

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

11 maggio 2005

**OGGETTO: LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 ART. 31, COMMI DA 45 A 50 - AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DA OLTRE 30 ANNI - CESSIONE IN PROPRIETA' - ADEGUAMENTO SCHEMA D'ATTO - APPROVAZIONE.**

Proposta dell'Assessore Tricarico.

La legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi dal 45 a 50, ha stabilito che i comuni possano 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 per la durata di 99 anni, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971.

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977, pari a 30 anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

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.

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.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 200101021/12), esecutiva in data 12 marzo 2001, l'Amministrazione Comunale, al fine di dare attuazione a quanto stabilito dall'art. 31 della legge 448/98, ha adottato lo schema convenzionale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà relativamente alle aree individuate da tale

disposizione legislativa.

Lo schema adottato deriva dalla convenzione tipo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77, approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984, n. 714-6794, recepita dalla Città con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 marzo 1985, n. mecc. 8504536/20, opportunamente modificata, tenendo conto delle innovazioni introdotte dalla summenzionata Legge 448/98; esso, in sintesi, comprende:

1. la cessione in proprietà di quota dell'area comunale, su cui insistono gli immobili realizzati, in cambio del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98;
2. la sostituzione, a tutti gli effetti, della convenzione originaria che disciplinava la concessione del diritto di superficie con la nuova convenzione dell'art. 31, comma 46 della Legge 448/98; conseguentemente i vincoli previsti dalla convenzione originaria, che ha una durata di 99 anni dalla data della sua formalizzazione, vengono sostituiti con quelli del nuovo atto convenzionale, avente una durata di 30 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione originaria;
3. la ridefinizione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, opportunamente aggiornato.

In esecuzione della sopra citata deliberazione gli Uffici comunali competenti provvedono correntemente all'approvazione e sottoscrizione delle convenzioni sostitutive con i titolari di unità immobiliari realizzate su aree concesse in diritto di superficie per la trasformazione di tale diritto in proprietà piena, i quali manifestano l'interesse all'acquisto della quota di area che attiene le loro proprietà.

Poiché la summenzionata Legge 448/98 ha stabilito che le convenzioni sostitutive per la trasformazione del diritto di superficie debbano avere una durata massima di 30 anni dalla data della convenzione originaria, l'Amministrazione Comunale ha dovuto affrontare il problema delle istanze di trasformazione presentate dai titolari di unità immobiliari realizzate su aree concesse in diritto di superficie da più di 30 anni, ovvero dal 1974 in poi.

Infatti, in tale ultimo caso, i titolari delle predette unità manifestano interesse alla liberazione delle loro proprietà immobiliari dai vincoli derivanti dalle convenzioni originarie, vantando una legittima aspettativa, tutelata dalla sopra citata Legge 448/98.

D'altra parte non risulterebbe legittimo da parte dell'Amministrazione Comunale richiedere a tali soggetti un nuovo convenzionamento, essendo già trascorso il trentennio previsto dalla Legge 448/98 e tenuto conto che la ratio di tale Legge consiste, appunto, nel favorire la soppressione dei vincoli originari a favore di quei proprietari che accettino l'assoggettamento minimo di 30 anni agli obblighi della cosiddetta "edilizia convenzionata".

Per dirimere la questione, con nota in data 10 luglio 2003 della Divisione Edilizia ed Urbanistica, la Città ha posto specifico quesito al competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Con nota prot. n. 1420 del 22 settembre 2003 la Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha fornito le seguenti precisazioni.

Il comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/98 stabilisce che chi ha stipulato una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, con la quale l'area sia stata concessa in diritto di superficie, può sostituire la convenzione esistente con una nuova convenzione che preveda la cessione del diritto di proprietà.

Lo stesso comma 46, inoltre, disciplina le caratteristiche che devono sussistere nella nuova convenzione. In particolare, tale nuova convenzione si deve riferire a quella prevista dall'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 con una durata calcolata sottraendo da quella massima prevista dalla legge n. 10/77 (30 anni), gli anni trascorsi fra la data di

stipulazione della precedente convenzione e la data di stipula della nuova convenzione. Inoltre, deve essere previsto un corrispettivo per ogni alloggio edificato.

Pertanto, alla luce delle considerazioni esposte, la Direzione Generale ritiene che, nei casi in cui fosse decorso il trentennio dalla stipula della precedente convenzione, la richiamata disposizione legislativa non sia applicabile per quanto attiene la sottoscrizione di una nuova convenzione che vincoli i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli immobili, ma sia comunque applicabile il comma 47 del richiamato art. 31, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, previa accettazione del singolo proprietario dell'alloggio e contestuale pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Quindi, alla luce del suddetto parere, a seguito del compimento del trentennio previsto dalla Legge 448/98, non è giuridicamente applicabile, ai casi di cui trattasi, lo schema convenzionale approvato con la summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001; infatti, è giuridicamente possibile procedere unicamente alla cessione in proprietà delle aree concesse a suo tempo in diritto di superficie, al fine di consentire ai titolari delle unità immobiliari ivi realizzate di conseguire la piena proprietà delle medesime accogliendo in tal modo le legittime aspettative tutelate dalla legge 448/98 e consentendo alla Città di introitare i corrispettivi relativi a tali vendite, calcolati con l'applicazione dei criteri stabiliti dalla medesima Legge; non è invece possibile riconvenzionare il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari.

Si rende quindi necessario adeguare, nei soli casi di cui trattasi, lo schema di convenzione approvato con la summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001, adottando lo schema di atto di compravendita, elaborato dai competenti Uffici Comunali, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante; tale nuovo schema si limita a mantenere il contenuto patrimoniale di quello approvato dal Consiglio Comunale, ovvero la cessione in proprietà di quota dell'area comunale, su cui insistono gli immobili realizzati, in cambio del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98, ed a dichiarare risolta, a tutti gli effetti, la convenzione originaria che disciplinava la concessione del diritto di superficie. Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile,

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

## DELIBERA

1) di adottare, per le motivazioni espresse in narrativa che integralmente si richiamano, lo schema di atto di compravendita allegato al presente provvedimento per farne parte integrante (all. 1 - n. ), al fine di procedere alla cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla 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, nei casi in cui siano decorsi 30 anni dalla data di formalizzazione delle rispettive convenzioni, coerentemente con gli indirizzi espressi con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 200101021/12), esecutiva in data 12 marzo 2001;

2) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

---