

PROVINCIA DI MILANO

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

NR. 45 DEL 30-06-2014

COPIA

OGGETTO: ALLOGGI REALIZZATI IN AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE. CASISTICHE. VINCOLI E LIMITI ALIENABILITÀ. ATTO DI INDIRIZZO.

Il giorno trenta del mese di Giugno dell'anno duemilaquattordici, alle ore 18:00 e seguenti, presso questa sede comunale, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, consegnato a norma di legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata ai sensi delle vigenti norme.

Assume la Presidenza FABIO SECONDO COLOMBO assistito dal Segretario Generale FORTUNATO NAPOLI.

Dei Signori Consiglieri in carica presso questo Comune sono rispettivamente presenti e assenti:

Componente	Presente	Assente	Componente	Presente	Assente
COMINCINI EUGENIO	X		MARIANI MARIANGELA	X	
MELZI PIETRO FELICE	X		RADAELLI DANILO	X	
GADDA ANDREA	X		AIMI MAURO	X	
POZZI DANIELE	X		GARGANTINI CLAUDIO		X
MANDRINI DANIELE	X		KELLER CLAUDIO		X
LEVATI ANGELO		X	MANDELLI CRISTIAN	X	
REBAGLIO AGNESE	X				
MAGISTRELLI MAURIZIO	X				
FRIGERIO GIANLUIGI	X				
MOSSINI GIULIANO	X				
COLOMBO FABIO SECONDO	X				

Numero totale **PRESENTI: 14 – ASSENTI: 3**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Tutti gli interventi sono integralmente riportati nel processo verbale della seduta consiliare di cui all'art.79 del regolamento del Consiglio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- per gli alloggi realizzati in aree cedute in proprietà *l'art. 35 della legge 865/1971*, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della *legge 17 febbraio 1992, n. 179*) prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la NULLITA' degli atti di alienazione (tali dovendosi ritenere sia gli atti traslativi della piena proprietà che gli atti costitutivi di diritti reali limitati e sia gli atti a titolo oneroso che gli atti a titolo gratuito, rimanendo esclusi solo gli atti di divisione e gli atti costitutivi di garanzie reali);
- in particolare:
 - o il comma 15° prevedeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non poteva essere alienato a nessun titolo, né su di esso poteva costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità;
 - o il comma 16° prevedeva che decorso il periodo di tempo previsto dal comma 15°, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento poteva avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art. 16 della stessa legge e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario;
 - o comma 17° prevedeva che dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio poteva trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza era valutata dall'ufficio tecnico erariale ed era riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvedeva a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma era destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari;
 - o il comma 18° prevedeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà poteva essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del

comune o del consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma. Il versamento della somma poteva essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio;

o il comma 19° prevedeva che gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi erano nulli. Detta utilità (rectius nullità ndr) poteva essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e poteva essere rilevata d'ufficio dal giudice.

o Il comma 20° prevedeva che chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non poteva ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella stessa legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2;

- con la legge n. 179 del 17/02/1992, entrata in vigore il 15 marzo 1992, l'art. 35 della legge 865/1971 è stato notevolmente modificato dal momento che l'art. 23 di tale legge ha abrogato i commi da 16 a 19 dell'art. 35 della legge 865/1971;

- sono stati, pertanto, abrogati i divieti di alienazione e i limiti previsti da tali commi;

- che con la legge 85/1994 è stato modificato l'art. 20, comma 1, della legge 179/1992 che così ora dispone *“A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati”*.

- circa la vigenza dei divieti e dei limiti previsti dal testo originario dell'art. 35 della legge 865/1971 a seguito dell'abrogazione disposta dalla legge 179/1992 sono state espresse opinioni diverse:

o secondo una prima opinione gli atti aventi ad oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 continuavano ad essere disciplinati dalle norme in vigore *prima del 15 marzo 1992*, in quanto per individuare la disciplina applicabile bisognava aver riferimento non tanto alla data in cui interveniva la alienazione bensì alla data in cui era stata stipulata la convenzione, fonte della disciplina di tutti i rapporti che direttamente o indirettamente ne discendevano, con la conseguenza che anche ad atti di alienazione di alloggi realizzati su aree PEEP stipulati dopo il 15 marzo 1992, se realizzati su aree acquisite con convenzione stipulata prima di tale data, continuavano ad applicarsi i divieti di alienazione sanzionati da *NULLITA'*. In poche parole si sosteneva che i divieti di alienazione continuavano ad operare

per il solo fatto che gli stessi erano stati richiamati o comunque testualmente riportati nella convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992, riconoscendosi così una sopravvivenza degli stessi all'intervenuta abrogazione delle norme di legge che li prevedevano per il fatto appunto che erano previsti in una convenzione;

o una differente opinione, invece, sosteneva che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applicava la nuova disciplina introdotta dalla legge 179/1992 con la conseguenza che ad essi non si applicavano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità. Si osservava, infatti, che i divieti di alienazione in questione non erano generati dalla convenzione ma la loro fonte risiedeva esclusivamente nella legge (*come confermato dal fatto che erano presidiati dalla sanzione della nullità la quale non può avere fonte convenzionale ma solo legale*). In altre parole ciò che impediva al proprietario di alloggio realizzato su area PEEP di alienarlo non era la disciplina contenuta nella convenzione bensì quella contenuta nella legge, con la conseguenza che venuta meno la legge, fonte del divieto, era venuto meno anche il divieto (*con decorrenza 15 marzo 1992*); sostenere il contrario, infatti, avrebbe significato affermare che la nullità prevista da una norma abrogata potesse sopravvivere (non solo per il passato, ma anche per il futuro) sulla base di un richiamo pattizio.

- tale ultima interpretazione, poi, è stata sostenuta dal Ministero dei Lavori Pubblici (nota 2166 del 7/6/1996) e dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione (Sentenza n. 26915 del 10/11/2008) secondo la quale

“In tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, l'art. 3 della l. n. 85/1994, nel modificare l'art. 20, comma 1, della l. n. 179/1992, ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla l.n. 179/1992, poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'art. 35 della l.n. 865/1971, sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 della legge n. 865 cit., la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale.

- anche varie sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti si sono pronunciate in merito alla vigenza dei limiti previsti dalla legge 865/1971 di cui si riportano alcuni stralci:

o Parere Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia n. 497/213/PAR: *“Orbene, la giurisprudenza contabile (cfr. Corte Conti Lombardia, parere n. 500/2012 e n. 344/2009, Sez. Toscana n. 274/2013/PAR), da cui il Collegio non rinviene ragioni per discostarsi in questa sede, ha osservato quanto segue.*

In mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore della prefata nuova normativa, la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'art. 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione da parte del nuovo regolamento liberistico.

Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative "trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli art. 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva" (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458)."

o *Parere Sezione Regionale di Controllo per la Toscana n. 274/2013/PAR: "Nel merito, la soluzione del quesito formulato verte sull'individuazione della disciplina applicabile alle alienazioni avvenute successivamente al 1992, ma inerenti alloggi costruiti su aree assegnate in base a convenzioni anteriori a tale data e, pertanto, disciplinate dalla normativa anteriore, che prevedeva un limite ventennale (dal rilascio della licenza di abitabilità) per il trasferimento della proprietà dell'alloggio (o per la costituzione su di essa di un diritto reale di godimento) e l'obbligo di pagamento, a favore del comune che a suo tempo aveva ceduto l'area, di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. (.....) Ne discende che, in mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore di tale norma (ossia dal 19 febbraio 1994), la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), "le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'art. 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione" da parte del nuovo regolamento liberistico. Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative "trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli art. 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva" (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458). 6.*

- Alla luce della citata giurisprudenza, dalla quale la Sezione non ha motivo di

discostarsi, la circostanza che la convenzione abbia data anteriore al 1992 è del tutto irrilevante ai fini dell'applicazione della normativa previgente abrogata, in quanto la nuova normativa, nel liberalizzare, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, ha sancito quale unico vincolo quello del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile. In conclusione, a seguito dell'abrogazione della normativa citata, il comune non ha alcun titolo per richiedere il pagamento della differenza di prezzo tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo originario di acquisizione dell'area stessa, né avrebbe motivo alcuno di modificare la convenzione stipulata prima del 1992, le cui clausole contrarie alle norme vigenti sono state, da queste ultime, automaticamente sostituite.

- con la modifica introdotta dall'art. 23, L. 179/1992, non sono pertanto più previsti divieti di alienazione per gli alloggi in proprietà;
- tuttavia non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 codice civile. In assenza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera.
- con legge n. 662 del 23 dicembre 1996, sono state apportate ulteriori modifiche all'art. 35 della legge 865/1971;
- in particolare con la disposizione dell'art. 3 della legge 662/1996 si sono voluti porre dei vincoli alla alienazione degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà, a seguito della liberalizzazione degli stessi conseguita con l'abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione in origine fissati dall'art. 35 della legge 865/1971 ed abrogati con la legge 17/02/1992, n. 179, abrogazione che aveva reso meno gravosa, ai fini della commerciabilità degli alloggi, la posizione degli alloggi realizzati su aree in proprietà rispetto a quelli realizzati su aree concesse in diritto di superficie;
- a seguito delle modifiche apportate all'art. 35 della legge 865/1971 dall'art. 3 della legge 662/1996 è previsto che la cessione in proprietà:

o viene deliberata dal Consiglio Comunale: con la medesima delibera è approvata anche la convenzione da stipulare contestualmente alla cessione; il contenuto della convenzione è quello prescritto dall'art. 35, comma 13, legge 865/1971, così come integrato dall'art. 3, comma 63, legge 662/1996 che richiama il contenuto della convenzione ora disciplinata dall'art. 18 T.U. in materia edilizia, D.P.R. 380/2001 (e già disciplinata dall'art. 8 legge 10/1977); pertanto la convenzione in oggetto deve ora prevedere:

§ a) contenuto ex art. 35, c.13, legge 865/1971:

- gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire
- i termini di inizio e ultimazione lavori degli edifici

- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

§ *b) contenuto ex art. 3, c. 63, legge 662/1996:*

- la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

- la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione determinati in base alla convenzione è nulla per la parte eccedente.

§ *c) contenuti pattizi*, come ad esempio Patto di non alienazione, patto di prelazione ecc.

- che per quanto riguarda la concessione del diritto di superficie:

o la concessione viene deliberata dal CONSIGLIO COMUNALE: con la stessa delibera viene inoltre determinato il contenuto della convenzione da stipularsi; il contenuto della convenzione è quello prescritto dall'art. 35, comma 8, legge 865/1971; pertanto la convenzione in oggetto deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero se tali opere dovranno essere realizzate dal concessionario le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, e le modalità per il loro trasferimento al comune

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare

d) i termini di inizio e ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione

e) l'obbligo a praticare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati sulla base di parametri da riportare in convenzione;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporta la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario; la durata del diritto di superficie è prevista a tempo indeterminato nel caso in cui concessionari siano enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi, altrimenti la durata non potrà essere inferiore a 60 e non superiore a 99 anni.

Nel caso di concessione del diritto di superficie non sono previsti divieti di alienazione tuttavia non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 c.c. ovvero in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata (ad es. con la decadenza). In assenza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera, salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo imposto per la cessione.

Considerato, altresì,:

- che i commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, introdotti dal comma 3-bis dell'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. *decreto sviluppo*), convertito con modificazioni con legge 12 luglio 2011, n. 106, dispongono quanto segue:

«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](#). (A decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al presente comma è stabilita dai comuni, ai sensi di quanto disposto dal comma 16-undecies dell'art. [29, D.L. 29 dicembre 2011, n. 216](#), aggiunto dalla [legge di conversione 24 febbraio 2012, n. 14](#).)

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](#)».

- che con tale convenzione (di seguito "la convenzione di rimozione dei vincoli") è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze (*garage, cantina, ecc.*) nonché del canone massimo di locazione delle stesse, che siano contenuti:

a) nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

b) nelle convenzioni P.E.E.P. per la concessione del diritto di superficie

e ciò a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze; non è, quindi, consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, ossia a colui che, con la stipula della convenzione, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale realizzare l'intervento edificatorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa (e decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento), ritenendosi, al riguardo, che rilevi la sola data del "trasferimento", operato con atto notarile, mentre non si debba tener conto di eventuali verbali di assegnazione "in godimento" come nel caso delle cooperative edilizie;

- che la nuova norma, peraltro, appare incomprensibile nella parte in cui fa riferimento alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179; infatti prima del 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore di detta legge) non vi era alcun obbligo di prevedere, nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, come sopra illustrato, vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, essendo, al contrario, previsti, dalla legge, rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. I vincoli sulla determinazione del prezzo o del canone di locazione sono stati, invece, introdotti, per le convenzioni P.E.E.P. per la cessione di aree in proprietà, solo a partire dal 1 gennaio 1997, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63, legge 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13, L. 865/1971, e quindi successivamente all'entrata in vigore della succitata legge 179/1992;

- che l'aver limitato la possibilità di rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo e del canone di locazione alle sole convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, significa, in realtà, rendere del tutto inapplicabile la nuova disciplina alle convenzioni P.E.E.P. per la cessione di aree in proprietà, limitandola, pertanto, alle sole convenzioni P.E.E.P. per la concessione di aree in superficie (a meno che non si acceda alla tesi dell'applicabilità alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, della disciplina di cui al successivo comma 49-ter dell'art. 31 legge 448/1998, per cui, per tali convenzioni, ferma restando l'inapplicabilità della disciplina del comma 49-bis, la rimozione dei vincoli, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, diverrebbe possibile in forza del comma 49-ter;

- che a tal proposito nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 521-2011/C *"La disciplina sull'edilizia residenziale convenzionata dopo il decreto sviluppo 2011"* approvato dalla Commissione studi civilistici del C.N.N. il 20/10/2011 come integrato dallo studio n. 521-2011/C-Integrazione *"Ulteriori considerazioni in tema di edilizia residenziale convenzionata (ad integrazione dello studio 521-2011/C)"* approvato dalla Commissione studi civilistici del C.N.N. il 17 gennaio 2013, sintetizzati nello studio a cura di Giovanni Rizzi *"L'EDILIZIA CONVENZIONATA: NUOVE OPPORTUNITA' E VECCHIE QUESTIONI"* si legge quanto segue:

o **“6. L'applicabilità del comma 49ter alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà;**

o *L'art. 35, c. 13, legge 22.10.1971, n. 865, nel testo modificato dall'art. 3, c. 63, legge 23.12.1996 n. 662, nel disciplinare la cessione, in piena proprietà, da parte dei Comuni delle aree ricomprese nell'ambito di un P.E.E.P., stabilisce che “contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere: a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione; b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire; c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici; d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.”*

A sua volta l'art. 31, c. 49ter, legge 23.12.1998 n. 448, nel testo introdotto dall'art. 5, c. 3bis, D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106, stabilisce che “Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380” (articolo quest'ultimo che, con effetto 30 giugno 2003, ha sostituito l'art. 8 legge 28 gennaio 1977 n. 10 richiamato nella norma di cui sopra).

Al riguardo, appare legittimo chiedersi se, il rinvio, effettuato nel comma 49ter art. 31 legge 448/1998, debba intendersi limitato alle sole convenzioni Bucalossi “pure” (ossia alle sole convenzioni finalizzate ad ottenere la riduzione del contributo concessorio) ovvero a qualsiasi altra convenzione il cui contenuto corrisponda in tutto o in parte a quello della convenzione Bucalossi, anche se finalizzata ad altri scopi; si pensi al riguardo:

alla convenzione sostitutiva di una “convenzione P.E.E.P.” di cui all'art. 31, c. 46, legge 448/1998 - alla convenzione P.E.E.P., per il trasferimento dell'area in proprietà, che come visto deve prevedere oltre a quanto prescritto specificatamente dall'art. 35, c. 13, legge 865/1971 anche quanto prescritto dalle disposizioni dell'art. 18, commi primo, quarto e quinto dell'art. 18, D.P.R. 6.6.2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (che hanno sostituito le corrispondenti disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10) Da un lato la circostanza che nel comma 49ter art. 31 legge 448/1998 siano state richiamate le “convenzioni di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380” e non le convenzioni e gli atti comunque riconducibili alla disciplina dettata da detta norma, farebbe propendere per un'interpretazione restrittiva della disposizione, nel senso di ritenerla applicabile alle sole convenzioni finalizzate ad ottenere la riduzione del contributo concessorio (le convenzioni Bucalossi “pure”).

Dall'altro si potrebbe, invece, legittimamente sostenere che, in realtà, l'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, si limita a disciplinare il contenuto di una “convenzione-tipo” (ed infatti l'articolo è rubricato “convenzione-tipo”), senza mai specificare le finalità di detta convenzione, e quindi utilizzabile per le finalità più disparate, così come individuate dalle varie disposizioni di legge che alla “convenzione tipo” poi si richiamano (tant'è vero che le finalità della riduzione del contributo concessorio non sono indicate nel suddetto art. 18 bensì nel precedente art. 17 c. 1 che così stabilisce: “Nei casi di edilizia abitativa

convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18") Le norme in commento, purtroppo, non forniscono argomenti decisivi né per l'una né per l'altra interpretazione. Servirebbe al riguardo una norma interpretativa che chiarisse, al di fuori di ogni dubbio, se la disciplina del comma 49ter art. 31 legge 448/1998 possa trovare applicazione per tutte le convenzioni comunque riconducibili al suddetto art. 18, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e quindi anche alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dal 1 gennaio 1997 (posto che, solo dopo tale data, anche queste convenzioni debbono contenere anche quanto stabilito dal suddetto art. 18).

Nell'incertezza riteniamo preferibile l'interpretazione più possibilista (quella cioè che ammette l'applicabilità, nel caso di specie, del comma 49ter legge 448/1998), in quanto tale da consentire l'applicazione della nuova procedura di rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione anche alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dal 1 gennaio 1997, che, altrimenti, ne resterebbero escluse stante la limitazione espressa contenuta nel comma 49bis art. 31 legge 448/1998 (che esclude dal suo ambito di applicazione le convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dopo il 15 marzo 1992).

Ci appare, questa, anche un'interpretazione "costituzionalmente orientata" tale cioè da mettere le norme in commento al riparo da possibili eccezioni di incostituzionalità. Appare, infatti, difficilmente giustificabile la disparità di trattamento riservata alle convenzioni P.E.E.P. per la concessione in superficie, per le quali la rimozione dei vincoli è possibile senza limiti di sorta, rispetto alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dopo il 1 gennaio 1997, per le quali, invece, la rimozione dei vincoli (se non ammettendo l'applicabilità del comma 49ter) non sarebbe mai possibile."

Ritenuto dover aderire a tale interpretazione per le motivazioni indicate nello studio citato;

Preso atto che per quanto riguarda gli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. concessi in diritto di superficie, non sono mai stati previsti dall'ordinamento divieti di alienazione di alcun genere, fatto salvo il fatto che non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 codice civile;

Preso atto altresì che il comma 46 dell'art.31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come da modificato dal comma 1-bis dell'articolo 23-ter, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni con legge 7 agosto 2012, n. 135 dispone che:

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 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.

Dato atto che il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione è l'Arch. Marco Acquati, Direttore dell'Area Tecnica;

Visto che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Consiliare IV Territorio nella seduta del 23/06/2014;

Evidenziato che il presente atto non comporta impegni di spesa;

Ritenuto, per tutto quanto sopra indicato, di fornire agli uffici comunali apposito indirizzo cui attenersi nella predisposizione degli atti nonché nell'adozione dei relativi provvedimenti inerenti la materia di che trattasi;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	14
Contrari	nessuno
Astenuti	nessuno
Espressi in forma palese	

DELIBERA

1. le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di considerare non più vigenti i divieti previsti dai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge 22/10/1992, n. 179, testo originario, anche relativi ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla legge n. 179/1992, per le motivazioni tutte indicate in premessa fermo restando gli obblighi derivanti da contenuti pattizi previsti dalle convenzioni per unità immobiliari con destinazione non residenziale (negozi uffici e attrezzature commerciali).
3. Per quanto attiene la modifica delle convenzioni P.E.E.P. già stipulate, a sensi di commi 45 e 46 dell'art. 31 della legge 448/1998 e s.m.i. possono verificarsi le seguenti ipotesi

a) Convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (art.31, comma 45, legge 448/1998);

La "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà presuppone sempre un nuovo incontro di volontà tra Comune e proprietario dell'alloggio, così come è stabilito nell'art. 31, comma 47, della Legge 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...."*

CORRISPETTIVO: in base all'art. 31, comma 48, della legge 448/1998 il prezzo di cessione viene determinato dall'ufficio tecnico del Comune, sempre con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, peraltro con riduzione al 60% dello stesso valore, ed al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT, con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà.

LIMITI AL SUCCESSIVO TRASFERIMENTO: nessun limite al successivo trasferimento delle aree ricomprese nei P.E.E.P., per le quali sia intervenuto l'acquisto dal Comune del diritto di proprietà con conseguente "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà, è previsto dalla vigente normativa. Per cui, una volta perfezionata tale "trasformazione" la alienazione in piena proprietà dell'alloggio (in presenza delle altre condizioni di legge o di convenzione) è libera, fatti salvi i limiti previsti più oltre nel successivo paragrafo d.

b) Convenzione per la sostituzione della convenzione già stipulata (art. 31, comma 46, legge 448/1998).

Con tale convenzione (di seguito anche "la convenzione sostitutiva") è possibile sostituire le convenzioni sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà (queste ultime peraltro limitatamente a quelle stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, la c.d. legge Ferrarini-Botta) con la "convenzione Bucalossi" (attualmente disciplinata dall'art. 18, D.P.R. 380/2001, T.U. in materia edilizia, che con effetto dal 30 giugno 2003 ha sostituito l'art. 8 legge 10/1977, espressamente richiamato nel suddetto comma 46).

L'art. 31, c.46, legge 448/1998 dispone, inoltre, in ordine:

-alla durata massima de "la convenzione sostitutiva" ("la convenzione sostitutiva" dovrà avere una durata di 20 anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione de "la convenzione P.E.E.P." e quella di stipulazione de "la convenzione sostitutiva"; in pratica per calcolare la durata de "la convenzione sostitutiva" si dovrà detrarre dai 20 anni il periodo di tempo che è trascorso tra la data di stipula della convenzione da modificare e la data di stipula de "la convenzione sostitutiva");

-al corrispettivo previsto per la "sostituzione" che deve essere calcolato, per ogni alloggio edificato, ai sensi del comma 48.

CONTENUTO DELLA CONVENZIONE: il contenuto de "la convenzione sostitutiva" è quello previsto dal succitato art. 18 D.P.R. 380/2001, T.U. in materia edilizia, come integrato dalla disciplina dettata dall'art. 31, c. 46, L. 448/1998; in particolare la convenzione deve prevedere:

- la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

- la durata di validità della convenzione, pari a 20 anni, meno il tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione P.E.E.P. a suo tempo formalizzata e la stipula de "la convenzione sostitutiva"¹⁸;

- il corrispettivo previsto per la "sostituzione" da calcolarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri di cui all'art. 31, comma 48, L. 448/1998.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione determinati in base alla convenzione è nulla per la parte eccedente.

c) La convenzione per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo e/o del canone di locazione.

Questa convenzione costituisce la novità introdotta dal *Decreto sviluppo 2011 (D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con Legge 12 luglio 2011, n. 106)*.

OGGETTO: con tale convenzione (di seguito "*la convenzione di rimozione dei vincoli*") è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze (*garage, cantina, ecc.*) nonché del canone massimo di locazione delle stesse, che siano contenuti:

- nelle *convenzioni P.E.E.P.* per la cessione del diritto di proprietà, sia stipulate precedentemente che successivamente all'entrata in vigore della *legge 17 febbraio 1992, n. 179 (per queste ultime vedasi motivazione indicata in premessa)*;

- nelle *convenzioni P.E.E.P.* per la concessione del diritto di superficie, e ciò a condizione che siano trascorsi almeno *cinque anni* dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze; non è, quindi, consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, ossia a colui che, con la stipula della convenzione, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale realizzare l'intervento edificatorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa (*e decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento*). Si deve ritenere, al riguardo, che rilevi la sola data del "*trasferimento*", operato con atto notarile, mentre non si debba tener conto di eventuali verbali di assegnazione "in godimento" come nel caso delle cooperative edilizie.

CORRISPETTIVO: per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione è necessario pagare un corrispettivo al Comune; è previsto a carico del richiedente un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo da determinarsi dall'Ufficio tecnico Comunale con i criteri di cui all'art. 31, comma 48, della legge 448/1998; detta percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, dallo stesso Comune.

d) La trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la contestuale eliminazione degli altri vincoli discendenti dalla originaria convenzione P.E.E.P.

Tra le convenzioni modificative delle "*convenzione P.E.E.P.*" già stipulate, quella più diffusa nella pratica è la convenzione di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sopra illustrata alla precedente lettera a); spesso peraltro alla previsione della trasformazione del diritto di superficie si accompagna anche la previsione della rimozione di vincoli di vario genere contenuti nella convenzione originaria.

Al riguardo si deve anche rammentare come *l'art. 35, della Legge 865/1971* non preveda divieti di alienazione o altre limitazioni alla trasferibilità degli alloggi realizzati su aree *P.E.E.P.* concesse in superficie.

Tuttavia non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di *divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 c.c.* o in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata (ad es. con la decadenza) ovvero con la previsione di diritti di prelazione a favore del Comune (sempre con efficacia obbligatoria salva la sanzione della decadenza).

In mancanza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera, salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo imposto per la cessione.

Si può pertanto distinguere tra un *contenuto "necessario"*, in quanto imposto *dall'art. 35 della Legge 865/1971*, ai fini della validità stessa della convenzione ed un *contenuto "pattizio"*, rimesso all'autonomia delle parti.

Non vi è alcun dubbio che i vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" possano essere

modificati in qualsiasi tempo per effetto di una nuova convenzione intervenuta tra le medesime parti.

Lo stesso peraltro sembra non possa dirsi per i vincoli attinenti al *cd. "contenuto necessario"*: se tali vincoli erano stati ritenuti essenziali dal legislatore nella fase genetica del rapporto, per la qualificazione stessa del rapporto così instaurato, non possono poi essere modificati o addirittura soppressi, per effetto di una autonoma e libera attività negoziale delle parti. Ciò sarà possibile solo se una nuova legge lo consenta ed ovviamente alle condizioni stabilite dalla legge.

E le disposizioni di legge che consentono di modificare il *cd "contenuto necessario"* de *"la convenzione P.E.E.P."* sono previste dall'art. 31, comma 46 e l'art. 31 comma 49-bis della legge 448/1998, e più precisamente:

- il *comma 46* là dove stabilisce che le vecchie convenzioni possono essere sostituite da una nuova convenzione da stipularsi a sensi dell'art. 8, L. 10/1977 (*norma ora abrogata e sostituita dalla corrispondente disposizione dell'art. 18, D.P.R. 380/2001 T.U. in materia edilizia*);
- il *comma 49-bis* là dove stabilisce che possono essere rimossi i vincoli relativi alla determinazione del *prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione*.

Detto della distinzione tra *"contenuto pattizio"* e *"contenuto necessario"* in pratica si possono prospettare questi casi di *"sovrapposizione"* delle diverse discipline riconducibili alla disposizione dell'art. 31, della legge 448/1998:

1) *Il Comune si limita a cedere la proprietà dell'area, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, senza null'altro disporre:*

In questo caso non deve essere stipulata la *"convenzione Bucalossi"*; si rientra nella fattispecie dell'art. 31, comma 45, della Legge 448/1998, e non in quella del successivo *comma 46*; rimangono peraltro IN VIGORE tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria. Sarà, comunque, necessario, in relazione al disposto dell'art. 1350 c.c., far ricorso, a pena di nullità, o ad un atto pubblico o ad una scrittura privata autenticata.

2) *Il Comune oltre a cedere la proprietà dell'area, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, elimina i vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, ovvero un diritto di prelazione):*

Anche in questo caso non deve essere stipulata *"la convenzione Bucalossi"*; si opera infatti sul solo *"contenuto pattizio"*, rimesso alla libera disponibilità della parti; rimangono peraltro IN VIGORE tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria attinenti al *contenuto cd. "necessario"* (*limiti massimi del prezzo di cessione, decadenze relative alle violazioni più gravi*). Sarà, inoltre, necessario, in relazione al disposto dell'art. 1350 c.c., far ricorso, a pena di nullità, o ad un atto pubblico o ad una scrittura privata autenticata, atto o scrittura contenenti anche le modifiche del *cd. "contenuto pattizio"*

3) *Il Comune oltre a cedere la proprietà dell'area, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, elimina i soli vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione, nonché gli eventuali vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, ovvero un diritto di prelazione):*

In questo caso dovrà essere necessariamente stipulata *"la convenzione di rimozione dei vincoli"* in forma pubblica come prescritto dall'art. 31, comma 49-bis, della Legge 448/1998 (possibile solo dopo che siano decorsi 5 anni dal primo trasferimento); nella medesima convenzione sarà previsto anche il trasferimento della proprietà dell'area per la trasformazione, con riguardo all'alloggio, del diritto di superficie in proprietà piena; il tutto sarà soggetto a trascrizione; nella medesima convenzione potrà essere prevista anche la rimozione degli eventuali vincoli attinenti al *"contenuto pattizio"*, per la quale, come già detto, non sono previste particolari formalità; rimangono, invece, IN VIGORE tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria attinenti al *cd. "contenuto necessario"* diversi dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione (quali ad esempio le

previsioni di decadenze o risoluzioni relative alle violazioni più gravi).

4) Il Comune oltre a cedere la proprietà dell'area, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, elimina tutti i vincoli attinenti al cd. "contenuto necessario" (compresi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone di locazione) nonché gli eventuali vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, ovvero un diritto di prelazione)

In questo caso deve essere necessariamente stipulata una convenzione che abbia le caratteristiche sia de "la convenzione di rimozione di vincoli" (possibile, nella forma di atto pubblico, solo dopo che siano decorsi 5 anni dal primo trasferimento) che de "la convenzione Bucalossi"; si rientra, infatti, sia nella fattispecie di cui all'art. 31, comma 49-bis, della Legge 448/1998 (riguardante la rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione) che nella fattispecie di cui all'art. 31, comma 46, della Legge 448/1998 (la rimozione degli altri vincoli attinenti al "contenuto necessario", infatti, richiede la stipula di una convenzione sostitutiva rispetto alla convenzione originaria); nella medesima convenzione sarà previsto anche il trasferimento della proprietà dell'area per la trasformazione, con riguardo all'alloggio, del diritto di superficie in proprietà piena; il tutto sarà soggetto a trascrizione; nella medesima convenzione potrà essere prevista anche la rimozione degli eventuali vincoli attinenti al "contenuto pattizio".

4. Di approvare l'allegata tabella riassuntiva

Tipologia alloggio in base alla convenzione stipulata	Obbligo rispetto prezzo massimo di cessione		Possibilità rimozione vincoli sul prezzo massimo	Sanzioni in caso di violazione prezzo massimo di cessione
	Prima cessione	Cessioni successive		
Convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata fino al 31/12/1996 Senza contenuto pattizio	NO	NO	NO in quanto non previsto dalla legge	
Convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata fino al 31/12/1996	SI se prevista dalla convenzione come contenuto pattizio	SI se prevista dalla convenzione come contenuto pattizio	SI se prevista dalla convenzione come contenuto pattizio	Sanzione fissata dalla convenzione come contenuto pattizio.
Convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata dall'1 gennaio 1997	SI	SI	SI (trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento)	Nullità solo della clausola del prezzo sostituita dal prezzo imposto.
Convenzione P.E.E.P. in diritto di superficie	SI	SI	SI (trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento)	Sanzione fissata dalla convenzione. In caso nulla disponga la convenzione: nullità solo della clausola del prezzo sostituita

				dal prezzo imposto
Convenzione Bucalossi per la riduzione contributo concessorio	SI	SI	SI (trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento)	Nullità solo della clausola del prezzo sostituita dal prezzo imposto.

5) di dare mandato alla Giunta Comunale ed al Dirigente dell'Area Tecnica, ognuno per la propria competenza, per quanto riguarda l'applicazione dell'analisi normativa sopra riportata alle convenzioni in essere con i relativi atti conseguenti;

6) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio

Successivamente,

in considerazione dell'urgenza

Con voti favorevoli	14
Contrari	nessuno
Astenuti	nessuno
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n.267/2000

PARERI AI SENSI DELL' ARTICOLO 49, COMMA 1, E 147-bis DEL DECRETO
LEGISLATIVO N.267, DEL 18 AGOSTO 2000 e s.m.i.

Sulla proposta di DELIBERE DI CONSIGLIO avente per oggetto:

**ALLOGGI REALIZZATI IN AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSI IN
DIRITTO DI SUPERFICIE. CASISTICHE. VINCOLI E LIMITI ALIENABILITÀ. ATTO DI
INDIRIZZO.**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione
sopra indicata

Li 23/06/2014

IL DIRETTORE D'AREA
f.to ACQUATI MARCO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi articolo 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Il presente atto non comporta oneri diretti e indiretti a carico del bilancio comunale.

Li, 24/06/2014

IL DIRETTORE AREA ECON.FINANZIARIA
f.to NEGRONI AMELIA

Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
*F.to FABIO SECONDO
COLOMBO*

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FORTUNATO NAPOLI

Si certifica che copia della presente deliberazione sarà affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal al

Lì

F.to IL MESSO COMUNALE

Si dà atto che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs 18 agosto 2000, n°267.

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FORTUNATO NAPOLI

La presente è copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Lì,