



COMUNE DI ZANDOBBIO

PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

CC / 31 / 2010 del 31-07-2010

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: SOPPRESSIONE DEI LIMITI TEMPORALI DI INALIENABILITA' E DEI RELATIVI VINCOLI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ANTE LEGGE 179/92 NONCHE' MODIFICA CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E 8 DELLA L.10/77.

L'anno **2010** addì **31** del mese di **Luglio** con inizio alle ore **9.30**, nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano presenti:

ANTONIOLI MARIANGELA
VEZZOLI NICOLO'
PLEBANI DAVIDE
ANTONIOLI FRANCA
MARCHESI GIANLUIGI
OLDRATI ILEANA
ROTA SAVINA
MARTINELLI VALERIO
CERIMBELLI PANCRAZIO WALTER
CALEGARI LUCA

e assenti:

BELLINI ALESSANDRO
CUMETTI PATRIZIA
VESCOVI SERGIO

Assiste il Vice Segretario Comunale Sig. **VALLI dott. Stefano**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la sig.ra **ANTONIOLI Mariangela**, nella qualità di **Sindaco**, che dichiara aperta la seduta per l'esame dell'argomento in oggetto.

OGGETTO: SOPPRESSIONE DEI LIMITI TEMPORALI DI INALIENABILITA' E DEI RELATIVI VINCOLI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ANTE LEGGE 179/92 NONCHE' MODIFICA CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E 8 DELLA L.10/77.

=====
Parere per la regolarità tecnica (art. 49 - 1° comma - del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267).

Favorevole.

Zandobbio lì, 31-07-2010

F.to IL RESPONSABILE DEL SETTORE

=====

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data anteriore all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n.179, venne sottoscritta tra il Comune e la Cooperativa UNICOP la convenzione Rep. n. 21205 del 28/09/1983 del Dott. Notaio Paolo Mangili, per la concessione in proprietà di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica;
- in data 11/04/1994 Rep. n. 62193/8944 del Dott. Notaio Giovanni Vacirca venne sottoscritta tra il Comune e la Cooperativa Edilizia Casa 86 a.r.l. una convenzione ai sensi dell'artt. 7 e 8 della legge 10/77 (oggi art. 18 del d.p.r. 380/2001), per l'esonero del contributo afferente il costo di costruzione;
- in data 06/05/1999 Rep. n. 84821/12022 del Dott. Notaio Franco Schiantarelli venne sottoscritta tra il Comune e la Cooperativa Edilizia Casa 86 a.r.l. una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 per interventi di edilizia residenziale pubblica su area di proprietà della Cooperativa medesima;
- non risultano in essere convenzioni per la costruzioni di alloggi concessi in diritto di superficie;

Dato atto che, l'art. 23 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 ha abrogato i commi 15, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865, che regolamentavano il regime degli alloggi costruiti su aree P.E.E.P., preventivamente acquisite dal Comune e cedute in proprietà a cooperative, imprese e singoli;

Constatato che detta abrogazione ha fatto venire meno, per i piani di zona di cui alla legge 18.4.1962, n. 167 e loro eventuali integrazioni adottati dopo il gennaio 1997, dei limiti temporali di alienabilità stabiliti dai predetti commi;

Considerato che la Legge 179/'92 ha non solo ridotto a cinque anni il divieto di alienabilità e di locazione precedentemente fissato in dieci e venti anni per gli appartamenti realizzati su aree cedute in proprietà, ma ha altresì abrogato tutte le prescrizioni soggettive e di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi oltre il periodo di durata di detto divieto;

Considerato che la legge 448 in data 23.12.1998, con il comma 46 dell'art. 31 ha acconsentito che le convenzioni stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione in diritto di proprietà, possano essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, comma primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n.10 (oggi art.18 d.p.r. 380/2001), alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipula della convenzione che ha accompagnato la cessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipula della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del 48 comma dell'art.31 legge 488/1998;

Atteso che in via generale la giurisprudenza in materia di vincoli ha chiarito l'impossibilità per il Comune di fissare limiti alla commerciabilità dei beni oltre quelli fissati dal legislatore statale, affermando che "... poiché l'art.35, commi 14-17, della legge 22.10.1971 n.865, stabilisce una disciplina limitativa della commerciabilità degli alloggi, l'autorità comunale

non può disporre ulteriori restrizioni ostandovi la riserva di legge prevista dall'art.42, comma 2, della Costituzione (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 10.01.1990 n.9);

Constatata l'illegittimità delle clausole inserite in una convenzione per l'assegnazione di aree destinate alla realizzazione di alloggi economici e popolari con le quali l'autorità comunale, in violazione dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n.865 imponga alle cooperative ed ai soci assegnatari limitazioni alle facoltà di cedere e di locare gli immobili, diverse e più onerose di quelle previste direttamente dal legislatore" (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 10.01.1990 n.9);

Accertato che successivamente tutti i vincoli stabiliti dall'art. 35 della legge n.865/1971 dal comma 15 al 19 sono stati abrogati dall'art.23, comma 2, della legge n.179/1992, pertanto, l'abrogazione dei contenuti obbligatori di una convenzione precedente, comporta l'automatica decadenza e, quindi la nullità, delle clausole ostative agli atti di disposizione degli alloggi, con conseguente loro sostituzione di diritto, ex artt. 1339 e 1419 c.c., con le previsioni contenute nella legge 179/92 (T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 01 dicembre 2003, n. 5458; Cass. Civ., sent. 24568/06);

Dato atto che la convenzione Rep. n. 21205 del 28/09/1983 stipulata tra il Comune e la Cooperativa UNICOP contiene le clausole limitative alla commerciabilità degli alloggi di cui ai commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della legge n. 865/1971, abrogati dall'art. 23 comma 2, della legge n.179/1992, pertanto sussistendo clausole dal contenuto maggiormente limitativo rispetto alla previsione normativa oggi vigente, se ne dovrebbe dedurre l'inapplicabilità e la sostituzione di diritto con le norme attualmente regolanti la materia (art. 20 della legge 179/1992);

Accertato che la convenzione Rep. n. 84821/12022 del 06/05/1999 stipulata tra il Comune e la Cooperativa Edilizia Casa 86 a.r.l., risalendo ad una data successiva alla finanziaria 1997 (legge n. 662 del 1996), risulta adeguata con la normativa sopravvenuta in ordine all'inserimento delle clausole di cui alla disciplina della legge 10/77 (convenzione Bucalossi);

Considerato che in seguito alla sentenza della Corte di Cassazione civile, sez. II, n. 13006 del 2.10.2000, sono pervenute richieste di abrogazione di alcuni articoli delle convenzioni, stipulate ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77, ora artt. 18 e 18 del D.p.R. 380/2001;

Dato atto che secondo la sentenza della Cassazione sopraccitata il destinatario degli obblighi di contenere i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi costruiti ai sensi della legge 10/77, nei limiti previsti nella stessa convenzione e per la prevista sua durata di validità, è esclusivamente che abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto. La stessa sentenza precisa che l'estensione degli obblighi ad altri ed in particolare a chi sia egli stesso acquirente dell'alloggio dal concessionario costruttore non trova giustificazione nella esplicita norma di legge, che non esprime alcun riferimento soggettivo ulteriore rispetto a quello del concessionario costruttore;

Dato atto altresì che le convenzioni Rep. Notaio Giovanni Vacirca n. 62193/8944 del 11/04/1994 e Rep. Notaio Franco Schiantarelli n. 84821/12022 del 06/05/1999 stabiliscono per gli alloggi da costruire le caratteristiche costruttive e tipologiche, la determinazione del prezzo di prima cessione, di locazione e i termini entro i quali non possono essere alienati, quali obbligazioni a fronte della riduzione dei contributi concessori;
Constatato che per "prima cessione" si intende il trasferimento dell'alloggio convenzionato dal costruttore concessionario all'acquirente assegnatario dell'alloggio stesso;

Dato atto che dopo la prima cessione (e quindi da parte degli acquirenti gli alloggi convenzionati) spesso vengono inoltrate istanze di alienazione degli alloggi stessi ai quali si è ritenuto di estendere le sopraccitate obbligazioni rispetto alle relative convenzioni;

Considerato che l'estensione dei suddetti obblighi ad altri (che non sia il mero subentrante nella posizione di concessionario) ed, in particolare, l'estensione a chi sia esso stesso acquirente dell'alloggio dal concessionario costruttore (l'unico su cui grava l'impegno assunto) non trova giustificazione nella esplicita norma di legge. Del resto il previsto adeguamento del prezzo di prima cessione e dei canoni di locazione degli alloggi, commisurato com'è agli indici ufficiali ISTAT dei costi di produzione intervenuti dopo la stipula della convenzione, (art. 8, comma 4) non è coerente con l'esposto limite soggettivo, al concessionario costruttore, dell'impegno e della obbligazione a contenere il prezzo di cessione od il canone di locazione degli alloggi costruiti;

Ritenuto, pertanto, alla luce della legislazione vigente e dei principi elaborati dalla giurisprudenza che non vi siano impedimenti a che il Comune si conformi alla liberalizzazione del settore dell'edilizia residenziale pubblica, ormai in atto, recependo ed applicando i principi cui la legge n. 179/1992 si è ispirata;

Considerato che le limitazioni alla commerciabilità degli alloggi, pure apposte in sede contrattuale, possano essere oggi derogate non solo per le motivazioni di ordine giuridico in precedenza illustrate, ma anche sulla base di diverse valutazioni in ordine economico e sociale, da ricollegarsi al mutato quadro di riferimento della realtà zandobbiese, caratterizzato da un mercato immobiliare nel quale la domanda e l'offerta di abitazioni simili si attesta su valori significativamente più elevati e tali da non ritenere più giustificabili i suddetti vincoli alla commerciabilità. Infatti la ratio delle norme di legge che hanno giustificato l'attuazione degli interventi edilizi nell'ambito dei PEEP, consistenti nell'esigenza di assicurare a fasce deboli della popolazione di soddisfare il fabbisogno di un'abitazione dignitosa, si confronta oggi con un effetto di eccessiva penalizzazione a carico dei proprietari delle unità immobiliari, tale da ingenerare possibili fenomeni di distorsione del mercato immobiliare e da attivare meccanismi speculativi se non addirittura di elusione fiscale;

Considerato che le convenzioni Rep. n. 62193/8944 del 11/04/2004 e Rep. n. 84821/12022 del 06/05/1999, contenente le clausole di cui alla disciplina della legge 10/77 (convenzione Bucalossi), stabiliscono, tra l'altro, la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi ed i termini entro i quali i medesimi non possono essere alienati, quali obbligazioni a fronte della esenzione del contributo afferente il costo di costruzione;

Visto:

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- la legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Richiamati il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e lo statuto comunale;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Annotato l'intervento del consigliere Martinelli Valerio circa la durata delle Convenzioni;

All'unanimità dei voti favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) **di conformarsi**, per le motivazioni in premessa, alla liberalizzazione del settore dell'edilizia residenziale pubblica, ormai in atto, recependo ed applicando i principi cui la legge n. 179/1992 si è ispirata;
- 2) **di dichiarare** espunto, per le argomentazioni in premessa descritte, dalla convenzione Rep. n. 21205 del 28/09/1983 del Dott. Notaio Paolo Mangili e quindi non più applicabile, il disposto relativo al divieto di inalienabilità e quello relativo ai criteri di calcolo per la quantificazione del prezzo di cessione degli alloggi nella fase successiva alla assegnazione ovvero alla prima vendita;
- 3) **di dichiarare** espunto, dalle convenzioni Rep. Notaio Giovanni Vacirca n. 62193/8944 del 11/04/1994 e Rep. Notaio Franco Schiantarelli n. 84821/12022 del 06/05/1999 citate in premessa, il disposto relativo ai criteri di calcolo per la quantificazione del prezzo di cessione (a qualsiasi titolo) e/o di locazione degli alloggi nella fase successiva alla assegnazione ovvero alla prima vendita;
- 4) **di stabilire** che le eventuali vendite di alloggi regolate dalle convenzioni Rep. Notaio Giovanni Vacirca n. 62193/8944 del 11/04/1994 e Rep. Notaio Franco Schiantarelli n. 84821/12022 del 06/05/1999, prima della scadenza dei termini stabiliti dalle convenzioni stesse, dovranno essere autorizzate dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, previo versamento del contributo afferente il costo di costruzione vigente al momento della relativa richiesta

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Mariangela ANTONIOLI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Stefano VALLI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Previa attestazione del Messo Comunale di cui al n° 146 del Registro delle Pubblicazioni, certifico che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, dal 03-08-2010 ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Stefano VALLI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, pubblicata a norma di legge, senza opposizioni, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott.sa Maria Grazia OCCORSIO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Dalla Residenza comunale, addì 03-08-2010

IL FUNZIONARIO DELEGATO
