

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

18 dicembre 2007

OGGETTO: LEGGE 448/1998 ART. 31, COMMI DA 45 A 50 - DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 26.2.2001 N. MECC. 2001 01021/12 - CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE SUCCESSIVAMENTE ALLA LEGGE 179/1992 - PROVVEDIMENTI.

Proposta dell'Assessore Tricarico.

La legge 23 dicembre 1998 n. 448, all'art. 31, comma 45, ha stabilito 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'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".

Il comma 46 del suddetto art. 31 ha stabilito che "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, alle seguenti condizioni:

1. 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 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;
2. in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

Inoltre, secondo quanto stabilito dal comma 47 del suddetto art. 31, "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."

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 0101021/12), esecutiva in data 12 marzo 2001, l'Amministrazione Comunale ha adottato la procedura finalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e all'eliminazione dei vincoli per le aree già concesse in proprietà, in applicazione della suddetta normativa.

A tal fine ha approvato gli schemi convenzionali, derivanti 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 opportunamente modificata tenendo conto delle innovazioni introdotte dalla summenzionata Legge 448/98.

Il suddetto provvedimento deliberativo ha quindi disposto la pubblicazione di avviso sui maggiori quotidiani sul sito Internet della Città, ove è tuttora disponibile anche la modulistica necessaria per la presentazione all'Amministrazione Comunale dell'istanza di trasformazione da parte dei soggetti interessati.

Successivamente a tale istanza può seguire la proposta della Città, così come previsto dal comma 47 dell'art. 31 della Legge 448/98, e quindi l'eventuale accettazione dell'interessato medesimo.

Con deliberazione della Giunta Comunale in data 11 maggio 2005 (mecc. 0503204/104), esecutiva in data 29 maggio 2005, è stato approvato lo schema d'atto di compravendita al fine di procedere, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/98 e degli indirizzi espressi con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 0101021/12), alla cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nei casi in cui siano decorsi 30 anni dalla data di formalizzazione delle rispettive convenzioni.

In relazione a tale tipologia di casi la Città, prima di assumere il predetto provvedimento, aveva posto specifico quesito alla competente Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la quale, con nota prot. n. 1420 del 22 settembre 2003, aveva avuto modo di precisare che il comma 45 dell'art. 31 della Legge 448/98 consente ai Comuni di cedere tutte le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, ed il comma 46 dello stesso articolo stabilisce che le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/1992, con le quali le aree siano state concesse in diritto di superficie o in proprietà, possano essere sostituite con nuove convenzioni aventi per oggetto la cessione del diritto di proprietà, con durata massima di 30 anni (prevista dalla legge n. 10/1977) diminuita degli anni già trascorsi dalla stipulazione delle precedenti convenzioni. Con la stessa nota si esprimeva parere favorevole alla cessione in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie da oltre 30 anni, senza il ricorso ad una nuova convenzione.

L'Amministrazione Comunale, ha proceduto alla sostituzione delle convenzioni stipulate antecedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 179/1992 mentre ha rinviato ad un tempo successivo la sostituzione delle convenzioni stipulate successivamente a tale data, anche in considerazione del breve lasso di tempo intercorso tra la formalizzazione di queste ultime e la data di entrata in vigore della Legge 448/98.

A seguito delle numerose sollecitazioni sinora pervenute da parte dei proprietari superficiali interessati, l'Amministrazione Comunale intende ora affrontare la fattispecie della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente alle aree già concesse alla data di entrata in vigore della Legge 448/1998 con atti posteriori all'entrata in vigore della Legge 179/1992; su tali aree sono stati realizzati interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata.

La deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 0101021/12), richiamati i commi 45 e seguenti dell'art. 31 della Legge 448/1998, ha previsto in linea generale che le aree già concesse in diritto di superficie possano essere cedute in proprietà con la stipulazione della convenzione sostitutiva il cui schema ha costituito l'allegato 1 alla medesima deliberazione.

Occorre peraltro rilevare che:

- il disposto del comma 45 dell'art. 31 della Legge 448/1998 non fornisce indicazioni in merito alla tipologia dell'atto da stipularsi per la cessione delle aree di cui trattasi;
- l'istituto del convenzionamento di cui all'art. 35 della Legge 865/71 per la cessione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale è teso ad evitare attività di tipo speculativo, soprattutto in presenza di finanziamenti pubblici concessi per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa;
- la Legge 457/1978 stabilisce che gli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata devono essere realizzati su aree inserite nei Piani di Zona e disciplinati con convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 oppure su aree localizzate al di fuori dei predetti ambiti in base a convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, avente durata minima di 20 anni ed una massima di 30;

- l'Amministrazione Comunale deve assicurare uniformità di trattamento rispetto ai casi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà riguardanti le aree concesse antecedentemente alla legge 179/92, in relazione alle quali si è proceduto e si procede tuttora alla sostituzione delle convenzioni originarie con quelle aventi una durata di 30 anni, diminuita del periodo già trascorso, ai sensi del comma 46 della Legge 448/1998.

Pertanto, si ritiene che, in linea con quanto deliberato dal Consiglio Comunale, nel prevalente interesse pubblico ed al fine di soddisfare le legittime aspettative dei proprietari superficiali interessati, sia possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente alle aree concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/92 e prima dell'entrata in vigore della legge 448/1998, sostituendo le convenzioni originarie con nuove convenzioni, secondo le linee guida già approvate dal Consiglio Comunale

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 procedere, in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 0101021/12) esecutiva in data 12 marzo 2001 e per le motivazioni indicate in premessa, alla sostituzione delle convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti della Legge 448/1998, con convenzioni da stipularsi sulla base dello schema costituente l'allegato 1 al predetto provvedimento e secondo le modalità in quest'ultimo specificate;

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.

---