

LINEE GUIDA IN ORDINE AI CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE CONCESSIONI EFFETTUATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

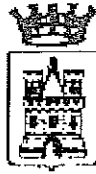
IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche;
- Richiamato il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 28/06/1996, avente per oggetto "Aree comprese nei piani approvati a norma della legge 167/62. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà";
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;

DELIBERA

- 1) di recepire e fare propri i criteri assunti dalla Deliberazione dell'Assemblea del Consorzio CIMEP n. 99 del 06/04/2000 avente per oggetto "Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 31 commi da 45 a 50 della legge n. 448 del 23/12/1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie, in particolare che il limite temporale di riferimento, a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, è il 31/12/1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della legge 448/98) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà. Di attenersi, per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, a quanto previsto dall'art. 31 comma, 46, lettera a della legge 448/98. Di approvare lo schema tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, a cui riferirsi per la sottoscrizione dei successivi atti notarili, composto da 5 pagine, 1 preambolo e 6 articoli (che si allega);
- 2) di recepire il protocollo d'intesa tra l'ANCI e l'APU sulla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che prevede in particolare:
 - corretta informazione della normativa e suoi potenziali vantaggi;
 - la realizzazione della massima partecipazione dell'utenza al programma di cessione;
 - concordare con l'utenza i tempi, i modi e le procedure del processo di cessione;
 - verifica del prezzo di cessione in presenza di squilibri ed onerosità che dovessero emergere in sede di determinazione del prezzo di cessione;
 - attivare eventuali misure di sostegno tramite accordi con le banche;
 - verificare la possibilità di realizzare contratti unici di acquisto, ove possibile;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO, PRC, VERDI, IDV, SINISTRA D. Astenuti: FI, LN, AN, FINALMENTE X SESTO. Assenti: COMUNISTI I.



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al Valor Militare

Settore: Impianti Opere Pubbliche

AL CONSIGLIO COMUNALE
SEDE

OGGETTO: Linee guida in ordine ai criteri per la trasformazione in diritto di proprietà delle concessioni effettuate in diritto di superficie.

Con la legge 549 del 28/12/1995 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" all'art. 3, comma 75, è stata data la possibilità ai comuni di cedere le aree comprese nei piani approvati dalla legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n. 865 già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della legge 22/10/1971 n. 865. La legge prevedeva che l'individuazione delle aree di cui all'art. 3, comma 75, fosse approvata con atto di Consiglio entro il mese di giugno dell'anno successivo. Con atto di Consiglio Comunale n. 106 del 28 giugno 1996 veniva deliberato di trasformare in diritto di proprietà tutte le concessioni effettuate in diritto di superficie alla data di entrata in vigore della legge.

Successivamente il legislatore, con legge 22/12/1998 n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" ha modificato e integrato in parte la normativa relativa alla trasformazione in diritto di proprietà delle concessioni effettuate in diritto di superficie, precisando all'art. 31, comma 45 e seguenti "che i Comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n. 865, e che le relative convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17/02/1992 n. 179, possano essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1,4,5, della legge 28/01/1977 n. 10"

Le nuove convenzioni dovranno avere una durata pari a quella massima prevista dalle disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuite del tempo trascorso tra la data di stipulazione della precedente convenzione e quella di stipulazione della nuova.

La legge ha inoltre previsto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà possa avvenire sia a seguito di proposta da parte del Comune sia su richiesta dei proprietari di alloggio. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà viene determinato dal Comune su parere dell'Ufficio Tecnico in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1 del Decreto Legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992 n. 359 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 dell'area.

Il corrispettivo pertanto sarà pari al valore venale dell'area stessa, con l'assunzione del 60% (sessanta per cento) di detta entità e con la deduzione di quanto sopra specificato.

Nome file: REL_normativa trasformazione

Sede: P.zza della Resistenza n.5 – 20099 Sesto San Giovanni, MI – C.F.02253930156 – P.I.00732210968

A seguito delle modifiche e delle novità introdotte dalla legge 23/12/1998 n. 448, sia il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP), a cui il Comune di Sesto è consorziato, sia l'ANCI, hanno emanato delibere di indirizzo e protocolli di intesa in cui si definiscono i criteri guida per una univoca applicazione dei contenuti legislativi tesa a garantire la conformità degli atti di cessione alla normativa vigente sia a garantire una corretta informazione sui contenuti della normativa dei potenziali vantaggi per l'utenza e l'individuazione di misure incentivanti la propensione all'acquisto da parte dei proprietari utenti.

In considerazione che stanno pervenendo agli Uffici richieste di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, considerato che con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 28/06/1996 veniva deliberato di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167;

Si propone:

- 1) di recepire e fare propri i criteri assunti dalla Deliberazione dell'Assemblea del Consorzio CIMEP n. 99 del 06/04/2000 avente per oggetto "Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 31 commi da 45 a 50 della legge n. 448 del 23/12/1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie, in particolare che il limite temporale di riferimento, a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, è il 31/12/1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della legge 448/98) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà. Di attenersi, per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, a quanto previsto dall'art. 31 comma, 46, lettera a della legge 448/98. Di approvare lo schema tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, a cui riferirsi per la sottoscrizione dei successivi atti notarili, composto da 6 pagine, 1 preambolo e 6 articoli (che si allega);
- 2) di recepire il protocollo d'intesa tra l'ANCI e l'APU sulla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che prevede in particolare:
 - corretta informazione della normativa e suoi potenziali vantaggi;
 - la realizzazione della massima partecipazione dell'utenza al programma di cessione;
 - concordare con l'utenza i tempi, i modi e le procedure del processo di cessione;
 - verifica del prezzo di cessione in presenza di squilibri ed onerosità che dovessero emergere in sede di determinazione del prezzo di cessione;
 - attivare eventuali misure di sostegno tramite accordi con le banche;
 - verificare la possibilità di realizzare contratti unici di acquisto, ove possibile.

*In allegato: Delibera CIMEP n.99 del 06/04/2000
Protocollo ANCI e APU.*

15 SET. 2000

IL DIRETTORE DEL SETTORE
(Dott. Ing. Andrea Alfredo ZUCCOLI)

Nome file: REL_normativa.trasformazione

Sede: P.zza della Resistenza n.5 – 20099 Sesto San Giovanni, MI – C.F.02253930156 – P.I.00732210968

C.I.M.E.P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE
20124 MILANO - Via Pirelli, 30

N. 99 reg. Delibere

N. 2855 di prot.. del 6/4/2000

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL CONSORZIO

Oggetto: Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 31, commi da 45 a 50, della legge n. 448 del 23.12.1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie con conseguente approvazione dello schema - tipo dell'atto di trasformazione.

L'anno duemila addì cinque del mese di aprile alle ore 18,00 in Milano Corso Venezia n. 47, sotto la Presidenza del Signor Franco Cazzaniga - Presidente del Consorzio Intercomunale Milanese per L'Edilizia Popolare

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e di Statuto vennero oggi convocati in seduta i componenti dell'assemblea degli Enti consorziati:

Risultano presenti i signori:

	ENTI	MILL.	NOMINATIVO	PRES	ASS
1	PROVINCIA DI MILANO	100,0	VALTORTA GIUSEPPE	X	
2	AGRATE BRIANZA	5,5	PORTA LUIGI	X	
3	ARCORE	7,0			X
4	ARESE	8,5	PERFERI GINO	X	
5	ASSAGO	3,0			X
6	BAREGGIO	6,5			X
7	BOILATE	19,0	CHIARIELLO FRANCESCO	X	
8	BRESSO	13,5			X
9	BRUGHERIO	13,5			X
10	BUCCINASCO	9,0			X

	ENTI	MILL.	NOMINATIVO	PRES	ASS
11	BURAGO MOLGORA	2,0			X
12	BUSSERO	3,5			X
13	CARPIANO	1,0	COLLEONI ALESSANDRO	X	
14	CARUGATE	5,0			X
15	CASARILE	1,0	MEDAGLIA MARIO	X	
16	CASSINA DE' PECCHI	6,0			
17	CAVENAGO BRIANZA	2,0			X
18	CERNUSCO S.N.	12,0			X
19	CESANO BOSCONI	12,0	BREMBILLA BRUNA	X	
20	CESANO MADERNO	14,5			X
21	CESATE	5,0			X
22	CINISELLO BALSAMO	34,5	ZANINELLO ANGELO	X	
23	COLOGNO MONZESE	23,0			X
24	CONCOREZZO	6,0			X
25	CORMANO	8,5			X
26	CORNAREDO	8,5	LAMPERTI SARA	X	
27	CORSICO	17,0	FIOTTA STEFANIA	X	
28	CUSANO MILANINO	9,5			X
29	DESIO	15,5	DONGHI PAOLO	X	
30	GAGGIANO	3,5	GATTI GIUSEPPE	X	
31	GARBAGNATE MILANESE	11,5			X
32	GESSATE	2,0			X
33	GORGONZOLA	7,5			X
34	GUDO VISCONTI	0,5			X
35	LACCHIARELLA	3,0	ROSETI PIETRO	X	
36	LAINATE	9,5			X

	ENTI	MILL.	NOMINATIVO	PRES	ASS
37	LIMBIATE	14,5	FORTUNATI MARIO	X	
38	LISSONE	14,5			X
39	LOCATE TRIULZI	3,5			X
40	MEDIGLIA	3,5			X
41	MELEGNANO	7,5	GOGGIO SERGIO	X	
42	MILANO	200,0	BRANDIRALI ALDO	X	
43	MONZA	54,0	TATEO NICOLA	X	
44	MUGGIO'	9,0			X
45	NOVA MILANESE	9,0	PESSI ENRICO	X	
46	NOVATE MILANESE	9,0	ZUCCHELLI LUIGI	X	
47	NOVIGLIO	1,0	PIAZZA EMANUELE	X	
48	OPERA	6,0	RAMAZZOTTI ALESSADRO	X	
49	ORNAGO	1,5			X
50	PADERNO DUGNANO	20,0	DI LORENZO ELPIDIO	X	
51	PAULLO	4,5	GATTI MASSIMO	X	
52	PERO	5,0	CANTON ALBERTINO	X	
53	PESCHIERA BORROMEO	8,5			X
54	PESSANO CON BORNAGO	3,0	SQUAIELLA ENZO	X	
55	PIEVE EMANUELE	7,0	VAMPA RAFFAELE	X	
56	PIOLTELLO	15,5			X
57	POGLIANO MILANESE	3,5	CHIESA FRANCESCO	X	
58	PREGNANA MILANESE	2,5			X
59	RHO	23,0			X
60	ROZZANO	17,0			X
61	SAN DONATO MILANESE	14,0	MENICHETTI MARCO	X	
62	SAN GIULIANO MILANESE	15,0			X

	ENTI	MILL.	NOMINATIVO	PRES	ASS
63	SEDRIANO	4,0			X
64	SEGRATE	14,5			
65	SENAGO	8,0	FERRARA GIANCARLO	X	
66	SESTO SAN GIOVANNI	39,0			X
67	SETTALA	2,0	CERRI MARIO	X	
68	SETTIMO MILANESE	6,5			X
69	TREZZANO S.N.	8,5			X
70	TRIBIANO	0,5			X
71	VANZAGO	2,5	ZANABONI ANNA	X	
72	VAREDO	6,0			X
73	VERMEZZO	1,0			X
74	VERNATE	1,0			X
75	VILLASANTA	5,0	FONTANA ENRICO	X	
76	VIMERCATE	11,5			X
77	VIMODRONE	6,5	GALLI ELIO	X	
78	ZELO SURRIGONE	0,5			X
79	ZIBIDO S. GIACOMO	2,0	GARBELLI PIERO	X	
	Totale millesimi	1000,0			
	Totale mill.mi pres.	613,0	Totale presenti	34	45

Ai sensi dell'art. 12, comma 6 dello Statuto consortile, la seduta è valida essendo presenti un numero di rappresentanti degli Enti associati corrispondenti ad una quota di partecipazione superiore al 50,1% del totale.

Ai sensi dell'art. 26, 1° comma, lett. b) dello Statuto consortile, partecipa alla riunione il Segretario Generale del Consorzio dott. Fabio Guarnieri, con il compito di curare la verbalizzazione della seduta.

fr

OGGETTO: Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'articolo 31, commi da 45 a 50 della legge n. 448 del 23.12.1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie con conseguente approvazione dello schema - tipo dell'atto di trasformazione.

Il Presidente relaziona brevemente come in appresso.

Ci eravamo impegnati a fare determinate verifiche in ordine alla possibilità di ridurre l'arco temporale di validità delle convenzioni previsto in 30 anni per effetto del punto a) comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448/98.

Abbiamo richiesto un parere al Capo di Gabinetto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2.3.2000 senza ottenere, ad oggi, risposta.

Abbiamo anche inoltrato una richiesta di parere all'A.N.C.I., senza alcun esito.

Nel frattempo abbiamo fatto richiesta di parere anche ad uno dei nostri legali, che segue questa materia, e precisamente l'Avv. Pucci, il quale ha confermato che la posizione che noi abbiamo assunto e cioè quella della durata trentennale è una posizione corretta, dalla quale non si può derogare.

Avevamo cercato di dare una interpretazione meno rigida nell'ultima assemblea, ma l'approfondimento effettuato ci fa dire che il termine è quello fissato dalla legge e cioè 30 anni da cui andrà detratto l'arco temporale già "coperto" dalla vecchia convenzione.

E' chiaro che se un Comune dovesse stare al di sotto dei 30 anni sarebbe fuori norma, a meno che non intervenga una modifica legislativa per la quale potremmo preparare una documentazione per cercare di sensibilizzare al riguardo i Ministeri interessati.

Si apre la discussione.

Gatti - rappresentante del Comune di Gaggiano: Dopo aver richiamato le passate modalità procedurali relative alle convenzioni, per un certo periodo stipulate con ritardo, propone che sia modificato il punto n. 1, lett. c) del dispositivo nel senso di renderlo più aderente al dettato normativo e, di conseguenza, il punto c) della parte motiva.

Viene, quindi, redatto il seguente testo di emendamento sostitutivo:

"c) di attenersi per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, lett. a) della legge n. 448/98".

Non avendo alcuno obiettato al riguardo, e quindi con il consenso unanime, il Presidente sottopone quindi ad approvazione la seguente proposta di deliberazione come sopra emendata.

L'ASSEMBLEA CONSORTILE

Premesso:

- che con Decreto Ministeriale LL.PP. n. 260 in data 28.4.1971 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;

- che con deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 7889 in data 16.4.1991 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il II° Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;
- che il Consorzio, al fine di poter attuare i programmi costruttivi previsti nei suddetti Piani di Zona, ha espropriato ed acquisito le aree facenti parte di quei lotti oggetto dei programmi medesimi;
- che le aree comprese nei predetti lotti dei Piani di Zona consortili, sono state dal Consorzio sia concesse in diritto di superficie che cedute in proprietà mediante convenzioni sottoscritte fra i Comuni, gli operatori individuati ed il C.I.M.E.P., per l'attuazione delle previsioni dei Piani medesimi, secondo le disposizioni del titolo III della legge 865/71 nell'interesse dei Comuni associati;
- che con le leggi n. 549 del 28.12.1995, n. 662 in data 23.12.1996 e n. 448 del 23.12.1998 è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71;
- che l'articolo 31 comma 47 della legge 448/98 recita "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".;
- che il Consorzio con deliberazione di Consiglio Direttivo n. 711 in data 26.6.1996 ha preso atto delle facoltà già manifestate dalle Amministrazioni Consorziati, relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed ha deciso di procedere per quanto di sua competenza all'assunzione di provvedimenti atti a consentire l'applicazione di quanto previsto dalla normativa in questione;

considerato:

- che il Consorzio a seguito dell'emanazione della L.448/98 ha elaborato un documento di indirizzi, consegnato alle Amministrazioni Comunali associate, con il quale si è cercato di approfondire l'interpretazione della nuova normativa e si sono esplicitate le modalità di valutazione delle aree per la trasformazione del diritto di superficie;
- che al fine di giungere ad una omogeneità di valutazione per tutte le Amministrazioni Comunali aderenti al Consorzio si sono tenuti diversi incontri con le stesse, nei quali sono emerse alcune problematiche relative all'applicazione della normativa prevista dalla legge 448/98;
- che gli uffici consortili, in collaborazione con il Collegio Notarile di Milano, hanno redatto lo schema-tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, allegato sotto la lettera "A", al fine di consentire quell'omogeneità nell'istruttoria degli atti conseguenti auspicata anche dallo stesso Collegio;
- che il Consorzio ritiene quindi opportuno assumere oggi una delibera di indirizzo ai Comuni Consorziati, nella quale si definiscono i criteri guida per un'univoca

ff

applicazione dei contenuti legislativi, tesa anche a garantire la conformità dei rogiti alla normativa vigente. Tali criteri riguardano principalmente:

- a) il compito di ogni singola Amministrazione Consorziata di operare autonomamente la trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, avendo il C.I.M.E.P. assolto completamente alla propria funzione con il trasferimento delle aree acquisite e con la regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere" recepiti nell'apposita partita contabile consortile, escludendo pertanto l'intervento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti;
 - b) il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, nel senso di ritenere il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
 - c) di attenersi per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, lett. a) della legge n. 448/98;
- visto il vigente Statuto Consortile;
 - vista la legge 8.6.1990 n. 142;
 - visto il vigente documento di applicazione dell'art. 35 della legge 865/71;
 - considerato che il presente provvedimento non comporta spese;
 - dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui al 1° comma dell'articolo 53 della legge 142/1990 come più sotto riportato;

d e l i b e r a

1) di approvare, per le finalità di cui all'oggetto, i seguenti criteri guida:

- a) ad avvenuto trasferimento delle aree acquisite e ad avvenuta regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere," recepiti nell'apposita partita contabile consortile, così come previsto dal regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile, ogni singola Amministrazione Consorziata procederà alla trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, senza il coinvolgimento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti avendo il medesimo già assolto alla propria funzione istituzionale;
- b) stabilire che il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, è il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
- c) di attenersi per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, lett. a) della legge n. 448/98;

2) di approvare lo schema-tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", cui riferirsi per la sottoscrizione dei successivi atti notarili fermo restando che eventuali integrazioni potranno essere adottate dalle singole Amministrazioni Comunali consorziate, in linea con la vigente normativa e con i criteri guida di cui al presente provvedimento;

3) di inviare, a cura del Settore Pianificazione/Attuazione/Convenzioni, copia del presente provvedimento ai Comuni consorziate.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE/ATTUAZIONE/CONVENZIONI
Arch. Alberto Defendi

Si esprime una valutazione positiva circa la conformità della suestesa proposta alle leggi ed alla normativa statutaria e regolamentare.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fabio Guarnieri

Non avendo più alcuno chiesto la parola, la suestesa proposta, posta ai voti dal Presidente, viene approvata all'unanimità, per alzata di mano.

Il Presidente ne proclama l'esito.

IL PRESIDENTE
F.to Franco Cazzaniga

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Fabio Guarnieri

Fr

ALLEGATO" A "ALLA DELIBERA
n. 99 del 5-11-2000

CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA
INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI IN ATTUAZIONE DEI
DISPOSTI DI CUI AI COMMI 45, 46 E 47 DELL' ART. 31 LEGGE 23.12.98 N. 448,
FRA IL COMUNE DI E I SIGG.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno
il giorno
nel mese di
avanti a me
Notaio in
sono presenti i Signori

1. nato a il quale interviene nella sua qualità di
del Comune di , c.f. , in forza dell'art. 51 bis della legge
8.6.1990 n. 142 e successive modifiche ed integrazioni nonché sulla base della
disposizione sindacale n. prot. del , allegata in copia al presente atto con
lettera ;

2. nato a il residente a , via
c.f. in qualità di proprietario dell'alloggio sito in via realizzato
nell'ambito del comparto di E.E.P. denominato lotto ;

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, e che d'accordo tra
loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

1. che il lotto denominato in territorio del Comune di faceva o fa parte
del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare ex lege
18.4.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni, è stato approvato con
n. in data ;
2. la legge 23.12.1998 n. 448 all' art. 31 comma 45 stabilisce che i Comuni
possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della
legge 18.aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22
ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35,
quarto comma, della medesima legge n. 865/71.
3. che con atto Notaio Dr. n. rep. in data il C.I.M.E.P. ha
concesso il diritto di superficie dell'area indicata in Catasto al fg. mappale
.... alla Cooperativa/Impresaregolamentato dalla convenzione ai
sensi dell'art. 35, 7° comma, della legge 22.10.71 n. 865 fra il Comune di
....., il C.I.M.E.P., e la Cooperativa/Impresa per la realizzazione
di interventi di edilizia economica popolare ricompresi nel lotto del Piano di Zona
Consortile denominato , sito in via

4. che l'intervento residenziale è stato realizzato in forza della concessione ad edificare ...(data)...n..... prot..... (e successive varianti.....)
5. Che la Cooperativa/Impresa/Sig. ha assegnato/venduto con atto del Notaio Dr. n. rep. del al Sig./ai Sigg. nato a il c.f. n. la proprietà superficiaria dell'alloggio posto al piano nonché dell'autorimessa posta al piano dell'edificio sito in via realizzato nell'ambito del citato intervento di E.E.P., il tutto indicato in catasto al fg. Mappale Sub
6. Che sulla base del citato atto del Notaio Dr. n. rep. del al sig. risulta venduta la seguente quota di comproprietà, pari Millesimi (.....millesimi) delle parti comuni dell'edificio e degli enti condominiali;
7. che il C.I.M.E.P. con deliberazione n. in data ha dato il proprio assenso ai Comuni consorziati affinché operino la trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della L. 448/98;
8. Che con deliberazione dell'organo competente n. del il Comune di ha stabilito:
- di proporre ai proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del comparto di P.D.Z. denominato, sito in via, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, legge 448/98;
 - il valore della trasformazione dell'intero comparto determinato ai sensi del comma 48 del citato articolo 31, è stato quantificato in L.
9. Che con deliberazione dell'organo competente n. del il Comune di ha approvato la bozza di convenzione ai sensi del comma 46, del sopra richiamato art. 31 della L. 448/98;
10. Il CIMEP con atto Notaio Dr. N. rep/racc. in data..... ha trasferito le aree acquisite nell'interesse del Comune di in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni - lotto - e che in forza di tale trasferimento il C.I.M.E.P. è esonerato da ogni competenza nella sottoscrizione del presente atto.
11. Il Sig..... con nota del pervenuta al Comune di In data.....prot. ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di per la trasformazione del diritto di superficie in diritto proprietà, relativamente alla propria quota millesimale, dell'alloggio e delle pertinenze indicate al precedente punto 6);

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

Il Comune di in persona del il quale agisce sulla base dei poteri indicati nella premessa;

TRASFERISCE

Al Sig. nato a il c.f. n. ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45, 46 e 47, della legge 23.12.98 n. 448, il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area indicata in Catasto al fg.mapp.concessa con atto Notaio, Dr.Del n. rep. relativamente alla quota di millesimi, così come risulta in diritto del Sig., giusto atto Notaio Dr. n. rep. del

Confini dell'area:

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa sopra richiamata così che il Signor / i Signori acquistino la piena esclusiva proprietà oltre che delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi della L.28.2.1985 n. 47, Il Comune di.....ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Al riguardo il rappresentante del Comune di dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

ART. 1

Le parti convergono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47 e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98, è pari a L. (lire) così determinato in conformità a quanto deliberato dall'organo competente di con atto n. Del

Pertanto il Sig. ha versato a favore del Comune di la somma di L., che il Comune di, nella persona del dichiara di aver ricevuto.

Owvero

il Sig. ha versato a favore del Comune di, la somma di L....., quale prima rata e che il Comune di, nella persona del dichiara di aver ricevuto.

La restante somma pari a L., i signori si obbligano a versarla al Comune di in rate semestrali/annuali di L. ciascuna delle quali la prima scadrà al e l'ultima al tali somme saranno maggiorate dell'interesse legale.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti il Sig. presenta idonea fideiussione bancaria/assicurativa della n. del di L. (pari all'importo rateizzato) a favore del Comune di che nella persona del dichiara di accettare.

Nel caso di ritardato od omesso versamento delle singole rate il Sig. autorizza il Comune di a disporre nel modo più ampio della suddetta fideiussione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, salva la ripetizione di eventuali spese che il Comune di avesse a sostenere.

La suddetta fideiussione è valida fino al e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di ed è esigibile a semplice richiesta, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, del Comune medesimo.

Del pari il Comune di potrà procedere allo svincolo parziale di detta fideiussione sulla base dei versamenti che verranno effettuati dal Sig. e suoi aventi causa.

Ferma restando la responsabilità degli obblighi assunti, fino a che non venga corrisposta l'intera somma dovuta al Comune di , il Sig. si obbliga, nel caso di cessione degli immobili, ad inserire negli atti di vendita le clausole sopra indicate, relative alla dilazione di pagamento ed agli obblighi assunti con la presente convenzione, con l'impegno di dare comunicazione al Comune di dell'avvenuto trasferimento a terzi e dell'inserimento di tali clausole nei relativi atti.

ART. 2

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie di cui al comparto, giusto atto Notaio Dr. N. rep. del, per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 30 (trenta) a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al

ART. 3

In forza di trasferimento delle unità immobiliari sopra descritte a terzi, questi ultimi e loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del Sig., relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione.

ART. 4

L'alloggio potrà essere locato, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti, ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo dell'alloggio.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

ART. 5

Il trasferimento immobiliare oggetto della presente convenzione è inoltre convenuto ai seguenti patti:

4.1 L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Essa è pervenuta al Comune in forza di seguenti atti:

4.2 Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere, fatta avvertenza, peraltro che

[il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto].

4.3 Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

4.4 Il Comune di rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4.5 Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 cod. civ.:

i Signori dichiarano di essere

4.6 Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

[eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

4.7 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, [eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

ART. 6

La presente convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari. Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art 3, comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662. Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del Sig. che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge non particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del DPR 601/1973 (imposta di registro in misura fissa - esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) e dall'art. 2 del D.L. 599/1996, convertito in L. 5/1977 (esenzione dall'Invim).

Formula di chiusura dell'atto pubblico da redigersi a cura del notaio rogante,

Protocollo d'intesa ANCI-APU su: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà [05-07-02]

ANCI

APU

**PROTOCOLLO D'INTESA TRA ANCI ED APU SU:
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO
DI PROPRIETA'**

Il giorno 26 giugno 2002 presso la sede dell'Anci, in via dei Prefetti 46 a Roma,

tra

l'**ANCI** (Associazione Nazionale Comuni italiani) rappresentata da Tea Albini nella qualità di coordinatore nazionale casa

e

l'**APU Nazionale** (Associazione Proprietari Utenti) rappresentata da Antonio De Monaco nella qualità di Presidente

è stato sottoscritto il seguente protocollo d'intesa.

Premesso che:

- - l'art. 31 (commi da 45 a 50) della legge 23 dicembre 1998 n. 448 consente ai comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani, approvati a norma della legge 167/62 e della legge 865/71, già concesse in diritto di superficie;
- - la cessione in proprietà avviene in cambio di un corrispettivo determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico;
- - la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà non è obbligatorio, in quanto può realizzarsi, a seguito di proposta del comune, solo in presenza di una esplicita accettazione da parte di ogni singolo proprietario, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio ed alle pertinenze di sua proprietà.

Considerato l'interesse:

- - dei Comuni a reperire risorse finanziarie aggiuntive per sopperire alle esigenze di finanziamento delle crescenti attività amministrative, gestionali e sociali;

- - dei proprietari, rientranti nella problematica oggetto della presente intesa, ad una corretta attuazione e gestione della normativa in premessa.

L'ANCI e l'APU ritengono importante segnalare alcune linee guida ed indirizzi generali, al fine di incoraggiare ed orientare accordi locali, tra Comuni ed organizzazioni di rappresentanza dell'utenza, che agevolino l'applicazione operativa di questa normativa, rilevante sia per i Comuni che per i proprietari utenti.

LINEE GUIDA ED INDIRIZZI GENERALI

1. 1. garantire una corretta informazione sui contenuti della normativa e sui potenziali vantaggi per l'utenza, attraverso un'attività dei Comuni (comunicati, lettere, ecc.) che esplicitino, in termini chiari e semplici, la proposta di vendita elaborata dal Comune, curando in particolare di segnalare la non obbligatorietà all'acquisto.
2. 2. Realizzare il massimo di partecipazione dell'utenza al programma di cessione, attraverso assemblee nei condomini, convocate dalle Associazioni di rappresentanza ed a cui partecipino rappresentanti dei Comuni, finalizzate ad una valutazione dettagliata dell'impatto della normativa nelle diverse aree e nei singoli fabbricati;
3. 3. Concordare con l'utenza, attraverso le proprie associazioni di rappresentanza, tempi, modi e procedure attuative del processo di cessione/acquisizione;
4. 4. Individuare misure incentivanti la propensione all'acquisto da parte dei proprietari utenti, quali:
 - * • verifica del prezzo di cessione, in presenza di particolari squilibri ed onerosità che dovessero emergere in sede di determinazione del prezzo di cessione, di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98;
 - * • definizione di sconti sul prezzo di cessione, in funzione del tempo che intercorre tra l'offerta del Comune e l'accoglimento da parte del proprietario (vedasi l'accordo tra le parti sociali e il comune di Firenze e le delibere del comune di Firenze);
 - * • possibilità di rateizzo del prezzo di cessione, ad un tasso di interesse pari a quello legale.
5. 5. Attivare misure di sostegno all'acquisto, quali:
 - • accordi con le banche per poter richiedere prestiti, con particolari condizioni di agevolazione sugli interessi e sui tempi di restituzione;

- • convenzioni con le associazioni dei notai e dei tecnici, per definire tariffe agevolate per le eventuali prestazioni necessarie al completamento delle procedure di acquisto;
 - • verifica, al fine di abbattere i costi gestionali e fiscali, della possibilità di realizzare contratti unici di acquisto, per tutti i proprietari interessati all'interno di un condominio, con l'assistenza dei segretari comunali.
6. 6. Destinare, nell'ambito dei bilanci comunali, preferibilmente le risorse derivanti dall'attuazione della normativa di cui alla legge 448/98 a finalità di sviluppo dell'edilizia sociale e di qualificazione del patrimonio comunale.

ANCI

APU

Roma 26 Giugno 2002

