



COMUNE DI COCCAGLIO (BS)

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Viale Matteotti n. 10 25030 COCCAGLIO (BS)

PEC protocollo@pec.comune.coccaglio.bs.it

C.F. 00821390176 - P.IVA 00580060986

www.comune.coccaglio.bs.it

RELAZIONE TECNICA

RECEPIMENTO NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE AI SENSI DELLA
LEGGE 23/12/1998 N. 448 ART. 31 COMMI DA 45 A 50, COSI' COME
SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA ED INTEGRATA

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI PER:

- Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
- Rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi e del canone massimo di locazione, nonché del vincolo di verifica dei requisiti soggettivi da parte del Comune in caso di alienazione
- Svincolo convenzioni ai sensi art. 18 DPR 380/2001 (in precedenza art. 8 Legge 10/1977)

APPROVAZIONE BOZZE DI CONVENZIONE

MODALITA' OPERATIVE

INDICE:

- Capitolo 1 Evoluzione normativa
- Capitolo 2 Atti posti in essere dal Comune in attuazione della Legge n° 448/1998 - Stato di fatto
- Capitolo 3 Calcolo corrispettivi
- 3-A Corrispettivo comma 48 - Riscatto diritto di superficie
 - 3-B Corrispettivo comma 49-bis - Rimozione vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione unità abitative e del canone massimo di locazione
 - 3-C Corrispettivo comma 49-ter - Rimozione vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione unità abitative e del canone massimo di locazione per convenzioni ex articolo 18 del DPR 380 del 6/6/2001
- Capitolo 4 Contributo sul costo di costruzione
- Capitolo 5 Schemi di convenzione
- Capitolo 6 Pagamento del corrispettivo e del contributo sul costo di costruzione - Rateizzazione

ALLEGATI:

- A Determinazione corrispettivi ai sensi articolo 31 commi 48 e 49-bis della Legge n. 448/1998
- B N. 3 schemi di convenzione

CAPITOLO 1 EVOLUZIONE NORMATIVA

La Legge 23/12/1998 n° 448, articolo 31, commi da 45 a 50, (in modifica di analoghe disposizioni emanate con legge 549/1995 e 682/1996) ha introdotto la possibilità di cedere in proprietà le aree PEEP concesse in diritto di superficie, mediante sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971 n° 865, e successive modificazioni, precedenti all'entrata in vigore della Legge 17/2/1992, n° 179, con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della Legge n° 10 del 28/1/1977 (ora articolo 18, commi primo, quarto e quinto del DPR 6/6/2001 n° 380):

- per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della Legge n° 10/1977 (30 anni) diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione di assegnazione del lotto alla cooperativa;

- in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48, determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del D.L. 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 ed 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 proprietà al momento della trasformazione;

Successivamente l'art. 5-bis, comma 1, della Legge 359/1992 (che disciplina come debba essere determinata l'indennità di espropriazione delle aree edificabili), richiamato dall'articolo 31, comma 48, della Legge 448/1998, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n° 348/2007 e, con la medesima pronuncia, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n° 327/2001 (che pure disciplina con i medesimi meccanismi la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili).

Queste ultime due disposizioni, successivamente modificate dall'art. 2, comma 89, lettera a) della L. 244/2007, attualmente dispongono 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%"*.

Di conseguenza, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale e dell'introduzione della nuova modalità per la determinazione dell'indennità di esproprio, si è creato il problema interpretativo sull'applicabilità o meno, per il riscatto del diritto di superficie in proprietà, della norma dichiarata costituzionalmente illegittima, che, in alcune interpretazioni, non è stata automaticamente caducata, e che è stata risolta in maniera difforme dalle diverse sezioni regionali della Corte dei Conti in proposito interpellate.

A seguito di specifico quesito rivolto da un Comune alla competente Sezione Regionale della Corte dei Conti, che chiedeva, con riferimento al corrispettivo che deve essere pagato per la trasformazione del diritto di superficie, *"se il metodo di calcolo da adottare continui ad*

essere quello statuito dall'art. 5-bis della L. 359/1992, espressamente richiamato dall'art. 31, comma 48, della legge 448/1998, oppure quello di cui all'art. 37 del D.P.R. 327 del 2001, come modificato dalla legge 244/2007", i relativi atti venivano trasmessi alle Sezioni Riunite della Corte dei Conti; quest'ultima si è pronunciata in data 14/4/2011, stabilendo che il corrispettivo "deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificato dalla L. 24.12.2007, n. 244. In ogni caso il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47";

Nel contempo, la normativa è stata ulteriormente modificata ed integrata; in particolare:

- l'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13/5/2011 n. 70 inserito in sede di conversione in Legge 12/7/2011 n. 106, ha disposto che, per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'art. 31 della L. 448/1998, sono inseriti i commi 49-bis e 49-ter, secondo i quali:
 - 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'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulata 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, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 28.8.1997, n. 281";
 - 49-ter: "Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380";
- l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. 29/12/2011, n. 216, inserito in sede di conversione con L. 24/2/2012, n. 14 ha disposto che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448 è stabilita dai Comuni;
- la legge n. 135 del 7/8/2012, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, è intervenuta modificando il comma 46 lettera a) dell'articolo 31 della L. 448/1998, per cui le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge n. 179/1992, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8 commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18, commi primo, quarto e quinto del DPR 380/2001) per una durata di 20 anni (non più 30, quindi), 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;

3-C - CORRISPETTIVO COMMA 49-TER - RIMOZIONE VINCOLI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE UNITA' ABITATIVE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE PER CONVENZIONI EX ARTICOLO 18 DEL DPR 380 DEL 6/6/2001

Si tratta delle convenzioni stipulate da cooperative o imprese che, in luogo del pagamento del contributo sul costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire, si convenzionano con il Comune assumendo l'impegno ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione calmierati.

Poiché per queste convenzioni si applicano, in analogia, le disposizioni di cui al comma 49-bis, il corrispettivo è lo stesso. Per ciascun richiedente sarà applicato il corrispettivo corrispondente alle quote millesimali. La percentuale del 50 per cento è da applicare per la durata residua della convenzione originaria (omettendo i primi cinque anni, per i quali la facoltà non è esercitabile), secondo la seguente tabella:

Anni residui conv.	convenzione originaria ventennale	convenzione originaria venticinquennale	convenzione originaria trentennale
da 30 a 29			--
da 29 a 28			--
da 28 a 27			--
da 27 a 26			--
da 26 a 25			--
da 25 a 24		--	50,00%
da 24 a 23		--	48,00%
da 23 a 22		--	46,00%
da 22 a 21		--	44,00%
da 21 a 20		--	42,00%
da 20 a 19	--	50,00%	40,00%
da 19 a 18	--	47,50%	38,00%
da 18 a 17	--	45,00%	36,00%
da 17 a 16	--	42,50%	34,00%
da 16 a 15	--	40,00%	32,00%
da 15 a 14	50,00%	37,50%	30,00%
da 14 a 13	46,67%	35,00%	28,00%
da 13 a 12	43,33%	32,50%	26,00%
da 12 a 11	40,00%	30,00%	24,00%
da 11 a 10	36,67%	27,50%	22,00%
da 10 a 9	33,33%	25,00%	20,00%
da 9 a 8	30,00%	22,50%	18,00%
da 8 a 7	26,67%	20,00%	16,00%
da 7 a 6	23,33%	17,50%	14,00%
da 6 a 5	20,00%	15,00%	12,00%
da 5 a 4	16,67%	12,50%	10,00%
da 4 a 3	13,33%	10,00%	8,00%
da 3 a 2	10,00%	7,50%	6,00%
da 2 a 1	6,67%	5,00%	4,00%
da 12 a 0 mesi	3,33%	2,50%	2,00%

CAPITOLO 4

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'edilizia abitativa convenzionata è soggetta al pagamento al Comune della sola quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire relativo agli oneri di urbanizzazione, così come stabilito dall'articolo 17 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., in conseguenza dell'impegno da parte del soggetto attuatore ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione calmierati.

Con la rimozione di tutti i vincoli convenzionali effettuata prima della scadenza, viene meno la condizione che ha consentito l'applicazione della riduzione del contributo da versare al Comune.

Pertanto, trattandosi a tutti gli effetti di alloggi in regime di edilizia libera in conseguenza dell'eliminazione di tutti i vincoli convenzionali è necessario operare l'ulteriore versamento da parte del richiedente del contributo sul costo di costruzione, precedentemente non dovuto.

Il contributo sul costo di costruzione sarà calcolato con gli aggiornamenti degli indici ISTAT alla data di stipula della convenzione, in base alla superficie utile dell'alloggio (e relative pertinenze) per cui è richiesto lo svincolo.

CAPITOLO 5

SCHEMI DI CONVENZIONE

Dovendo disporre un doveroso adeguamento alla normativa, e soprattutto nell'intento di uniformare per quanto possibile le varie situazioni che negli anni si sono cristallizzate, si è stabilito di distinguere tra le varie fattispecie:

- ALLOGGI IN DIRITTO DI SUPERFICIE
- ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' ORIGINARI E RISCATTATI
- ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' E DI SUPERFICIE REALIZZATI CON CONTRIBUTO REGIONALE
- ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' RISCATTATI CON SVINCOLO DEL PREZZO
- ALLOGGI CON CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DEL DPR 380/2001

Per gli ALLOGGI IN DIRITTO DI SUPERFICIE, è previsto uno schema di convenzione della durata di venti anni a decorrere da quella originaria, al termine dei quali decadono gli obblighi convenzionali. Poiché tutti i piani di zona sono stati realizzati tra gli anni ottanta e novanta, al momento della stipula della convenzione automaticamente decadranno i vincoli in caso di vendita o locazione.

Il corrispettivo sarà calcolato dall'ufficio tecnico in base al comma 48, art. 31, Legge 448/1998, così come esposto al Capitolo 3-A).

Per gli ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' (ORIGINARI O RISCATTATI) è previsto lo schema di convenzione di rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari.

Nel momento in cui sarà stipulata tale convenzione, decadranno automaticamente tutti i vincoli e l'alloggio sarà in regime di libero mercato.

Il corrispettivo sarà calcolato dall'ufficio tecnico in base al comma 49-bis, art. 31, legge 448/1998, così come esposto nel capitolo 3-B.

Poiché con questa convenzione vengono meno tutti gli obblighi convenzionali, dovrà essere versata la quota di contributo sul costo di costruzione, calcolato con le modalità di cui al Capitolo 4.

Una particolare attenzione meritano gli ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' E SUPERFICIE REALIZZATI CON CONTRIBUTO REGIONALE IN CONTO CAPITALE O IN CONTO INTERESSI, per i quali, pur concedendo la facoltà di riscattare il diritto di superficie o di rimuovere i vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con le modalità sopra esposte, sarà necessaria la verifica preventiva, anche tramite l'esibizione di idonea documentazione che sarà richiesta dall'ufficio tecnico, volta ad accertare se siano assoggettati alla specifica normativa di riferimento.

Altra situazione particolare è quella delle CONVENZIONI DI SVINCOLO PARZIALE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI STIPULATE A SEGUITO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 19 DEL 21/5/2007. Alcuni dei proprietari di alloggi riscattati hanno fatto ricorso a questa facoltà, stipulando una convenzione (secondo lo schema allegato alla deliberazione di Consiglio richiamata) con la quale:

- è stato rimosso il vincolo di determinazione del prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione, senza pagamento di alcun corrispettivo;
- per la durata rimanente della convenzione (30 anni da quella originaria di concessione del diritto di superficie alla cooperativa) è rimasto il vincolo di verifica dei requisiti soggettivi da parte degli uffici comunali.

Anche in questo caso, per dare uniformità a tutte le situazioni che si sono cristallizzate negli anni, sebbene tale fattispecie non sia prevista dalla normativa e sia in effetti peculiare del nostro territorio, si ritiene di consentire, a chi lo desidera, la possibilità di svincolare anche la verifica dei requisiti soggettivi anticipatamente, prima della scadenza dei 30 anni prevista dalla convenzione.

Pertanto è stato predisposto, anche per questo caso uno schema di convenzione, con la cui stipula l'alloggio interessato sarà libero da ogni vincolo senza attendere il termine convenzionale.

Per equità di trattamento, è stato stabilito che in questo caso i richiedenti debbano versare il corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 49-bis, con le medesime modalità ivi previste (Capitolo 3-B). Sarebbe infatti discriminatorio non applicare alcun corrispettivo, poiché chi ha esercitato questa facoltà non ha sostenuto alcun onere finanziario.

Poiché, inoltre, con questa convenzione vengono meno tutti gli obblighi convenzionali, dovrà essere versata la quota di contributo sul costo di costruzione, calcolato con le modalità di cui al Capitolo 4.

Vi sono infine gli ALLOGGI CON CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DEL DPR 380/2001, la cui durata varia da venti a trenta anni.

E' stato predisposto uno schema di convenzione per lo svincolo anticipato. Stipulata tale convenzione, l'alloggio interessato potrà essere venduto o affittato liberamente.

Il corrispettivo è quello previsto dall'art. 49-ter, che fa rinvio all'art. 49-bis. L'ufficio tecnico lo individuerà di volta in volta, in base alla quota millesimale ed alla durata residua del vincolo, così come esposto nel Capitolo 3-C.

Poiché con questa convenzione vengono meno tutti gli obblighi convenzionali, dovrà essere versata la quota di contributo sul costo di costruzione, calcolato con le modalità di cui al Capitolo 4.

CAPITOLO 6
PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DEL CONTRIBUTO
SUL COSTO DI COSTRUZIONE - RATEIZZAZIONE

Al momento della stipula della convenzione dovrà essere interamente pagato il corrispettivo e, se dovuto, il contributo sul costo di costruzione.

Se richiesto, sarà autorizzata la rateizzazione dell'importo. In tal caso verrà firmato un accordo preliminare, richiamando il contenuto della convenzione, in cui si potrà prevedere il pagamento con le seguenti modalità:

- 20% al momento della sottoscrizione dell'accordo preliminare, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della nota comunale di accoglimento dell'istanza e di comunicazione del corrispettivo dovuto. Tale somma ha valore di caparra confirmatoria: in caso di rinuncia alla stipula della convenzione, verrà trattenuta dal comune, in caso contrario sarà considerata un acconto sul corrispettivo dovuto;
- 30% entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione dell'accordo preliminare;
- 30% entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione dell'accordo preliminare;
- 20% entro 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione dell'accordo preliminare.

In ogni caso la stipula della convenzione potrà avvenire solo dopo il pagamento dell'intero importo.

Coccaglio, lì 15 luglio 2016



IL RESPONSABILE DELL'AREA
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Geom. Alessandro Lancini)

100

100