



COMUNE DI OPI



PROV. L'AQUILA

VERBALE ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 17 DATA: 27.04.2018	Oggetto: ART. 31, COMMI DA 45 A 50 LEGGE N. 448/1998 E SS. MM. II. - EDILIZIA CONVENZIONATA. AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE – CESSIONE IN PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI – APPROVAZIONE SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE
---	--

L'anno duemiladiciotto il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 15,15 e successive nella solita sala delle adunanze del Consiglio Comunale presso la sede comunale.

Alla prima convocazione in sessione ordinaria che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
1. Paglia Berardino		X	
2. Di Santo Antonio		X	
3. Boccia Odorisio		X	
4. Tatti Tonino		X	
5. De Arcangelis Del Forno Anna Lucia		X	
6. Tesei Rosella		X	
7. Cadelago Mariangela		X	
8. Boccia Gian Luca		X	
9. Boccia Domenico		X	
10. Gizzi Marcello		X	
11. Cimini Cesidio		X	
Assegnati	n.	Presenti n. 11	
In carica	n.	Assenti n. 0	

Presiede il Sig. Berardino Paglia nella sua qualità di sindaco.

Partecipa il Segretario Dott.ssa Minei Valentina

La seduta è pubblica.

Il Sindaco illustra il presente punto all'o.d.g.

Il Consigliere Boccia Domenico rileva che con la presente deliberazione si sta provvedendo a trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà

La Consigliera Cadelago Mariangela chiede se la fattispecie regolamentata con la presente deliberazione sia unica

Il Sindaco risponde affermativamente evidenziando che con la presente deliberazione si stanno disciplinando le modalità di trasformazione del diritto di superficie su alcune aree in diritto di proprietà.

IL CONSIGLIO COMUNALE Su relazione del Sindaco

Si allontanano dall'aula i Consiglieri: Di Santo Antonio, De Arcangelis Del Forno Anna Lucia, Cimini Cesidio e Gizzi Marcello in quanto interessati all'argomento; in aula rimangono 7 consiglieri.

Premesso che:

Con l'espressione "edilizia residenziale convenzionata" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere 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), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sul successivo godimento e circolazione della proprietà degli alloggi così realizzati. Con riferimento ai diritti reali trasferiti al soggetto attuatore dell'intervento edilizio ed urbanistico, le convenzioni di cui trattasi possono riferirsi alla costituzione del diritto di superficie ovvero alla proprietà dell'area. Due sono le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nel sopra descritto ambito:

1. la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.), che si pone nel più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 e poi sviluppato dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865; questa convenzione è disciplinata dall'art. 35 della testé citata legge n. 865/1971;
2. la convenzione per la riduzione del contributo concessorio, al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) che, sul punto, ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dagli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (nota anche come "Legge Bucalossi"); a decorrere dall'entrata in vigore della Legge 23/12/1998, n. 448, anche la "convenzione Bucalossi" può rientrare nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla Legge 865/1971, potendo detta convenzione, nei casi previsti dall'art. 31, commi 45 e seguenti della suddetta Legge 448/1998, sostituire o modificare la "convenzione P.E.E.P."

La normativa originaria di cui alle precitate leggi n. 167/1962 e n. 865/1971 è stata infatti più volte rivisitata; in particolare:

- a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 179/1992, l'articolo 3, comma 63, della legge 23/12/1996, n. 662 (finanziaria 1997) ha sostituito il primo periodo del comma 12 del precitato articolo 35 della legge n. 865/1971, prevedendo, nel caso di cessione di proprietà dell'area, la stipulazione di una convenzione del tipo di cui all'articolo 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28/1/1977, n. 10 (convenzione c.d. di tipo "Bucalossi"), con le indicazioni e le caratteristiche ivi previste; le previsioni della suddetta norma sono state peraltro poi trasfuse

nell'articolo 18 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

- l'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23/12/1998, n. 448 (finanziaria 1999), è intervenuto ulteriormente stabilendo, fra l'altro:
al comma 45, la conferma legislativa della possibilità per il comune di cedere in proprietà le aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della pluricitata legge n. 865/1971 e già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge;
al comma 47, la possibilità della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai singoli proprietari degli alloggi per la quota millesimale corrispondente;
- l'articolo 5, comma 3-bis, del D.L. 13/5/2011, n. 70 (c.d. "Decreto Sviluppo"), inserito in sede di conversione con legge 12/11/2011, n. 106, ha inserito nel precitato articolo 31 della legge n. 448/1998 gli ulteriori commi 49-bis e 49-ter, che amplificano, fra l'altro, la possibilità di trasformazione e cessione con libera determinazione dei prezzi già dopo 5 anni dal primo trasferimento del diritto di proprietà o di superficie;
- la legge 24 febbraio 2012 n. 14, recante la "Conversione in Legge con modificazioni del D.L. 29 dicembre 2011 n. 216", all'art. 29 comma 16-undecies ha previsto che la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98, sia stabilita dai comuni;
- l'articolo 23-ter del D.L. 6/7/2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7/8/2012, n. 135, ha sostituito la lettera a) del precitato comma 46 dell'articolo 31 della legge n. 448/1998, riducendo ora a 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) la durata della convenzione di tipo "Bucalossi" sostitutiva di quella di tipo "P.E.E.P."

A seguito di quanto sopra, particolare rilevanza assume attualmente, nella materia in oggetto, il testo del precitato articolo 31, commi dal 45 al 50, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che qui di seguito si riporta nella versione attualmente vigente dopo le numerose modifiche sopra accennate:

"45. 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.

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, [ora articolo 18 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380] 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.

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

