



Comune di Carpenedolo

Provincia di Brescia

*** COPIA ***

N. 31 del 29/09/2012

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/71) PER LE AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il giorno 29/09/2012, alle ore 09.00 nella Solita sala delle Adunanze, in prima convocazione ordinaria, in seduta pubblica, osservate tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267 e dello Statuto Comunale vigente sono stati oggi convocati in seduta i componenti del CONSIGLIO COMUNALE.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
DESENZANI GIANNI	SI	FONTANINI NERINA	SI	SPAZIANI PAOLO	SI
DESENZANI ELENA	SI	ASSOLINI ALBERTO	AG	CARLESCHI ELENA	AG
VERSACI DOMENICO	SI	RONCADORI GIOVANNI	SI	TRAMONTI STEFANO	SI
ZANIBONI FLAVIA	SI	TONONI GUIDO	SI	FRANZONI LUCA	AG
CHERUBINI SANDRA	SI	BRESCIANI MARIA GABRIELLA	SI	TRECCANI VALENTINO	SI
BESCHI GIOVANNI	SI	PEDRAZZANI ANGELO	SI	BETTARI NADIA	SI
BELLINI MASSIMILIANO	SI	TAFELLI ANTONIO	SI	BRESCIANI MASSIMO	SI

Totale Presenti **18**

Totali Assenti **3**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE - dott. PETRINA ANTONIO -, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO - DESENZANI GIANNI - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra sopraindicato.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267)

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, in data odierna viene affissa all'Albo Pretorio il giorno e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE

Carpenedolo, li

F.to dott. PETRINA ANTONIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio per dieci giorni consecutivi, per cui la stessa è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267.

Carpenedolo, li

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott. PETRINA ANTONIO



Comune di Carpenedolo

Provincia di Brescia

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/71) PER LE AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

CERTIFICATO DI REGOLARITA' TECNICA

ART. 49 DEL T.U.E.L. 18.08.2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESPRESSO SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL
26/06/2012

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Servizi Tecnici certifica l'effettivo svolgimento dell'istruttoria sull'argomento della proposta di deliberazione indicata in oggetto e che segue ed esprime

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI

Carpenedolo, lì 19/09/2012

F.to Copeta Aldo

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
ESPRESSO SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL
26/06/2012

Il sottoscritto RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI di questo Comune, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, esprime

PARERE FAVOREVOLE

sulla proposta di deliberazione che segue in ordine alla sola regolarità contabile.

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to Passeri Mariagabriella

Carpinedolo, lì 25/09/2012

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Carpenedolo ha concesso aree inserite in piani di zona di cui alla Legge 167/1962 (Piano per l'Edilizia Economico e Popolare – P.E.E.P.), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, in tempi diversi e a cooperative e imprese diverse;
- la Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, stabilisce che:
 - I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia;
 - 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 dell' articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448;
 - La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 e mediante stipulazione di nuove convenzioni;
 - Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;
 - 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 s.m.i., 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 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998. Tale percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

RILEVATO CHE:

- che l'art. 5-bis, comma 1, della Legge n.359/1992 (che disciplina come debba essere determinata l'indennità di espropriazione delle aree edificabili), richiamato dall'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, ai fini della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per l'eliminazione dei vincoli di cui ai sopraccitati schemi di convenzioni/atti, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007;
- che con la medesima pronuncia è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001 (che disciplina con i medesimi meccanismi dell'art. 5-bis, comma 1, della Legge 359/1992, la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili);
- che queste due ultime disposizioni, successivamente modificate dall'art. 2, comma 89, lettera a) della Legge 244/2007, attualmente dispongono che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al

valore venale del bene, e che quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento”;

- che la Corte dei Conti a Sezioni Riunite si è pronunciata in data 14.04.2011, stabilendo che il corrispettivo che deve essere pagato per la trasformazione del diritto di superficie, debba essere calcolato continuando a far riferimento, così come previsto dall'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, ad un metodo di calcolo che preveda una misura pari al 60 per cento del valore determinabile ai fini dell'indennità di espropriazione, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie. Tuttavia, il parametro di riferimento dell'indennità di esproprio, non potendo essere più costituito dall'importo determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, della Legge 359/1992, non può che ravvisarsi nella vigente disciplina, ovvero nell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001, come modificati dalla Legge 24.12.2007 n. 244.

In sostanza, il corrispettivo “deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla Legge 24.12.2007, n. 244. 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”;

- con parere espresso dal Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 521-2011/c, viene prevista la possibilità di 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).

CONSIDERATO CHE:

- tale ordinamento ha introdotto un nuovo orientamento che consente di attuare procedure, a titolo oneroso, finalizzate alla cancellazione di tutti i vincoli P.E.E.P., cioè l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo o al canone di locazione nonché l'obbligo del patto di prelazione a favore del Comune in caso di trasferimento degli alloggi;
- la proposta è finalizzata anche al rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente e delle casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione;
- attraverso tale procedimento di trasformazione, di aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, concesse in diritto di superficie attraverso convenzioni urbanistiche ai sensi della Legge n. 865/71, dal connotato pubblicistico, possono essere cedute in proprietà con la stipula di una convenzione edilizia, dal connotato prettamente pattizio di diritto privato, in applicazione degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, disposizioni che hanno riprodotto, con identico contenuto, gli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/1977;

SPECIFICATO CHE:

- a) il Comune di Carpenedolo organizzerà una campagna di informazione e sensibilizzazione al fine di comunicare la possibilità di ottenere la cessione in proprietà del diritto di superficie e/o la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle varie convenzioni, ma non verranno fatte comunicazioni ai singoli proprietari;
- b) ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., potranno avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei piani di zona denominati: “Fusetto” e “Chiosarino”, già concesse in diritto di superficie;
- c) ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., potranno avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi costruiti con convenzione in diritto di proprietà, o i soggetti che abbiano stipulato convenzione per il trasferimento in proprietà ai sensi dei commi 45, 46 e 47 dell' art. 31 Legge 23.12.98 n. 448, nel piano di zona denominato “Fusetto”, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- d) coloro i quali abbiano già stipulato convenzione per il trasferimento in proprietà ai sensi delle Delibere di Giunta n.102 del 21.06.1996 e n. 201 del 18.11.2000 e tale risulti scaduta, ovvero siano passati 30 anni dalla data di stipula della convenzione originaria, potranno vendere a libero mercato, ritenendosi liberi dalla determinazione del prezzo massimo di cessione e dall'obbligo di richiesta di rinuncia al diritto di prelazione da parte del Comune di Carpenedolo dopo la stipula di un atto integrativo (allegato E);
- e) i soggetti interessati potranno chiedere l'avvio delle procedure formulando apposita richiesta, utilizzando gli appositi modelli (Allegato H e Allegato I) predisposti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo.

La richiesta potrà interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà;

f) alla richiesta dovranno essere allegati per ogni unità immobiliare interessata (intesa come abitazione e pertinenze collegate):

- estremi delle convenzioni in diritto di superficie o in diritto di proprietà e nel caso estremi dell'atto predisposto dal Segretario Comunale per il trasferimento in diritto di proprietà del diritto di superficie (solo per il P.E.E.P. "Fusetto");
- copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- copia del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);

g) entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale comunica all'interessato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base della determinazione del valore dell'area, in ragione della competente quota millesimale, secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., ai sensi dell'art. 37 - comma 1 - del D.P.R. 327/2001, ridotta al 60% ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 (allegato F – Relazione di stima);

h) entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale comunica all'interessato il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili P.E.E.P., il cui ammontare è pari ad una percentuale del corrispettivo di cui alla precedente lettera h), ripartendo cioè, in maniera proporzionale su 20 anni il 40 per cento del valore venale dell'area.

I 20 anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno alla Cooperativa o Impresa edificatrice fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale.

La percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta al 2,00% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale:

fra i 20 ed i 19 anni alla scadenza ventennale = 40,00 % del valore venale area

fra i 19 ed i 18 anni = 38,00 %

fra i 18 ed i 17 anni = 36,00 %

fra i 17 ed i 16 anni = 34,00 %

fra i 16 ed i 15 anni = 32,00 %

fra i 15 ed i 14 anni = 30,00 %

fra i 14 ed i 13 anni = 28,00 %

fra i 13 ed i 12 anni = 26,00 %

fra i 12 e gli 11 anni = 24,00 %

fra gli 11 ed i 10 anni = 22,00 %

fra i 10 ed i 9 anni = 20,00 %

fra i 9 e gli 8 anni = 18,00 %

fra gli 8 ed i 7 anni = 16,00 %

fra i 7 ed i 6 anni = 14,00 %

fra i 6 ed i 5 anni = 12,00 %

fra i 5 ed i 4 anni = 10,00 %

fra i 4 ed i 3 anni = 8,00 %

fra i 3 ed i 2 anni = 6,00%

fra i 2 ed 1 anno = 4,00 %

da 12 a 0 mesi = 2,00 %

i) sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio Tecnico, il Comune trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare, il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una

comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per **60 (sessanta)** giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata entro la data di stipula della nuova convenzione;

- j) con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro **30 (trenta)** giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998;
- k) all'atto della stipula della convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a 20 (venti) anni, diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati;
- l) le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari (l'atto dovrà essere predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente).
- m) il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio ai sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione;
- n) il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

RITENUTO necessario ed opportuno provvedere all'individuazione delle aree da cedere in proprietà nonché delle aree in diritto di proprietà a cui poter applicare l'eliminazione dei vincoli del prezzo imposto e dell'obbligo del patto di prelazione a favore del Comune in caso di trasferimento degli alloggi (Allegato A);

RITENUTO opportuno ed equo 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'art. 35 della Legge n. 865/1971, e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge n. 179/1992, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possano essere rimossi;

RITENUTO altresì che l'applicazione di tale procedura di cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione possa avvenire solo in quanto è ormai di fatto scaduto il periodo di validità del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nel territorio del Comune di Carpenedolo su istanza del singolo proprietario ed a condizione che:

- a. sia scaduto il periodo di validità del piano Peep nel quale è stato realizzato l'alloggio del richiedente;
- b. sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di cessione dell'area, un periodo di 5 anni;
- c. sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, per la quota corrispondente all'alloggio, ripartendo in maniera proporzionale su 20 anni il 40 per cento del valore venale dell'area, i 20 anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale;
- d. che sia inoltre effettuato il versamento di un importo pari al 50% del contributo sul costo di costruzione di cui agli artt. 43 e 48 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., calcolato in base alle tariffe in vigore al momento della stipula della convenzione originaria, opportunamente rivalutato ad oggi secondo gli indici e parametri vigenti;
- e. venga versata in unica soluzione, prima della stipula dell'atto notarile una somma pari a € 1.000,00 relativa ai diritti di segreteria per ogni unità immobiliare (intesa come abitazione e pertinenze collegate);
- f. la percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta al 2,00% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale.
- g. venga redatta convenzione in forma pubblica 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 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

RITENUTO NECESSARIO:

- a. procedere all'approvazione del metodo di calcolo redatto dal Responsabile dei Servizi Tecnici, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998, per determinare il corrispettivo per la cessione delle aree in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della Legge n. 865/1971, (allegato F);

- b. procedere all'approvazione delle bozze di convenzione (allegati B, C, D e E), che andranno rispettivamente a sostituire le originarie convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, nel caso di attivazione della procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (schema lett. B), nel caso di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, (schema lett. C), nel caso di applicazione contestuale di entrambe le procedura (schema lett. D) e nel caso di convenzione per il trasferimento in diritto di proprietà scaduta (schema lett. E);
- c. procedere all'approvazione della stima, redatta dal Responsabile dei Servizi Tecnici, per determinare il valore di vendita, al metro quadro, che dovrà essere inserito nelle convenzioni per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà (allegato G).

PRESO ATTO che il Piano per l'Edilizia Economico e Popolare denominato "Fusetto" è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 436 del 1978 (I intervento) e con Delibera di Consiglio Comunale n. 659 del 1989 (II intervento), mentre il Piano per l'Edilizia Economico e Popolare denominato "Chiosarino" è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 416 del 1993, pertanto risulta scaduto il periodo di validità;

VISTO l'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.i.;

VISTA la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Legge Botta-Ferrarini) e s.m.i.;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare l'art. 172, c. 1, lett. C. e s.m.i.;

VISTO l'art. 2, comma 89, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e s.m.i.;

Gli interventi sono riportati nel verbale di seduta conservato agli atti del servizio segreteria, per quanto risulta dalla trascrizione da nastro del dibattito consiliare.

ACQUISITO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, del responsabile dei servizi tecnici arch. Aldo Copeta ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L.18.08.2000 n. 267;

ACQUISITO il parere favorevole, in ordine alla regolarità contabile, del responsabile dei servizi finanziari Maria Gabriella Passeri ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L.18.08.2000 n. 267;

Con voti favorevoli n. 15 e n. 3 astenuti (Spaziani, Tramonti, Bresciani Massimo) espressi per alzata di mano dai 18 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

di stabilire che:

1. potranno avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei piani di zona denominati: "Fusetto" e "Chiosarino", già concesse in diritto di superficie;
2. potranno avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi costruiti con convenzione in diritto di proprietà, o i soggetti che abbiano stipulato convenzione per il trasferimento in proprietà ai sensi dei commi 45, 46 e 47 dell' art. 31 Legge 23.12.98 n. 448, nel piano di zona denominato "Fusetto", a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
3. i soggetti interessati dovranno chiedere l'avvio delle procedure formulando apposita richiesta, utilizzando gli appositi modelli (Allegato H e Allegato I) predisposti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo;
4. di fissare in € 1.000,00 l'importo da versare a titolo di diritti di segreteria per ogni unità immobiliare (intesa come abitazione e pertinenze collegate);
5. la richiesta potrà interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà, e che a tale richiesta dovranno essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:
 - estremi delle convenzioni in diritto di superficie o in diritto di proprietà e nel caso estremi dell'atto predisposto dal Segretario Comunale per il trasferimento in diritto di proprietà del diritto di superficie (solo per il P.E.E.P. "Fusetto");
 - copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;

- copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - copia conforme all'originale del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
 - copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
6. entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale comunicherà all'interessato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà calcolato secondo l'allegato F – Relazione di stima;
 7. entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale comunica all'interessato il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili P.E.E.P., calcolato utilizzando le specifiche di cui alla lettera h) della presente Delibera;
 8. sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio Tecnico, il Comune trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare, il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per **60 (sessanta)** giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata entro la data di stipula della nuova convenzione;
 9. con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro **30 (trenta)** giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998;
 10. all'atto della stipula della convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a 20 (venti) anni, diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati;
 11. le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari (l'atto dovrà essere predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente).
 12. il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio ai sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione;
 13. il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento semestrale (ad ottobre e a marzo di ogni anno) sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, mediante Determinazione del Responsabile dei Servizi Tecnici;

di approvare:

- l'allegato A, individuazione delle convenzioni soggette alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o alla soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni;
- gli allegati H e I, modelli di domanda di avvio delle procedure di trasformazione, predisposti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo;
- il metodo di calcolo redatto dal Responsabile dei Servizi Tecnici, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998, per determinare il corrispettivo per la cessione delle aree in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della Legge n. 865/1971, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera F) per farne parte integrante e sostanziale;
- della stima, redatta dal Responsabile dei Servizi Tecnici, per determinare il valore di vendita, al metro quadro, che dovrà essere inserito nelle convenzioni per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà allegata alla presente deliberazione sotto la lettera G) per farne parte integrante e sostanziale;
- le bozze di convenzione (allegati B, C, D e E), che andranno rispettivamente a sostituire le originarie convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, nel caso di attivazione della procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (schema lett. B), nel caso di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo

massimo di cessione, (schema lett. C), nel caso di applicazione contestuale di entrambe le procedura (schema lett. D) e nel caso di convenzione per il trasferimento in diritto di proprietà scaduta (schema lett. E);

di dare atto che:

- dalla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria. Pertanto, dopo la stipula dei nuovi atti tra le ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme di legge relative agli immobili ed alle attività esercitate;
- l'Ufficio Tecnico, successivamente all'approvazione del presente deliberato, a monitorare l'efficacia dell'applicazione della presente ed a proporre annualmente o se necessario in un tempo anche inferiore all'anno, la revisione e l'aggiornamento;
- l'importo di € 1.000,00 a titolo di diritti di segreteria dovrà essere versato solo se la pratica andrà a buon fine

Indi, con separata votazione che ottiene voti favorevoli n. 15 e n. 3 astenuti (Spaziani, Tramonti, Bresciani Massimo) espressi per alzata di mano dai 18 consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 267/2000

Il Sindaco
(Gianni Desenzani)

Il Segretario Generale
(dott. Antonio Petrina)

Il Consigliere Anziano
(Elena Desenzani)