



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 564 DEL 11/09/2019

SETTORE: URBANISTICA, EDILIZIA, ESPROPRI, COMMERCIO E ARTIGIANATO
SERVIZIO: URBANISTICA, EDILIZIA ED ESPROPRI

OGGETTO: PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.). DISPOSIZIONI A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALL'ART. 25 UNDECIES DELLA LEGGE 17/12/2018, N. 136 DI CONVERSIONE CON MODIFICAZIONI DEL D.L. 23/10/2018, N. 119. ADEGUAMENTI EX LEGE DEI NUOVI SCHEMI DI CONVENZIONE

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

Visti:

- gli artt.107, comma 3, lett. c) e f) e 109, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 18 del DPR 06/06/2001, n. 380 (ex l'art. 8 della legge 28/01/1977, n. 10);
- la Legge 17/02/1992, n. 179;
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136 di conversione del D.L. 23/10/2018, n. 119, che ha sostituito il comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23/12/1998, n. 448;
- l'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998, n. 448 e ss.mm.ii.;
- l'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865;
- la Legge 18/04/1962, n. 167;

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 25/03/2019, n. 18, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2019, 2020, 2021;
- la deliberazione della Giunta Comunale 27/03/2019, n. 33, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019, 2020, 2021;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2019, n. 36, efficace ai sensi di legge, a oggetto *"Riconoscimento della verifica degli equilibri e assestamento generale di Bilancio 2019-2021 - Adozione Documento Unico di Programmazione 2020-2022"*;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 27/09/2012, n. 51, efficace ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il documento *"Procedura e criteri di determinazione dei corrispettivi di cui alla Legge 448/98"* e lo *"Schema di convenzione in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti della legge 23/12/1998, n. 448"*;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 25/01/2016, n. 6, efficace ai sensi di legge, con la quale sono stati adeguati i criteri di determinazione del corrispettivo di cui all'art. 31, commi da 45 a 50 della Legge 23/12/1998, n. 448 per lo svincolo delle aree dalle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865;
- la deliberazione della Corte dei Conti – Sezione delle Autonomie, 09/03/2015, n. 10;
- la proposta di determinazione dirigenziale in data 11/09/2019 recante il numero 4277, predisposta dal responsabile del procedimento cui essa afferisce, dallo stesso inserita nel

flusso documentale dell'Ente - la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità, la sottoscrizione e la regolarità tecnica nei termini indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 - ed i cui contenuti si intendono a tutti gli effetti trasfusi nel presente provvedimento;

Considerato che:

- a far data dal 19/12/2018, l'art. 25-*undecies*, comma 1, lett. a) della Legge 17/12/2018, n. 136 di conversione del D.L. 23/10/2018, n. 119 ha sostituito il comma 49-*bis* della Legge 23/12/1998, n. 448, prevedendo che “ [...] *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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo [...]*”;
- il *modus operandi* previsto dalla fonte legale di regolazione appena citata ed evidenziata enuclea una possibilità autonoma e distinta da quelle previste dai suoi precedenti commi 45 e 46, perché ancorata a propri specifici presupposti e modalità operative;
- in assenza della promulgazione del previsto decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, non è possibile provvedere sulle istanze promosse da soggetti privati ex art. 31, comma 49-*bis* della Legge 23/12/1998, n. 448 per carenza della fonte subprimaria di regolazione con funzione di completamento delle relativa disciplina, situazione che, secondo taluno, precluderebbe in radice la possibilità di riscattare i P.E.E.P. *tout court*, stante asserita prevalenza del neoriformulato comma 49-*bis* sui commi 45 e 46 della fonte legale di regolazione;
- stante però la differenza di presupposti e di procedure previsti dai due sistemi – ossia quello indicato dal comma 49-*bis* e quello evidenziato dai commi 45 e 46 - le relative fattispecie si presentano e si pongono in regime di alternatività, talché permane la facoltà per i proprietari degli alloggi costruiti in regime di edilizia economia popolare attraverso i relativi Piani di intervento di procedere in via generale e in conformità al combinato disposto ex art. 31, commi dal n. 45 al n. 48 della Legge 23/12/1998, n. 448;
- e infatti, l'art. 31, comma 45 della Legge 23/12/1998, n. 448 fa riferimento alle cessioni in proprietà di “[...] 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 [...]”;
- la collocazione del comma (in verità dell'intero sistema che si diparte dal comma 45 e si conclude col comma 49) mostra che esso è preordinato alla monetizzazione delle convenzioni *de quibus* e alla loro sostituzione con differenti sistemi convenzionali che prevedono la cessazione dei vincoli in superficie (consolidamento del diritto di superficie nel diritto di nuda proprietà con formazione del diritto di piena proprietà sull'immobile) ovvero con l'eliminazione dei vincoli di alienabilità nei P.E.E.P. già realizzati in diritto di proprietà;
- ciò è ulteriormente corroborato dalla circostanza che la presente disciplina è contenuta in una legge finanziaria che si occupa e preoccupa di enucleare e dettagliare procedure e processi preordinati al miglioramento dei conti pubblici e al miglior conseguimento dei saldi di bilancio;
- il comma 46 dell'art. 31 della Legge 23/12/1998, n. 448, dispone *per tabulas* che “*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*”;
- il comma 46 della medesima fonte di regolazione, in quanto ordinaturalmente successivo al comma 45, per il quale [...] “*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", ne presuppone i contenuti e da esso deriva funzionalmente, con la conseguenza che una sua lettura ispirata a canoni ermeneutici, della *sedes materiae*, della lettura logico-sistematica, e della valorizzazione della *ratio legis* – argomento teleologico – (c.f.r. Tarello (G.), *L'interpretazione della legge*, Giuffrè, Milano, 1980, in Cicu e Messineo, *Trattato di diritto civile, ibidem*), conduce a ritenere che la sua formulazione possa essere riprodotta più esattamente nel modo seguente, rendendone immediatamente comprensibile la portata operativa:*

"Le convenzioni stipulate" [...]

- i. [...] "ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni" [P.E.E.P. In diritto di superficie – c.f.r. comma 4 dell'art. 35],
e
- ii. "precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179",
"per la cessione del diritto di proprietà" [P.E.E.P. In 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". [...];
- la lettura "disaggregata", ma teleologicamente caratterizzata, del comma 46 della fonte di regolazione risponde alla *ratio* sottesa al precedente comma 45 e ne completa l'*iter* procedurale;
- le procedure e i procedimenti previsti dall'art. 31, commi da 45 a 48 si applicano quindi *mutatis mutandis* ai P.E.E.P. realizzati sia in diritto di superficie, sia in diritto di proprietà, senza che possa essere sostenuto che la sopravvenienza della modifica del comma 49-bis della medesima fonte di regolazione possa esercitare effetti inibenti o comunque condizionanti, attesa la differenza fra le due tipologie di procedure di svincolo, ciascuna ancorata a propri specifici presupposti che ne caratterizzano l'incidere e l'operatività;
- gli oneri economici a vantaggio dell'erario comunale per effetto delle monetizzazioni previste dalla normativa più volte citata e sottoposta a interpretazione logico-sistematica in relazione al significato fatto proprio delle parole (c.f.r. art. 12 delle c.d. "preleggi") saranno destinate alla realizzazione di interventi in conto capitale a vantaggio della collettività e a miglior conseguimento del pubblico interesse;
- i compatti edificatori interessati dalla realizzazione di edifici ad uso abitativo mediante lo strumento del Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.), nella sua duplice versione di P.E.E.P. in diritto di superficie e P.E.E.P. in diritto di proprietà, sono i seguenti:

P.E.E.P. in diritto di superficie	P.E.E.P. in diritto di proprietà
Comparto Azalee	Comparto Madonna in Campagna
Comparto Madonna in Campagna	Comparto Ronchi Nord
Comparto Ronchi Nord	Comparto Ronchi Sud
Comparto Ronchi Sud	Comparto Crenna
Comparto Cedrate Sud (in attesa di definizione)	Comparto Cedrate Sud (in attesa di definizione)

- ai sensi del punto n. 5 del dispositivo contenuto nella deliberazione del Consiglio Comunale 25/01/2016, n. 6, efficace ai sensi di legge, il Dirigente del Settore, in relazione alla stipulazione delle convenzioni da formalizzare mediante atto notarile [o equipollente] è autorizzato [...] "ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette a una migliore redazione degli atti";
- appare appropriato adeguare già in ora i contenuti delle convenzioni allo *ius superveniens* per assicurare omogeneità dell'azione amministrativa;

- i corrispettivi della monetizzazione per entrambe le fattispecie sono già stati individuati dall'Amministrazione comunale (cfr. deliberazione del Consiglio Comunale 25/01/2016, n. 06, efficace ai sensi di legge) in attuazione di quanto si rinviene nella deliberazione della Corte dei Conti – Sezione delle Autonomie, 09/03/2015, n. 10, con un'identica modalità di calcolo sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia per la cessione del diritto di proprietà nei termini sottoestesi, che si riportano:

"corrispettivo= $((valore\ venale \times 50\%) - valore\ pagato\ attualizzato) \times superficie$ ";

- in funzione di tale disposizione, e in considerazione delle intervenute modifiche normative (*ius superveniens*), sono stati predisposti lo "Schema di nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ex art. 35 della L 22/10/1971, n. 865 nelle aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 46 della legge 23/12/1998, n. 448" e lo "Schema di nuova convenzione per la sostituzione della convenzione di cessione aree in diritto di proprietà ex art. 35 della L 22/10/1971, n. 865 nelle aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 31, comma 46 della legge 23/12/1998, n. 448", rispettivamente allegati sub. A) e sub. B) alla presente determinazione, il secondo mutuato dal primo, con gli adeguamenti strettamente necessari per renderlo aderente alla fattispecie, osservato che anche in questo caso le cessioni in diritto di proprietà erano in passato comunque stipulate con atto di notaio in forma pubblica o equivalente;
- la proposta di determinazione di cui è caso, predisposta dal Responsabile del procedimento cui essa afferisce, a dallo stesso inserita nel flusso documentale dell'Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità e la sottoscrizione, è tecnicamente regolare nei termini indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174, convertito nella legge 07/12/2012, n. 213;
- il presente atto è conforme al principio di segmentazione procedimentale stabilito dall'art. 20, comma 1 del nuovo Regolamento per la disciplina degli uffici e di servizi approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20/12/2016, n. 169, efficace ai sensi di legge, in applicazione delle linee guida sul tema dell'Anticorruzione approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione del 12/12/2016, n. 72 e della deliberazione della Giunta Comunale 30/1/2019, n. 13, tutte efficaci ai sensi di legge;

Ritenuto di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del procedimento meglio evidenziata in preambolo, che stabilisce:

- di addivenire, qualora i proprietari degli immobili ne abbiano fatto richiesta, alla monetizzazione delle convenzioni P.E.E.P. realizzate in diritto sia di proprietà, sia di superficie sulla base delle considerazioni meglio enucleate in preambolo, sulla base della lettura teleologicamente orientata in esso presentata, per l'adozione delle procedure di cui al combinato disposto ex commi 45 e 46 della Legge 23/12/1998, n. 448, previa determinazione dei corrispettivi dovuti al Comune ai sensi del comma 48 della medesima fonte normativa di regolazione;
- di utilizzare i criteri di calcolo per la quantificazione dei corrispettivi per i riscatti anticipati dei P.E.E.P. in diritto di superficie e/o in diritto di proprietà, seguendo e mutuando l'algoritmo già in essere sulla base delle indicazioni fornite dalla deliberazione di Consiglio Comunale 25/01/2016, n. 6, efficacie ai sensi di legge:

"corrispettivo = $((valore\ venale \times 50\%) - valore\ pagato\ attualizzato) \times superficie$ ";

- di approvare a ogni fin di legge i testi delle convenzioni sostitutive, allegate alla presente determinazione per farne integrante e sostanziale sub. A) e sub. B), tenendo conto dello *ius superveniens* rispetto a quanto in vigore al momento dell'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale 27/09/2012, n. 51, efficace ai sensi di legge, nonché in ragione di quanto meglio evidenziato in preambolo;

- di sospendere ogni determinazione con riguardo alle procedure ex art. 31, comma 49-bis della Legge 23/12/1998, n. 448, sino alla promulgazione del decreto da parte del M.E.F., secondo la chiara enunciazione del relativo dettato normativo, senza che ciò possa riverberare i propri effetti su quanto previsto nel punto 1. del dispositivo;
- di prevedere fin d'ora che le somme introitiate all'erario comunale saranno destinate alla realizzazione di interventi in conto capitale

DETERMINA

di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del procedimento meglio evidenziata in preambolo, che stabilisce:

- 1. di addivenire**, qualora i proprietari degli immobili ne abbiano fatto richiesta, alla monetizzazione delle convenzioni P.E.E.P. realizzate in diritto sia di proprietà, sia di superficie sulla base delle considerazioni meglio enucleate in preambolo, sulla base della lettura teleologicamente orientata in esso presentata, per l'adozione delle procedure di cui al combinato disposto ex commi 45 e 46 della Legge 23/12/1998, n. 448, previa determinazione dei corrispettivi dovuti al Comune ai sensi del comma 48 della medesima fonte normativa di regolazione;
- 2. di utilizzare** i criteri di calcolo per la quantificazione dei corrispettivi per i riscatti anticipati dei P.E.E.P. in diritto di superficie e/o in diritto di proprietà, seguendo e mutuando l'algoritmo già in essere sulla base delle indicazioni fornite dalla deliberazione di Consiglio Comunale 25/01/2016, n. 6, efficacie ai sensi di legge:

“corrispettivo = ((valore venale x 50%) – valore pagato attualizzato) x superficie”;

- 3. di approvare** a ogni fin di legge i testi delle convenzioni sostitutive, allegate alla presente determinazione per farne integrante e sostanziale sub. A) e sub. B), tenendo conto dello *ius superveniens* rispetto a quanto in vigore al momento dell'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale 27/09/2012, n. 51, efficace ai sensi di legge, nonché in ragione di quanto meglio evidenziato in preambolo;
- 4. di sospendere** ogni determinazione con riguardo alle procedure ex art. 31, comma 49-bis della Legge 23/12/1998, n. 448, sino alla promulgazione del decreto da parte del M.E.F., secondo la chiara enunciazione del relativo dettato normativo, senza che ciò possa riverberare i propri effetti su quanto previsto nel punto 1. del dispositivo;
- 5. di prevedere** fin d'ora che le somme introitiate all'erario comunale saranno destinate alla realizzazione di interventi in conto capitale.

Allegati

- A) Schema di nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ex art. 35 della l. 865/71 nelle aree peep, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 46 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (composto da pagine n. 04 e da n. 05 articoli);
- B) Schema di nuova convenzione per la sostituzione della convenzione di cessione aree in diritto di proprietà ex art. 35 della l. 865/71 nelle aree peep, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (composto da pagine n. 04 e da n. 06 articoli).

RN/MS/sv

Gallarate, 11/09/2019

Il Dirigente

NOBILE RICCARDO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

COMUNE DI GALLARATE
Provincia di Varese

Schema di nuova convenzione per la

**SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE DI CESSIONE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX
ART. 35 DELLA L. 865/71 NELLE AREE PEEP, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 46 DELLA
LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448**

REPUBBLICA ITALIANA

PROTOCOLLO

PREMESSO:

In forza dei seguenti titoli:

- atto rogato del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Milano 2 il _____ al n. _____. Il Comune di Gallarate ha concesso a titolo oneroso, in diritto di proprietà alla Cooperativa/Impresa _____ con sede in _____ un'area di terreno della superficie di mq _____ posta nel Comune di Gallarate compresa nella comprensorio PEEP di _____ identificata al catasto terreni di detto Comune, Sezione censuaria _____ al Foglio _____ a parte dei mappali _____ come meglio specificato nell'atto rogato del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Milano 2 il _____ al n. _____
- su detta area la Cooperativa assegnataria ha edificato _____, ad uso di civile abitazione, in conformità alla concessione edilizia n._____ rilasciata in data _____
- che i sigg.ri _____ sono proprietari di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ Mapp. ____ sub.____ Via _____ piano ____ scala _____ z.c. _____ Cat. ____ Cl. ____ vani _____ r.c. euro _____, meglio descritti al successivo articolo 5), a cui segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero _____ in ragione di _____ millesimi;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale 27 settembre 2012 n. 51, efficace ai sensi di legge, il Comune di Gallarate ha deliberato di approvare il documento denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla legge 448/98 e sue modifiche ed integrazioni", successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 25 gennaio 2016 n. 6, anch'essa efficace ai sensi di legge;
- che le disposizioni dell'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 06 luglio 2012 n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica) prevedono la possibilità:
- per i proprietari che acquistano la proprietà di alloggi realizzati nelle aree comprese nei Piani di Zona, approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, concessi in diritto di proprietà secondo quanto disposto dall'art. 35 della medesima legge n. 865/71, di sostituire la convenzione stipulata all'atto della concessione in diritto di proprietà dell'area mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge n. 10/77, avente una durata pari ad anni 20 (venti) diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;
- che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 con determinazione dirigenziale in data _____, n. _____ è stato approvato il nuovo schema di convenzione in sostituzione della convenzione originaria prevedendo la durata di validità della nuova convenzione in 20 anni, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8, lett. d) della legge 28/01/1977 n. 10, e art. 31, c. 46, lett. a) della L. n. 448/1998;
- in data _____ al n. _____ di protocollo generale, i sigg.ri _____ hanno presentato al Comune di Gallarate istanza per ottenere la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, in relazione all'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare sopra descritto;
- in data _____ al n. _____ di protocollo generale, i sigg.ri _____ hanno presentato al Comune di Gallarate dichiarazione di adesione al procedimento e di accettazione del corrispettivo per la sostituzione della convenzione, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, dell'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare sopra descritto, così come calcolato dal Comune di Gallarate e loro comunicato con nota _____, prot. _____

VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 06 luglio 2012, n. 95);

- viste le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77, sostituito dall'art. 18 del T.U. n. 380/2001 sull'edilizia;

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Le premesse sono parte integrante del presente atto.

Art. 2 – Il Comune di Gallarate come rappresentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 46, della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012, ed i sigg.ri _____ convengono, dichiarano e si danno reciprocamente atto che, a seguito del pagamento del corrispettivo meglio infra indicato, la convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 stipulata con atto _____, citata in premesse, in relazione agli immobili come appresso descritti di proprietà dei medesimi _____, viene sostituita con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sostituito dall'art. 18 del T.U. n. 380/2001 sull'edilizia.

Art. 3 – Corrispettivo di svincolo

Il corrispettivo per la sostituzione della convenzione di cui all'art. 2 del presente atto viene determinato, ai sensi di legge in complessivi euro _____ che il Comune di Gallarate, come rappresentato, dichiara di aver ricevuto, in un'unica soluzione, dalla parte acquirente, a mezzo di _____ rilasciando pertanto per tale somma ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Art. 4 – Effetti

La presente convenzione modifica, pertanto, la citata convenzione stipulata in data _____ repertorio _____ a rogito notaio _____, relativa all'area individuata in Catasto Terreni del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ mappale _____ e prevale per quanto in contrasto sulla medesima.

Ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. a) della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nella primaria convenzione sono da ritenersi decaduti per il decorso del termine di anni 20 (venti) decorrente dalla data di stipula della convenzione stessa e, pertanto, gli immobili di cui al successivo art. 5) possono essere alienati senza vincolo di prezzo e di canone di locazione.

Gli effetti giuridici della presente convenzione decorrono da oggi.

Art. 5 – Descrizione immobili di proprietà dei signori _____

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, a parte del complesso immobiliare sito in via _____, edificato sull'area al mappale _____ di are _____, e precisamente:

appartamento _____

autorimessa _____

il tutto individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ con:

Mapp. _____ sub._____ Via _____ piano _____ scala _____ z.c.
_____ Cat. _____ Cl. _____ vani _____ r.c. euro _____ ,

Mapp. _____ sub._____ Via _____ piano _____ scala _____ z.c.
_____ Cat. _____ Cl. _____ vani _____ r.c. euro _____ ,

a cui segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero _____ in ragione di _____ millesimi.

Art. 6 - Disposizioni finali

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con esonero, per il signor Conservatore, da responsabilità al riguardo.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui _____ assumendone i relativi oneri.

ESCATOCOLLO

COMUNE DI GALLARATE
Provincia di Varese

Schema di nuova convenzione per la

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35
DELLA L. 865/71 NELLE AREE PEEP, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45 E 46 DELLA LEGGE
23 DICEMBRE 1998, N. 448**

REPUBBLICA ITALIANA

PROTOCOLLO

PREMESSO:

In forza dei seguenti titoli:

- atto rogato del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Milano 2 il _____ al n. _____ Il Comune di Gallarate ha concesso a titolo oneroso, in diritto di superficie per _____ anni alla Cooperativa/Impresa _____ con sede in _____ un'area di terreno della superficie di mq _____ posta nel Comune di Gallarate compresa nella comprensorio PEEP di _____ identificata al catasto terreni di detto Comune, Sezione censuaria _____ al Foglio _____ a parte dei mappali _____ come meglio specificato nell'atto rogato del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Milano 2 il _____ al n. _____
- su detta area la Cooperativa assegnataria ha edificato _____, ad uso di civile abitazione, in conformità alla concessione edilizia n._____ rilasciata in data _____
- che i sigg.ri _____ sono proprietari superficiari di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ Mapp. _____ sub.____ Via _____ piano _____ scala _____ z.c. _____ Cat. _____ Cl. ____ vani _____ r.c. euro _____, a cui segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero _____ in ragione di _____ millesimi;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale 27 settembre 2012 n. 51, efficace ai sensi di legge, il Comune di Gallarate ha deliberato di approvare il documento denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla legge 448/98 e sue modifiche ed integrazioni", successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 25 gennaio 2016 n. 6, anch'essa efficace ai sensi di legge;

- che le disposizioni dell'art. 31, commi 45 e 46 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 06 luglio 2012 n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica) prevedono la possibilità:

- per i proprietari superficiari che acquistano la proprietà di alloggi realizzati nelle aree comprese nei Piani di Zona, approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, concessi in diritto di superficie secondo quanto disposto dall'art. 35 della medesima legge n. 865/71, di acquisire la proprietà dell'area e di sostituire la convenzione stipulata all'atto della concessione in diritto di superficie dell'area mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge n. 10/77, avente una durata pari ad anni 20 (venti) diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 con determinazione dirigenziale in data _____, n. _____ è stato approvato il nuovo schema di convenzione in sostituzione della convenzione originaria prevedendo la durata di validità della nuova convenzione in 20 anni, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8, lett. d) della legge 28/01/1977 n. 10, e art. 31, c. 46, lett. a) della L. n. 448/1998;

- in data _____ al n. _____ di protocollo generale, i sigg.ri _____ hanno presentato al Comune di Gallarate istanza per ottenere la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare sopra descritto, con sostituzione della convenzione in conformità all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448;

- in data _____ al n. _____ di protocollo generale, i sigg.ri _____ hanno presentato al Comune di Gallarate dichiarazione di adesione al procedimento e di accettazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pro-quota con sostituzione della convenzione, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, dell'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare sopra descritto, così come calcolato dal Comune di Gallarate e loro comunicato con nota _____, prot. _____;

VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31, commi 45, 46 e 48 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 06 luglio 2012, n. 95);

- viste le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77, sostituito dall'art. 18 del T.U. n. 380/2001 sull'edilizia;

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Le premesse sono parte integrante del presente atto.

Art. 2 – Il Comune di Gallarate come rappresentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 commi 45 e 46, della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012:

- cede e vende ai sigg.ri _____ che accettano ed acquistano la proporzionale quota di millesimi _____ di comproprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, indicata in premessa e distinta al Catasto Terreni del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ Mapp._____.

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficiaria della durata di _____ della rispettiva porzione di fabbricato, come in premessa indicata, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari.

Il rappresentante del Comune di Gallarate dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune medesimo in data _____ protocollo n._____ che, in originale, qui si allega sotto "_____".

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti e obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

Art. 3 – Corrispettivo della cessione

Il corrispettivo della cessione della proprietà sull'area di cui all'art. 2 del presente contratto viene determinato, ai sensi di legge in complessivi euro _____ che il Comune di Gallarate, come rappresentato, dichiara di aver ricevuto, in un'unica soluzione, dalla parte acquirente, a mezzo di _____ rilasciando pertanto per tale somma ampia e liberatoria quietanza a saldo.

La presente cessione di immobile è stata conclusa senza avvalersi di mediatori e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e seguenti Codice Civile.

Art. 4 – Effetti

Ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. a) della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012, la presente convenzione modifica la citata convenzione stipulata in data _____ repertorio _____ a rogito notaio _____, già stipulata sull'area sopra descritta e prevale per quanto in contrasto sulla medesima.

Conseguentemente, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nella primaria convenzione sono da ritenersi decaduti per il decorso del termine di anni 20 (venti) decorrente dalla data di stipula della convenzione stessa.

Gli effetti giuridici della presente convenzione decorrono da oggi.

Art. 5 - Disposizioni finali

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con esonero, per il signor Conservatore, da responsabilità al riguardo.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui _____ assumendone i relativi oneri.

ESCATOCOLLO



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 564 DEL 11/09/2019

SETTORE FINANZIARIO

Parere/visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria
(art. 49, comma 1 - art. 153, comma 5, del D.L.vo 18 Agosto 2000, n. 267)

Atto di Accertamento dell'entrata

(art. 179 del D.L.vo 18 Agosto 2000, n. 267)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visto l'atto di riferimento Determinazione n. 564 del 11/09/2019

- esprime parere/visto favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Note:

Gallarate, 11/09/2019

IL DIRIGENTE
COLOMBO MICHELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)