147, ha ulteriormente modificato l'art. 31, c. 48 della legge 448/1998, stabilendo che:

- **il corrispettivo deve essere calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;**
- **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%;**
- **in ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47.**

CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE

In definitiva il corrispettivo di cui al c.48 dell'art.31 della Legge 448/98 può essere tradotto nella formula:

$$\text{VALORE VENALE DELL'AREA } V_a = V_m \times K$$

via Palazzo di Città, 10 - 10023 CHIERI

☎ 0119428.232 - ☎ 0119428.365

Codice Fiscale: 82000210011 - Partita Iva: 01131200014

PEC: protocollo.chieri@pcert.it / e-mail: urbanistica@comune.chieri.to.it

Dove:

V_m= valore di mercato dell'intero fabbricato, ottenuto come sommatoria dei prodotti tra il valore commerciale /mq degli alloggi, autorimesse, posti auto ed eventuali locali destinati a terziario per la rispettiva superficie (vendibile per gli alloggi e locali a terziario, netta per le autorimesse e posti auto).

K= incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato.

Vengono pertanto individuati per le varie microzone censuarie i seguenti valori di maggior frequenza in €/mq con il seguente criterio: (val. min +2 x val. max)/3

Zona M2 = €/mq. 1.875,00;

Zona M3 = €/mq. 1.909,00;

Zona M4 = €/mq. 2.317,00

Zona M5 = €/mq. 1.492,00

Per quanto riguarda le altre unità (autorimesse e posti auto si è ritenuto di applicare i seguenti valori medi :

box auto €/mq pari al 60% del valore al mq degli alloggi (come da prassi convenzionale);

posto auto €/mq pari al 50% del valore al mq delle autorimesse.

Tali importi unitari saranno aggiornati sulla base dei valori vigenti al momento dell'approvazione della specifica convenzione sostitutiva.

Le superfici utili e vendibili complessive da inserire nei calcoli, trattandosi di interventi già realizzati, vengono desunte dai progetti relativi o dalle tabelle finali previste nelle singole convenzioni e trasmesse a suo tempo al comune dai vari operatori di edilizia convenzionata.

K = incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato.

Riviste immobiliari specialistiche, indicano per comuni analoghi a Chieri una variazione di tale dato tra il 17% e il 25%. Si ritiene di utilizzare per la realtà delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica in Chieri, le seguenti percentuali:

In zona M2 17%

In zona M3 18%

In zona M4 20%

In zona M5 17%

Si ritiene che questo valore debba essere ulteriormente parametrato (K2) in considerazione delle seguenti condizioni specifiche, con valori variabili da 0,90 a 1,05:

1. Rapporto indice fondiario:

< 1,5 mc/mq coefficiente = 1,05;

1,5 ≤ if ≤ 2,00 coefficiente = 1,00;

> 2,00 coefficiente = 0,95

2. configurazione:

aree geometricamente regolari, tali da consentire la localizzazione degli edifici con esposizione ottimale/non ottimale e con buona organizzazione degli spazi verdi condominiali/spazi esterni disorganizzati, coefficiente = da **0,9 a 1,0**;

3. posizione urbana:

aree dotate di buona accessibilità sia pedonale che veicolare, situate in zona periferica/ semi- periferica/ centrale, – coefficiente = **da 0,9 a 1,0**

4. tipologia costruttiva:

a condominio oltre 3 piani **coeff. = 0,95;**

a condominio fino a 3 piani	coeff.= 1,00
a schiera	coeff.= 1,05;

Il valore K1 è ricavato moltiplicando tra loro i coefficienti riportati a fianco di ogni voce.

Si ritiene di applicare un ulteriore coefficiente relativo alla vetustà dell'edificio al fine di agevolare le convenzioni più datate dove si verifica il maggior scompenso tra i valori attuali delle aree e quelli determinati all'epoca della prima convenzione, pari all'1,25% di riduzione per ogni anno dopo i primi 6.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Ottenuto il valore venale dell'area rimangono da applicare le modalità di calcolo del corrispettivo previsto dal comma 48, art. 31 della L. 448/98 con le innovazioni della legge 27/12/2013 n°147, tradotte nella seguente formula:

$$\text{Corrispettivo}^1 = \text{Valore venale area (Va x 0,60)} - \text{Oneri concessori rivalutati}^2$$

NOTE:

1. il risultato non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al c. 47.

2. Per oneri di concessione si intendono unicamente gli importi versati dai vari operatori di E.R.P. per ottenere la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà e non quelli relativi alle opere di urbanizzazione.

L'aggiornamento di tale corrispettivo avverrà con cadenza biennale sulla base della variazione dei valori unitari dei fabbricati nella zona di Chieri da parte dell'Agenzia del Territorio

MODALITA' DI PAGAMENTO

Al fine di facilitare le operazioni di trasformazione vengono contemplate le seguenti agevolazioni da applicarsi nelle rispettive casistiche di calcolo:

- a) **abbattimento del corrispettivo calcolato di una percentuale pari al 4% nel caso di adesione del soggetto al riscatto del diritto di superficie e/o eliminazione vincoli, l'atto dovrà essere stipulato entro 90 giorni dalla proposta autorizzata.**
- b) **abbattimento del corrispettivo per una percentuale del 8% nel caso di adesione della totalità dei condomini dell'intero stabile, previo versamento di un acconto pari al 20%.**

Al fine di addivenire alla stipula della nuova convenzione dovranno procedere al pagamento dell'importo calcolato, mediante:

- 3. **Nei casi a) e b) pagamento diretto in un'unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, entro 30 giorni dall'autorizzazione degli Uffici alla stipula della convenzione sostitutiva;**
- c) **pagamento dilazionato senza interessi, da completare entro un anno dalla data di sottoscrizione dell'atto di impegno mediante il versamento in rate trimestrali, previo acconto pari al 30% del corrispettivo dovuto;**
- d) **pagamento dilazionato senza interessi, da completare entro due anni dalla data di sottoscrizione dell'atto di impegno, eseguito mediante versamento di n° 8 rate trimestrali, previo acconto pari al 30% del corrispettivo dovuto.**

Il pagamento che verrà effettuato mediante la soluzione c) o d) posticiperà la stipula della nuova convenzione ad una data successiva al completamento del pagamento stesso. Qualora non venisse portato a termine il piano di rateizzazione come previsto nei casi c) o d), l'Ente provvederà a trattenere l'acconto versato a titolo d'indennizzo.

L'ammontare del corrispettivo comunicato dal Comune, resta invariato per 90 gg. dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore potrà essere soggetto ad aggiornamento.

La mancata risposta nel termine suddetto (90 gg) sarà intesa comunque come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.

Per i proprietari che decidessero di non aderire inizialmente alla proposta comunale, la determinazione del corrispettivo sarà effettuata al momento in cui il soggetto interessato manifesterà la propria volontà all'iniziativa.

DEROGHE

Attualmente risultano ancora in corso di definizione alcune pratiche di riscatto diritto di superficie con rateizzazione del corrispettivo, presentate ai sensi della deliberazione C.C. n° 51 del 30/06/2000 e n° 101 del 29/11/2001. Per tali pratiche si applicano le seguenti deroghe:

1. qualora l'istanza sia riferita a convenzioni stipulate da più di anni 30 dalla data della deliberazione che approva il presente atto, il corrispettivo predeterminato resta invariato ed alla scadenza dell'ultima rata potrà essere stipulata la convenzione sostitutiva;
2. qualora l'istanza sia riferita a convenzioni stipulate da meno di anni 30 dalla data della deliberazione che approva il presente atto il corrispettivo predeterminato dovrà essere incrementato di 1/3, pari alla differenza tra la durata della convenzione sostitutiva prevista dalla precedente normativa (30 anni) a quella prevista dalla norma attuale (20 anni). Alla scadenza delle rate previste sarà aggiunta la quota di 1/3, da pagare come ultima rata annuale e quindi potrà essere stipulata la convenzione sostitutiva.

B. ELIMINAZIONE ULTERIORI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Come detto gli artt. 49-bis. E 49-ter del D.L. 70/2001 prevedono che 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 e per la cessione del diritto di superficie e le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 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 art. 31 della L. 448/98.

Per la liberalizzazione di tali vincoli si ritiene pertanto di applicare il **100%** del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31 della L. 448/98 come segue:

- con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 bis, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 35 e 51 della Legge 865/1971, viene stabilita la percentuale base del 100% applicata al 60% del valore di mercato dell'area attualizzato, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie aggiornati, successivamente ridotta in proporzione alla durata residua del vincolo; il valore di tale corrispettivo verrà pertanto calcolato alla stregua del corrispettivo dovuto ai sensi dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
- con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 ter, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (già articoli 7 e 8 della Legge 10/1977), viene stabilita la percentuale base del 100% applicata al 60% del valore delle aree attualizzato, successivamente ridotta in relazione alla durata residua del vincolo.

Esempio:

$$\text{corrispettivo} = \frac{\text{importo corrispettivo per riscatto diritto di superficie} \\ \text{o valore area attualizzato}^1 \times 0,60}{\text{Anni 15}} \times \text{anni mancanti alla} \\ \text{scadenza della convenzione}$$

NOTE:

1. Il comma 49 ter dell'articolo 31 della Legge n. 448/1998 stabilisce comunque di allineare anche tali interventi alle disposizioni del comma 49 bis; pertanto, il valore dell'area attualizzato viene ricavato con la stessa procedura adottata per il riscatto diritto di superficie.

Il corrispettivo viene pertanto rapportato alla durata residua del vincolo in relazione alla scadenza di ogni singola convenzione ed alla data di presentazione dell'istanza di eliminazione vincoli da parte del privato; ovvero si terrà conto degli anni decorrenti dal 5° anno successivo al primo trasferimento in cui è applicabile la liberazione del prezzo dal vincolo, e del numero di anni che rimangono a far data dalla presentazione dell'istanza al Comune da parte del soggetto interessato. In tale modo maggiore è il numero degli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione maggiore è l'ammontare del corrispettivo da versare ai sensi del comma 49 bis e viceversa.

Chieri; 20 gennaio 2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Carlo Bechis

IL DIRIGENTE
Ing. Andrea Verucchi

CITTÀ DI CHIERI



Provincia di Torino

Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Edilizia

BOZZA DI CONVENZIONE SOSTITUTIVA DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI CHIERI ED I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45 E 49-BIS, LEGGE 23/12/1998 n°448, PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI

L'anno _____, il giorno _____ nel mio studio in _____
avanti a me Dottor _____, Notaio in _____, ed iscritto presso il
collegio notarile di _____, sono comparsi, rinunciando di comune accordo e con il
mio consenso all'assistenza di testimoni, i Signori:

_____, nato a _____ il _____, in
qualità di _____, domiciliato in _____ presso la sede comunale
_____, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma quale
legale rappresentante del Comune di Chieri, in forza di _____

_____, nato a _____ residente a _____, via
_____ professione _____ Codice Fiscale
n° _____

PREMESSO CHE:

In relazione ad ogni specifico intervento dovranno essere riportati gli estremi degli atti relativi all'individuazione ed assegnazione dell'area alla cooperativa edilizia, gli estremi della relativa convenzione per l'attuazione degli immobili e delle opere di urbanizzazione.

- l'art. 31, comma 45 della Legge 23.12.1998 n°448 prevede che i comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962, n°167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971 n°865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima Legge 865/71. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, possono essere sostituite, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della Legge 448/98 con la convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 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;
 - b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48, 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. 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.
- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 47, della Legge 23.12.1998, n°448, 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 del corrispettivo di cui al comma 48;
 - l'art. 31, comma 49-bis della Legge 23.12.1998 n° 48, prevede che 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 dal Comune, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.
 - con Deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ in data _____ sono stati approvati i criteri per il calcolo dei corrispettivi da versare ai sensi dell'art. 31, commi 48, 49 bis e 49 ter della Legge 448/1998 e la bozza generale della presente convenzione;
 - con Deliberazione della Giunta Comunale n° _____ in data _____ è stata approvata la bozza specifica della presente convenzione ed il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie sulle aree già concesse alla _____ in data _____ con atto a rogito Notaio _____, Rep. _____, **ed il corrispettivo per** l'eliminazione degli ulteriori vincoli, come da perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del criterio approvato con Deliberazione C.C. sopra citata
 - con nota in data _____, ricevuta al numero di protocollo comunale n° _____, il Signor _____ in qualità di proprietario ha formalmente aderito alla proposta del Comune di cessione del

diritto di superficie ed intende attivare la procedura per l'acquisizione in proprietà pro quota dell'area dichiarandosi disponibile a corrispondere al Comune di Chieri il corrispettivo previsto;

- con la medesima istanza il Signor _____ in qualità di proprietario richiede anche l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e relative pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, in pro quota, dichiarandosi disponibile a corrispondere al Comune di Chieri il corrispettivo previsto;
- dato atto che al Signor _____ sono attribuiti complessivi n° _____ millesimi di proprietà, com e risulta dalla comunicazione pervenuta in data _____ prot. _____ da parte dell'Amministratore del fabbricato in via _____

Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto,

il Comune di Chieri, come sopra rappresentato e costituito, dichiara decaduta la convenzione stipulata tra il Comune di Chieri e la _____ in data _____, Rep. _____, rogito Notaio _____ regolarmente registrata e trascritta, e sostituisce con la presente convenzione redatta limitatamente e relativamente all'alloggio di proprietà del Signor _____ attualmente censito al N.C.E.U. di Torino, Sezione _____ Foglio _____, particella _____, sub _____, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino e da ogni ingerenza e responsabilità a riguardo.

Il Comune di Chieri ed il Signor _____ danno atto che i rapporti reciproci, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

ART. 1

CESSIONE IN PROPRIETÀ' PRO QUOTA DELL'AREA

CORRISPETTIVO MODALITÀ' DI PAGAMENTO

Il Comune di Chieri cede al Signor _____, che accetta ed acquista la proprietà pro quota millesimale di competenza dell'area già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 con convenzione ad atto rogito _____ in data _____, Rep. _____, tra il Comune di Chieri e la _____, cui è subentrato nella posizione giuridica di concessionario il Signor _____ con atto a rogito Notaio _____ in data _____ Rep. _____ per l'acquisizione della proprietà superficaria dell'immobile distinto a Catasto _____.

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 31, comma 45 Legge 448/98 il diritto di superficie costituito con convenzione in data _____ rogito Notaio _____ successivamente trasferito con atto in data _____ Rep. _____ al Signor _____ viene trasformato in piena proprietà.

Il corrispettivo della presente convenzione viene stabilito ed accettato in ragione di € _____. Tale somma è stata calcolata sulla base della quota millesimale di competenza del Signor _____ sul corrispettivo complessivo afferente l'area, come valutato dal Servizio Edilizia dell'Area Pianificazione e

Gestione del Territorio del Comune, secondo quanto previsto dall'art.31, comma 48 della Legge 23.12.1998 n°448.

Le parti danno atto che il costo dell'area così determinato è inferiore a quello attualmente stabilito dal Comune di Chieri per le aree cedute in proprietà.

ART. 2

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

AGGIORNAMENTO DEL PREZZO PER LE CESSIONI SUCCESSIVE

Ai sensi dell'art.8, 1° comma, lettera b) della Legge 28.1.1977 n°10, i prezzi delle singole unità immobiliari di proprietà del Signor _____ vengono determinati alla data odierna con le seguenti modalità:

- a) al prezzo di prima cessione, viene applicata la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese in cui viene stipulata la presente convenzione
- b) all'importo di ogni singola unità immobiliare così ottenuto viene aggiunta, proporzionalmente ai millesimi di proprietà, la quota relativa al corrispettivo versato di cui all'articolo precedente.

Conseguentemente i prezzi di ogni singola unità immobiliare vengono stabiliti alla data odierna come di seguito indicato:

b1) alloggio n° _____ € _____ con annessa cantina

b2) box n° _____ € _____

b3) posto auto n° _____ € _____

In caso di vendita o in caso di costituzione di diritti reali di godimento, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, i corrispettivi di ogni singola unità immobiliare saranno pari ai prezzi suindicati. Tali prezzi possono essere rivalutati a scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente convenzione, fino al termine di validità della convenzione medesima.

- c) Il prezzo di eventuali superfici aggiuntive, di cui al seguente art 5, realizzate successivamente alla stipulazione della presente convenzione, sarà calcolato con il seguente criterio:
il valore sarà determinato moltiplicando la superficie complessiva della parte aggiuntiva (risultante dalla relativa pratica edilizia ed utilizzata ai fini del calcolo del costo di costruzione) per il prezzo unitario di €/mq _____. Il corrispettivo così determinato andrà sommato all'importo di cui al precedente punto b1 quale prezzo dell'unità immobiliare con riferimento alla data di stipulazione del presente atto e sarà pertanto rivalutato con il medesimo criterio illustrato al precedente punto b).

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Signor _____ relativamente a diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, il proprietario si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà e non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalla parti.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente approvate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Fotocopia autenticata della nota di trascrizione dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al comune, per lettera raccomandata, entro 6 mesi da ogni trasferimento. In caso di inadempienza verrà applicata, nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione.

ART. 2

RIMOZIONE VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

il Comune di Chieri, come sopra rappresentato e costituito ed il/la Sig. Sigg. _____ in qualità di proprietari/o dell'alloggio censito al N.C.E.U. di Torino, Sezione _____ Foglio _____, particella _____, sub _____, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino da ogni ingerenza e responsabilità a riguardo, convengono di sostituire con la presente convenzione, ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della Legge 23.12.1998 n°448, la convenzione stipulata tra il Comune di Chieri e la _____ in data _____, Rep. _____, rogito Notaio _____ regolarmente registrata e trascritta, le obbligazioni relative alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse con il pagamento del corrispettivo stabilito ed accettato in ragione di € _____. Tale somma è stata calcolata sulla base della quota millesimale di competenza del Signor _____ sul corrispettivo complessivo afferente l'area, come valutato dal Servizio Edilizia dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune.

In conseguenza l'alloggio e le relative pertinenze di proprietà, in precedenza individuate, potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque, in regime di libero mercato, non ricorrendo l'esigenza dell'applicazione di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone di locazione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito della presente convenzione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune.

ART. 3

DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione di ciascun alloggio è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, come stabilito nel precedente articolo.

Il canone annuo di locazione, determinato secondo quanto previsto dal presente articolo, può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del primo comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.

E' comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quella abitativa. Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni. I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione delle prescrizioni del presente articolo con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Fotocopia autentica del contratto di locazione sarà inviata dal proprietario al Comune, per lettera raccomandata, entro sei mesi dalla data di stipulazione. In caso di inadempienza verrà applicata, nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari ad una mensilità del canone riferita alla data del contratto.

ART. 4

DURATA DELLA CONVENZIONE

Ad esclusione dell'articolo 1, la durata di validità della presente convenzione è fissata, ai sensi dell'art. 31, comma 46, lettera a), della Legge 448/98, in anni _____ (venti meno gli anni trascorsi dalla data di stipulazione della convenzione originaria alla data di stipulazione della presente) decorrenti dalla data odierna, è pertanto l'efficacia delle presenti disposizioni avrà termine il giorno _____.

ART. 5

ESTENSIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Le parti danno atto che eventuali ampliamenti delle unità immobiliari realizzate in forza della Convenzione rogito Notaio _____ tra il Comune di Chieri e la _____ conseguenti al rilascio di Permessi di Costruire per lo sfruttamento a fini abitativi di sottotetti esistenti ai sensi della LR 21/98 o successive ulteriori modificazioni delle unità immobiliari comportanti ampliamenti di superficie o di volume a seguito di nuove norme statali o regionali saranno sottoposti alle prescrizioni previste dalla presente convenzione e per la durata della medesima. Gli ampliamenti superficiali e volumetrici di immobili fruanti di agevolazioni creditizie dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme regolanti i finanziamenti agevolati. L'Amministrazione Comunale declina ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto di dette norme ed eventuali conseguenze, anche nei confronti di terzi, saranno a completo e totale carico del privato inadempiente.

ART. 6**SANZIONI A CARICO DEI SOGGETTI INADEMPIENTI**

Ai sensi dell'articolo 8, comma 5, legge 10/77, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

ART. 7**VARIE E FISCALI**

Il signor _____ non può ottenere altro alloggio in proprietà dalla Amministrazioni o dagli Enti indicati nella Legge n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, o comunque costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici.

Le unità immobiliari fruente di agevolazioni creditizie statali o regionali restano vincolate alle relative norme che regolano i finanziamenti agevolati fino all'estinzione del credito, fatte salve eventuali successive disposizioni in merito da parte degli Enti titolari dell'erogazione delle agevolazioni stesse.

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del Signor _____ che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali applicabili.

In particolare, a norma del comma 81 dell'art. 3 della Legge 549/95, e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa ed agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto non si considera operazione svolta nell'esercizio dell'attività commerciale.

Si autorizza la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino.

La registrazione e trascrizione sono a cura e spese del privato stipulante.

Il Comune di Chieri rinuncia all'ipoteca legale spettante gli e solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo, anche per quanto si riferisce al reimpiego del corrispettivo.

Il presente atto verrà annotato a margine della trascrizione dell'atto a rogito del Notaio _____ del _____ Rep. _____, sopra citato e trascritto in data _____ al n° _____

CITTÀ DI CHIERI

Provincia di Torino

Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Edilizia

BOZZA DI CONVENZIONE SOSTITUTIVA DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI CHIERI ED I PRIVATI
AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER, LEGGE 23/12/1998 n°448, PER L'ELIMINAZIONE
DEGLI ULTERIORI VINCOLI CONVENZIONALI

L'anno _____, il giorno _____ nel mio studio in _____
avanti a me Dottor _____, Notaio in _____, ed iscritto presso il
collegio notarile di _____, sono comparsi, rinunciando di comune accordo e con il
mio consenso all'assistenza di testimoni, i Signori:

_____, nato a _____ il _____, in
qualità di _____, domiciliato in _____ presso la sede comunale
_____, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma quale
legale rappresentante del Comune di Chieri, in forza di _____

_____, nato a _____ residente a _____, via
_____ professione _____ Codice Fiscale
n° _____

PREMESSO CHE:

In relazione ad ogni specifico intervento dovranno essere riportati gli estremi degli atti relativi all'intervento,
gli estremi della relativa convenzione per l'attuazione degli immobili e delle opere di urbanizzazione.

- l'art. 31, comma 49-bis della Legge 23.12.1998 n°4 48, prevede che 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

via Palazzo di Città, 10 - 10023 CHIERI

☎ 0119428.232 - ☎ 0119428.365

Codice Fiscale: 82000210011 - Partita Iva: 01131200014

PEC: protocollo.chieri@pcert.it / e-mail: urbanistica@comune.chieri.to.it

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 dal Comune, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

- l'art. 31, comma 49-ter. della Legge 23.12.1998 n°448, prevede che le disposizioni di cui al comma 49-bis si applichino anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n°_____ in data _____ sono stati approvati i criteri per il calcolo dei corrispettivi da versare ai sensi dell'art. 31, commi 48, 49 bis e 49 ter della Legge 448/1998 e la bozza generale della presente convenzione;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n°_____ in data _____ è stata approvata la bozza specifica della convenzione inerente la modifica della convenzione originaria, stipulata ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, in data _____, rogito Notaio _____, Rep. _____, ed il corrispettivo per l'eliminazione degli ulteriori vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, come da perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del criterio approvato con Deliberazione C.C. sopra citata
- con nota in data _____, ricevuta al numero di protocollo comunale n° _____, il Signor _____ in qualità di proprietario ha formalmente aderito alla proposta del Comune per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e relative pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, in pro quota, dichiarandosi disponibile a corrispondere al Comune di Chieri il corrispettivo previsto;
- dato atto inoltre che al Signor _____ è subentrato nella posizione giuridica di concessionario con atto a rogito Notaio _____ in data _____ Rep. _____ per l'acquisizione della proprietà;
- dato atto inoltre che al Signor _____ sono attribuiti complessivi n° _____ millesimi di propri età, come risulta dalla comunicazione pervenuta in data _____ prot. _____ da parte dell'Amministratore del fabbricato in via _____

Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto,

ART. 1

RIMOZIONE VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

il Comune di Chieri, come sopra rappresentato e costituito ed il/la Sig. Sigg. _____ in qualità di proprietari/o dell'alloggio censito al N.C.E.U. di Torino, Sezione _____ Foglio _____, particella _____, sub _____, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino da ogni ingerenza e responsabilità a riguardo, convengono di sostituire con la presente convenzione, ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della Legge 23.12.1998 n°448, la convenzione stipulata tra il Comune di

Chieri e la _____ in data _____, Rep. _____, rogito Notaio _____ regolarmente registrata e trascritta, le obbligazioni relative alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse con il pagamento del corrispettivo stabilito ed accettato in ragione di € _____. Tale somma è stata calcolata sulla base della quota millesimale di competenza del Signor _____ sul corrispettivo complessivo afferente l'area, come valutato dal Servizio Edilizia dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune.

In conseguenza l'alloggio e le relative pertinenze di proprietà, in precedenza individuate, potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque, in regime di libero mercato, non ricorrendo l'esigenza dell'applicazione di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone di locazione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito della presente convenzione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune.

ART. 2

VARIE E FISCALI

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del Signor _____ che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali applicabili.

In particolare, a norma del comma 81 dell'art. 3 della Legge 549/95, e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa ed agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto non si considera operazione svolta nell'esercizio dell'attività commerciale.

Si autorizza la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino.

La registrazione e trascrizione sono a cura e spese del privato stipulante.

Il Comune di Chieri rinuncia all'ipoteca legale spettante gli e solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo, anche per quanto si riferisce al reimpiego del corrispettivo.

Il presente atto verrà annotato a margine della trascrizione dell'atto a rogito del Notaio _____ del _____ Rep. _____, sopra citato e trascritto in data _____ al n° _____