



**CITTÀ DI BRA**

PROVINCIA DI CUNEO

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

ESTRATTO DAL VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 28 NOVEMBRE 2013

PUNTO N. 5 DELL'ORDINE DEL GIORNO.

D.C.C. N. 52 DEL 28.11.2013

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 O IN DIRITTO DI PROPRIETA' - CESSIONE IN PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI – APPROVAZIONE SCHEMI-TIPO DI CONVENZIONE.

Al momento della trattazione del presente atto, sono presenti i Sigg.ri: BAILO FABIO (PRESIDENTE), SIBILLE BRUNA (SINDACO), BALESTRA GIANCARLO, BERGESIO VALTER, COMOGLIO GIOVANNI, DAMASCO CHRISTIAN, DELLAROSSA FEDERICO, ELLENA MARCO, FERRERO CRISTOFORO, FERRERO PIETRO, FERRO CESARE, GAIA GUIDO, GALLIZIO CLAUDIO, GIVERSO PIO, LACERTOSA CLAUDIO, MODA MARCO FELICE, PIRRA PIER GIORGIO, TESTA RAIMONDO, TRIPODI DAVIDE, VUERICH GIAN MASSIMO (TOT. N. 20).

Risulta, pertanto, assente il Sig.: RUSSO ROBERTO (TOT. N.1)

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su relazione del Sindaco.

Vista la proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio Patrimonio della Ripartizione Finanziaria su impulso della Giunta.

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 o la riduzione del contributo concessorio), 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:
  - i. 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;
- ii. 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.

48. 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 al momento della trasformazione di cui al comma 47.

49. E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

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 [...]. [come sopra accennato, il D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 ha disposto che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale sia stabilita dai comuni].

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.

50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

- Alla stregua di quanto sopra, riguardo alle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971, quanto introdotto dalla normativa richiamata e più volte modificata può essere come di seguito sintetizzato:
  - a) possibilità di trasformare in proprietà piena le aree già concesse in solo diritto di superficie;
  - b) possibilità di sopprimere i vincoli di inalienabilità (ex L. 865/71) delle aree già oggetto di cessione in diritto di proprietà, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/92;
  - c) possibilità, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento (dal realizzatore dell'intervento al primo inquilino), di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione (ai sensi dei precitati commi 49, 49-bis e 49-ter);
  - d) competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale nella determinazione (ai sensi del sopra richiamato comma 48) del corrispettivo dovuto per le trasformazioni di cui alle precedenti lettere a) e b);
  - e) competenza comunale nello stabilire la percentuale, ed eventuali riduzioni, al corrispettivo di cui alla precedente lettera d), dovuto per la rimozione dei vincoli di cui alla lettera c);
  - f) possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari, a seguito di richiesta del singolo proprietario;
  - g) necessità, per l'attuazione di quanto sopra sintetizzato, di stipulare nuove convenzioni, sostitutive delle vigenti.
- Per quanto riguarda la possibilità di affrancamento dei vincoli di prezzo di cessione e canone di locazione di cui alla precedente lettera c), va sottolineato che:
  - essa è prevista sia per le convenzioni attuative di PEEP, stipulate ex articolo 35 della legge n. 865/71 per la cessione dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà; sia per quelle stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti, dell'articolo 31 della legge 448/98, per la trasformazione tramite nuova convenzione, del diritto di superficie in proprietà ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità ex legge 865/71 stabilite in precedenti convenzioni PEEP; sia per quelle stipulate direttamente ai sensi dell'articolo 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. per la sola riduzione del contributo concessorio;
  - l'applicazione della procedura, nel caso di alloggi di edilizia agevolata, è consentita solamente a condizione che il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto il mutuo agevolato di cui abbia usufruito per l'acquisto della casa;
  - l'eliminazione dei suddetti vincoli non può essere consentita per le unità abitative che, pur ricadenti nella casistica di cui sopra, sono destinate alla locazione permanente in relazione ad obblighi contenuti nelle relative convenzioni attuative;
  - è possibile procedere all'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli stessi, nonché del canone massimo di locazione anche contestualmente alla richiesta di riscatto del diritto di superficie (in caso di alloggi in proprietà superficaria) ovvero di soppressione dei vincoli di inalienabilità gravanti sugli alloggi in proprietà (in caso di convenzioni stipulate anteriormente alla legge n. 179/92); sono però inderogabili i limiti relativi ai requisiti soggettivi stabiliti dalle norme di legge e dalle disposizioni statali e regionali in materia di edilizia agevolata, relativamente alla concessione di contributi pubblici di cui abbiano beneficiato i titolari degli immobili convenzionati;
  - il comma 49 bis, di cui sopra, si riferisce unicamente ai "vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse" in relazione alle alienazioni successive al primo trasferimento; rimangono quindi fermi i vincoli sui prezzi applicati al primo trasferimento, cioè quello che vede tipicamente nel costruttore/titolare

del permesso di costruire il primo acquirente; tali vincoli quindi non possono essere rimossi in alcun modo;

- il comma 49 bis sopra citato, con le modifiche introdotte dalla legge n. 14/2012, subordina la rimozione dei vincoli in questione, tra il resto, alla determinazione di un corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, in misura percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, tenendo conto anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo criteri che devono essere stabiliti dal Comune.

Considerato che:

- Negli anni scorsi sul territorio braidese si sono realizzati diversi interventi di cui alla sopra descritta edilizia residenziale convenzionata, in gran parte riconducibili ai comparti "EP 3", "EP 4" e "C9-E2-F6" del Piano Regolatore Generale Comunale, per lo più secondo lo schema della convenzione "P.E.E.P." di cui al precedente punto i., prevedendo, di volta in volta, limitazioni alla cedibilità degli alloggi successivamente alla loro prima assegnazione.
- Con le suddette possibilità offerte dal legislatore si è voluto agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare.
- Dal punto di vista patrimoniale, il Comune non ha interesse a mantenere diritti di proprietà sulle aree oggetto di cessione superficaria di cui sopra, né ancor meno a mantenere forzatamente vincoli alla gestione dei beni acquistati, seppur a prezzo agevolato, dai cittadini interessati, mentre è compito dell'Ente non appesantire l'iter burocratico individuato dal legislatore, ottimizzandolo ed agevolando un legittimo interesse privato, a fronte dell'incameramento, dei contributi dovuti nel caso delle trasformazioni e/o soppressioni dei vincoli di cui alle norme sopra citate.
- L'applicazione delle procedure di cui all'art. 31 della Legge 448/98 consente dunque di rispondere alle mutate esigenze sociali in modo funzionale allo sviluppo dell'economia locale, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente al fine del raggiungimento del risultato a cui le leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione delle convenzioni.

Considerato peraltro che:

- In alcuni casi la trasformazione delle convenzioni originarie ai sensi dell'art. 31, commi dal 45 al 50 della legge 448/98, è già stata attuata da questo Comune, su richiesta dei singoli o di interi condomini interessati, ma ciò ha comportato una complessa procedura, comprendente, fra l'altro, una deliberazione consiliare specifica di volta in volta.
- L'approvazione da parte del Consiglio Comunale, unitamente agli indirizzi in merito alle relative procedure, di schemi-tipo di convenzioni sostitutive relative alle diverse fattispecie di concessione originaria delle aree (in diritto di superficie e in diritto di proprietà) ex articolo 35 della Legge 865/1971, come già fatto da parte dei maggiori Comuni della zona anche dimensionalmente assimilabili alla realtà braidese, può validamente costituire, ai sensi di legge, proposta aperta da parte dell'Amministrazione comunale ai proprietari interessati a procedere e può comportare una notevole riduzione dei relativi tempi burocratici.
- Detto provvedimento non ha natura obbligatoria per i proprietari in quanto, costituendo proposta generale da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, ognuno di essi è libero di accettarla o respingerla. Esso si realizzerà, infatti, mediante un procedimento che, nella prassi, verrà avviato da parte del privato, il quale rivolgerà un'istanza al Comune; quest'ultimo provvederà, tramite atti dirigenziali, a formulare la proposta specifica dello schema di nuova convenzione sostitutiva corredata dal calcolo del corrispettivo relativo alle unità immobiliari di cui è titolare il privato richiedente. Comunicata, da parte del privato, l'adesione alle condizioni comunicategli, il dirigente competente potrà procedere direttamente alla stipulazione della nuova convenzione previo accertamento in Entrata del Bilancio Comunale dell'importo dovuto.

Ritenuto pertanto, in aderenza ai disposti normativi e al fine di soddisfare le legittime aspettative dei proprietari interessati, nel prevalente interesse pubblico e con lo scopo di migliorare l'azione amministrativa in un'ottica di maggiore efficacia, efficienza ed economicità della medesima, di procedere nel merito ad un'autorizzazione generale preventiva alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché alla rimozione dei vincoli convenzionali di maggior rilievo alla commerciabilità degli immobili di cui trattasi, aderendo alla prassi, già consolidata da parte di altre Amministrazioni, di provvedere complessivamente e preventivamente anziché di volta in volta su ogni specifica istanza.

Ritenuto, fra l'altro, che il presente provvedimento e la successiva procedura vengono adottati nell'ambito della facoltà degli Enti territoriali di organizzare e disciplinare in autonomia il proprio patrimonio immobiliare (art. 119 della Costituzione), garantiscono altresì il rispetto di principi costituzionali, *"in particolare, quello contenuto nell'art. 3 che impone la parità di trattamento in situazioni eguali e vieta ogni discriminazione e, dall'altro, assicura il rispetto dei principi di efficienza ed economicità che devono connotare ogni attività intrapresa dall'Amministrazione."* (Corte dei Conti, Sez. Regionale Lombardia, Del. n. 9 del 15 febbraio 2007), ma soprattutto consentono una notevole agevolazione dal punto di vista sia sostanziale che procedurale per gli eventuali interessati.

Ritenuto dunque necessario individuare, ai sensi della normativa sopraccitata, anche i criteri e le metodologie applicative da adottare nella materia in questione.

Considerato in particolare che:

- Con riferimento alla determinazione del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98 relativo alla rimozione dei vincoli e limiti di cessione degli immobili in questione:
  - l'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 333/1992, convertito con modificazioni dalla Legge 359/1992, cui il suddetto comma 48 fa riferimento, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza 348/2007 con contestuale dichiarazione d'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, anche dell'art. 37, commi 1 e 2 del DPR 327/2001 relativamente alla determinazione dei valori di esproprio;
  - con l'articolo 2, comma 89, della legge n. 244/2007 è stato conseguentemente modificato il contenuto dell'art. 37, commi 1 e 2 del DPR 327/2001, determinando un sostanziale aumento del valore dell'indennità di espropriazione, con conseguente riflesso anche sui calcoli del valore di cui al richiamato art. 31 della legge n. 448/98;
  - la Corte dei Conti, sia con parere espresso a Sezioni riunite in data 14.04.2011, che con parere della Sezione Lombardia in data 04.07.2011, a seguito della predetta dichiarazione di incostituzionalità e con specifico riferimento alle modalità di calcolo dei valori di cui all'art. 31, comma 48 in questione, ha ritenuto congruo che si applichi il criterio di cui all'art. 37 del DPR 327/2001 e s.m.i., in luogo di quello di cui all'art. 5 bis del DL 333/1992 dichiarato incostituzionale;
  - molteplici e recenti interpretazioni hanno inoltre concordemente ritenuto non giustificata, per gli interventi di edilizia convenzionata, la riduzione prevista dall'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001, che prevede che *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento"*; in quanto *"[...] all'espressione «finalizzata all'attuazione di interventi di riforma economico-sociale», debba necessariamente attribuirsi un significato più pregnante del mero perseguimento di una qualsiasi pubblica utilità. Mentre il riferimento ad intervento di riforma impone di considerare detti interventi, non come isolati, [...] bensì di tipo eccezionale, [...] cioè idonei a modificare*

*gli assetti stessi dell'economia e o della società"* (sentenza della Corte d'Appello di Napoli, Sezione I Civile, del 18/02/2011). Il concetto precedentemente richiamato è stato puntualmente ripreso nella sentenza della Cassazione Civile, sez. I, del 23.02.2012, n. 2774 che, per estratto, si riporta: *"In tema di espropriazione per pubblica utilità, nel caso in cui il procedimento sia adottato per realizzare un programma di edilizia convenzionata, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25% del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca."*

- Per quanto riguarda invece il corrispettivo da esigersi dall'interessato per la soppressione, eventualmente dal medesimo richiesta, anche dei vincoli di cui ai commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448/1998, il quale, ai sensi delle medesime disposizioni testé citate, va stabilito proporzionalmente all'altro corrispettivo di cui sopra determinato ai sensi del comma 48 della medesima legge, esso possa essere equamente commisurato al 60% del corrispettivo di cui al suddetto comma 48 e che, in relazione alla facoltà di legge di *"applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo"*, sia congruo stabilire che, nel solo caso in cui il proprietario interessato firmatario della nuova convenzione sia l'acquirente originario dell'alloggio interessato, il corrispettivo stesso vada applicato nella misura di un ventesimo per ogni anno ancora residuo relativamente alla nuova convenzione che viene stipulata.

Ritenuto infine necessario provvedere all'approvazione degli schemi di atti convenzionali modificativi degli originari, stipulati sia ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 che ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, e visti, a questo ultimo proposito, i due schemi di convenzione sottoforma di atto bilaterale, allegati sub 1 e sub 2, rispettivamente per gli alloggi in proprietà superficaria e per quelli in proprietà piena.

Preso atto che i sopra richiamati schemi di convenzione sono stati redatti, sulla base delle norme di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001, dopo avere approfondito e valutato le esperienze ed i provvedimenti adottati da altri Comuni, anche di dimensioni maggiori, che hanno già attuato le citate disposizioni legislative.

Preso atto che:

- l'approvazione del provvedimento rientra nella competenza deliberativa del Consiglio, ai sensi dell'art. 29 dello Statuto comunale;
- l'argomento è stato trattato nella seduta del 25.11.2013 dalla Commissione consiliare Finanze e tributi.

Visto il seguente parere in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, rilasciato in data 18.11.2013, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'articolo 147-bis, 1° comma, del medesimo D.Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, dal Dirigente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio della Ripartizione Finanziaria: FAVOREVOLE Firmato Costanzo Fissore.

Visto il seguente parere in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato in data 18.11.2013, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., dal Dirigente della Ripartizione Finanziaria: FAVOREVOLE Firmato Gerardo Robaldo.

Preso atto che la presente deliberazione non comporta spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate.

A seguito dell'avvenuta votazione, nei termini sotto riportati e proclamati dal Presidente:

Presenti n. 20  
Assenti n. 1 (Russo)  
Votanti n. 20  
Maggioranza richiesta n. 11  
Favorevoli n. 20

## **DELIBERA**

1. Ai fini dell'applicazione l'articolo 31, commi dal 45 al 50, della Legge n. 488/1998 e s.m.i., citati in premessa:
  - a) di autorizzare, se richieste dagli interessati, la cessione in diritto di proprietà di tutte le aree già concesse in diritto di superficie e la soppressione dei vincoli di inalienabilità delle aree già oggetto di cessione in diritto di proprietà con convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla Legge n. 167/1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971;
  - b) di autorizzare altresì, se richiesta dagli interessati, la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per le convenzioni stipulate ex art. 35 della Legge 865/1971, di quelle concluse ex art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/1998, nonché di quelle stipulate ex art. 18 del DPR 380/2001.
2. Di dare atto che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui sopra per gli interessati è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, proprietari delle unità abitative ricadenti nella casistica di cui al punto precedente, che dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza.
3. Di approvare gli schemi di convenzione modificativi delle convenzioni originarie (stipulate sia ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 che ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001) allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegati 1-2), rispettivamente per gli alloggi in proprietà superficaria e per quelli in proprietà piena.
4. Di approvare i seguenti indirizzi da utilizzare, in esecuzione del presente provvedimento, per la valutazione dei corrispettivi da stabilirsi di volta in volta a carico del proprietario interessato:
  - A. La stipulazione delle convenzioni, redatte sulla base degli schemi di cui al precedente punto 3., per il riscatto del diritto di superficie (in caso di alloggi in proprietà superficaria) ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità gravanti sugli alloggi in proprietà (in caso di convenzioni stipulate anteriormente alla Legge n. 179/92), è subordinata al pagamento del corrispettivo da versare al Comune ai sensi dell'art. 31, comma 48 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni e, a tal fine viene stabilito:
    - di applicare il valore di esproprio, come determinato dai disposti di cui al vigente articolo 37 del DPR n. 327/2001;
    - di non applicare, ai fini del predetto valore di esproprio, la percentuale di riduzione del 25% ivi prevista.
  - B. Sarà possibile procedere, anche contestualmente alla procedura di cui alla precedente lettera A, pure all'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli stessi, nonché del canone massimo di locazione



eventualmente stabiliti dalle convenzioni originarie: ciò sarà consentito a condizione che:

- il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto il mutuo agevolato di cui abbia eventualmente usufruito per l'acquisto della casa;
- le unità abitative non siano destinate alla locazione permanente in relazione ad obblighi contenuti nelle convenzioni originarie tra il Comune e l'operatore di cui alla Legge n. 167/1962 e ss.mm.ii..

Per l'applicazione di quanto sopra:

- la percentuale da applicare per la soppressione dei vincoli di cui ai commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448/1998, è individuata nella misura del 60% del corrispettivo già risultante dall'applicazione del comma 48 del medesimo articolo;
- il suddetto corrispettivo aggiuntivo, nel caso in cui il proprietario interessato sia l'assegnatario originario od il primo acquirente, è applicato nella misura di un ventesimo per ognuno degli anni di durata della nuova convenzione da stipularsi.

5. Di dare mandato:

- alla Giunta Comunale per l'adozione di eventuali ulteriori direttive di dettaglio in merito, compresa, stante la prevista possibilità da parte degli interessati di non accettare la proposta formulata da parte del Comune, la determinazione di eventuali oneri o diritti a carico dei proprietari richiedenti;
- agli altri organi comunali competenti, affinché provvedano a predisporre gli atti attuativi, organizzativi e la modulistica, anche di dettaglio, all'uopo necessari, riservando a successive determinazioni dirigenziali del servizio competente gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dai proprietari delle unità immobiliari interessati alla rimozione dei vincoli, nonché gli adempimenti relativi alla concreta applicazione del procedimento in esecuzione del presente provvedimento, comprese le modifiche agli schemi di atti modificativi ritenute necessarie e/o opportune per adeguarli ai singoli casi concreti.

6. Di dare mandato, in particolare, al Dirigente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali di cui al punto 3., autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.

7. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate.

Con separata votazione ( Presenti n. 20 -Votanti n. 20– Favorevoli n. 20), resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma D.Lgs. 267/2000.

% Allegati

ANNO 2013

REPERTORIO N.

## Comune di Bra

Provincia di Cuneo

**SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, PER IL TRASFERIMENTO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PRO-QUOTA DI AREA COMPRESA NEL PIANO DI ZONA \_\_\_\_\_, GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE [ARTICOLO 35 LEGGE N. 865/71 S.M.I.] (OPPURE PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI INALIENABILITÀ EX ARTICOLO 35 LEGGE N. 865/71 S.M.I. GRAVANTI SUGLI ALLOGGI COSTRUITI SULLE AREE CEDUTE IN PROPRIETÀ) CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201\_ (duemila \_\_\_\_\_) addì \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Bra, piazza Caduti per la Libertà 14, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Ufficiale rogante \_\_\_\_\_, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

**quale parte acquirente/contraente:**

▪ Sig. \_\_\_\_\_, nat\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ [Codice fiscale \_\_\_\_\_], resident\_\_ in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_;

**quale Ente Programmatore del territorio comunale:**

▪ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Bra – piazza Caduti per la Libertà 14, interviene quale rappresentante del Comune di Bra con sede in Bra – piazza Caduti per la Libertà 14, [codice fiscale 82000150043], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e la Giunta comunale

n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e della propria determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, depositati agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

— il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Bra al Foglio n. \_\_\_\_\_, mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_, in un solo corpo posto tra le coerenze: \_\_\_\_\_; detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona \_\_\_\_\_,

*(in caso di cessione in proprietà)*

su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della \_\_\_\_\_ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i.,

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

esso fu ceduto in diritto di proprietà alla \_\_\_\_\_ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “convenzione originaria”] a rogito Notaio \_\_\_\_\_, Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a Bra il \_\_\_\_\_ e trascritta ad Alba, il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_;

— su detta area l'operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via \_\_\_\_\_, giusta concessione edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_; con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a Bra il \_\_\_\_\_ e trascritto ad Alba il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, la parte acquirente/contraente ha ottenuto in proprietà superficaria (*oppure in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*) in diritto di proprietà piena le seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;
- autorimessa al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;

*(in caso di cessione in proprietà)*

— l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., già concesse in diritto di superficie;

— con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, venne autorizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie e fissate le modalità per tali cessioni;

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

— l'articolo 31, comma 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i. consente la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i. con altra convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. previo pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune;

— con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, vennero fissate le modalità e le condizioni per consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui sopra; venne altresì autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato, approvandone contestualmente lo schema di convenzione;

— con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, vennero stabilite e specificate le modalità ed i corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta;

— il signor \_\_\_\_\_ ha richiesto la cessione in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate (*oppure in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*) ha richiesto l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità gravanti sulle unità immobiliari di sua proprietà, ubicate in Bra – Via \_\_\_\_\_, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle stesse;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

*(in caso di cessione in proprietà)*

CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA

Il Comune di Bra, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista in comunione/separazione legale con \_\_\_\_\_ ed in parti uguali, per la quota di \_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Bra distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio \_\_\_\_\_, Mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_ su cui insistono le unità immobiliari censite al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterni n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficaria per la quota di \_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene pieno ed esclusivo proprietario.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

SOSTITUZIONE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI

Il Comune di Bra ed il contraente dichiarano di sostituire per quanto di ragione le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, trasferite al contraente in forza dell'atto di vendita citato in premessa, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dello stesso contraente e così individuate al Catasto dei Fabbricati di Bra al Foglio \_\_\_\_ mappale n. \_\_\_\_\_:

**a.** subalterno \_\_\_\_\_, (l'alloggio con pertinenze);

**b.** subalterno \_\_\_\_\_, (l'autorimessa),

con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Alba da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 2 (*in caso di cessione in proprietà*)

STATO DEL BENE

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di Bra, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di \_\_\_\_\_, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

ARTICOLO 2 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 3 (*in caso di cessione in proprietà*)

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento, con la presente convenzione vengono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, come disciplinati dagli articoli nn. \_\_\_\_\_ della convenzione originaria che, pertanto, con la presente si intendono soppressi. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_.

ARTICOLO 3 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 4 (*in caso di cessione in proprietà*)

CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Bra per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie (*oppure in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*) per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità ex art. 35 della L. 865/71, determinato dal Comune di Bra secondo quanto previsto dall'articolo 31 — comma 48 — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito ed accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_);

il corrispettivo da versare al Comune di Bra per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte contraente, secondo quanto previsto dall'articolo 31 — commi 49-bis e 49-ter — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_), oltre a € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_), a titolo di versamento della quota afferente il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001; somme che la parte acquirente/contraente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

ARTICOLO 4 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 5 (*in caso di cessione in proprietà*)

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei concessionari o loro aventi causa.

ARTICOLO 5 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 6 (*in caso di cessione in proprietà*)

CONTROVERSIE

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro competente territorialmente.

ARTICOLO 7 (*in caso di cessione in proprietà*)

IPOTECA LEGALE

Il Comune di Bra, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8 (*in caso di cessione in proprietà*)

DICHIARAZIONI

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sul terreno oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 30 — comma 1 e 2 — del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bra in data \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Con riferimento all'articolo 35 — comma 22 — del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui infra è stato effettuato mediante bonifico bancario n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.



ARTICOLO 6 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 9 (*in caso di cessione in proprietà*)

#### DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bra al Foglio \_\_\_\_\_, Mappale n. \_\_\_\_\_ subalterni: \_\_\_\_\_, di proprietà della parte contraente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in premessa citata.

ARTICOLO 7 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 10 (*in caso di cessione in proprietà*)

#### SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente/contraente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in \_\_\_\_\_ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive \_\_\_\_\_ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me Notaio e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, con me lo sottoscrivono.

ANNO 2013

REPERTORIO N.

## Comune di Bra

Provincia di Cuneo

**SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE, INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201\_ (duemila\_\_\_\_\_) addì \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Bra, piazza Caduti per la Libertà 14, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Ufficiale rogante \_\_\_\_\_, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

**quale parte contraente:**

▪ Sig. \_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ [Codice fiscale \_\_\_\_\_], resident\_ in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_;

**quale Ente Programmatore del territorio comunale:**

▪ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Bra – piazza Caduti per la Libertà 14, interviene quale rappresentante del Comune di Bra con sede in Bra – piazza Caduti per la Libertà 14, [codice fiscale 82000150043], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e la Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e della propria determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, depositati agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

*(in caso di cessione in proprietà)*

- con convenzione a rogito del Segretario Generale \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a Bra il \_\_\_\_\_ e trascritta ad Alba il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23

dicembre 1998 n. 448, il Comune ha ceduto al/la Sig./ra \_\_\_\_\_, intestatario/a delle seguenti unità immobiliari:

▪ alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;

▪ autorimessa al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, in ragione e pari alla quota millesimale di proprietà di propria spettanza corrispondente a \_\_\_\_\_/millesimi, nel complesso immobiliare ubicato in Via \_\_\_\_\_, facente parte del Piano di Zona \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'area, già concessa in diritto di superficie alla (Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_) con precedente convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] di cui all'atto a rogito Not. \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a Bra il \_\_\_\_\_ e trascritto ad Alba il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, per la costruzione del complesso immobiliare stesso;

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

- con convenzione a rogito del Segretario Generale \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a Bra il \_\_\_\_\_ e trascritta ad Alba il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'articolo 31, commi 46 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, sono stati soppressi i vincoli di inalienabilità, ex art. 35 della L. 865/71, gravanti sulle seguenti unità immobiliari, intestate al/la Sig./ra \_\_\_\_\_:

▪ alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;

▪ autorimessa al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bra al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, realizzati nel complesso immobiliare ubicato nel Piano di Zona \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ nell'area già ceduta in diritto proprietà alla (Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_) con precedente convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] di cui all'atto a rogito Not. \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a Bra il \_\_\_\_\_ e trascritto ad Alba il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, per la costruzione del complesso immobiliare stesso;

- nella suddetta convenzione ex L. 448/98 sono stati fissati il prezzo massimo di cessione, nonché il canone massimo di locazione, vigenti fino alla data del \_\_\_\_\_, di scadenza della convenzione stessa;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stata autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di

cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro

pertinenze, così come previsto dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha

introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato, approvandone contestualmente lo schema di convenzione e stabilendo modalità e corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta, come dettagliato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge ed;

- in data \_\_\_\_\_ il/la signor/a \_\_\_\_\_ ha presentato istanza per la rimozione dei suddetti vincoli convenzionali;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

### STIPULANO QUANTO SEGUE

#### ARTICOLO 1

#### RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI AL PREZZO

#### DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Bra, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente, le quali potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

#### ARTICOLO 2

#### CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Bra per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 — commi 49-

bis e 49-ter — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_), oltre a € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_), a titolo di versamento della quota afferente il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001; somme che la parte contraente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

### ARTICOLO 3

#### DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bra al Foglio \_\_\_\_\_, Mappale n. \_\_\_\_\_ subalterni: \_\_\_\_\_, di proprietà della parte contraente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in premessa citata.

### ARTICOLO 4

#### SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente. Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico, contenuto in \_\_\_\_\_ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive \_\_\_\_\_ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me Notaio e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, con me lo sottoscrivono.

Del che si è redatto il presente verbale che viene approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
DOTT. FABIO BAILO

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. FABRIZIO PROIETTI

#### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione è rimasta pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di BRA per 15 giorni interi e consecutivi dal 05 dicembre 2013 al 19 dicembre 2013 compreso, senza opposizioni, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

BRA, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. FABRIZIO PROIETTI

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 16 dicembre 2013 per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000.

BRA, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. FABRIZIO PROIETTI