

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

4 aprile 2006

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE 6 FEBBRAIO 2006 (MECC. 200512238/104) AVENTE PER OGGETTO: L. 23 DICEMBRE 1998, N. 448 ART. 31, COMMI DA 45 A 50 - AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA - DA OLTRE 30 ANNI - PROVVEDIMENTI - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Tricarico.

La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi dal 45 a 50, stabilisce 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, (pari a 30 anni) 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, determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico.

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 gli schemi convenzionali per la liberazione dai vincoli gravanti sulle aree di cui trattasi, da stipularsi con ciascun titolare di alloggio che ne faccia esplicita richiesta, stabilendo inoltre che l'esame e l'istruttoria delle richieste dei soggetti interessati vengano effettuati rispettando l'ordine cronologico di presentazione.

Poiché la summenzionata Legge 448/98 ha stabilito che le convenzioni sostitutive debbano avere una durata massima di 30 anni dalla data della convenzione originaria, l'Amministrazione Comunale ha dovuto affrontare il problema delle istanze presentate dai titolari di unità immobiliari realizzate su aree concesse da più di 30 anni, ovvero dal 1974, nei casi in cui i titolari medesimi non abbiano attivato la procedura di sostituzione della convenzione originaria prima dello scadere del trentennio medesimo.

Il comma 17 dell'art. 35 della Legge 865/71, vigente all'epoca della formalizzazione delle convenzioni originarie e contenuta in queste ultime, peraltro abrogato dall'art. 23 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 con effetto "ex nunc", ossia non retroattivo, stabiliva quanto segue:

“Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.”.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 febbraio 2006 (mecc. 200512238/104) esecutiva in data 20 febbraio 2006, al fine di evitare una sperequazione a danno dei soggetti summenzionati rispetto a quei titolari di unità immobiliari su aree in diritto di proprietà, che, entro il trentennio stabilito dalla Legge 448/98, hanno già stipulato le convenzioni sostitutive, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di calcolo, più favorevole agli interessati, stabilito dalla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, comma 48, per la determinazione, da parte del Civico Ufficio Tecnico, del corrispettivo per rivalutazione dell'area nel caso di cessione delle unità immobiliari realizzate sulle aree di cui trattasi già concesse in diritto di proprietà.

Pertanto, con il suddetto provvedimento ed in sintonia con il comma 17 dell'art. 35 della Legge 865/71, è stato ribadito l'obbligo, a carico del titolare dell'alloggio, del pagamento al Comune del corrispettivo per rivalutazione dell'area al momento dell'alienazione dell'unità immobiliare; tuttavia tale corrispettivo deve essere calcolato con il criterio stabilito dalla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, comma 48; è stato inoltre approvato uno schema di atto convenzionale avente per oggetto l'estinzione delle obbligazioni previste dalla convenzione originaria, dando mandato al Sindaco o a chi per esso per la sottoscrizione degli atti notarili convenzionali, redatti sulla base dello schema medesimo e autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

In merito alla concreta applicazione del provvedimento del Consiglio Comunale assunto in data 6 febbraio 2006, occorre osservare che la “ratio” della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, è quella di attribuire ai titolari delle unità immobiliari la facoltà di liberarsi dei vincoli stabiliti dalle convenzioni originarie, versando al Comune il corrispettivo di rivalutazione dell'area da calcolarsi ai sensi del comma 48 del medesimo articolo di Legge in modo che possa estendersi in capo ai proprietari il diritto pieno della proprietà.

Pertanto, già l'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 stabiliva la facoltà, per il soggetto interessato, di liberarsi del vincolo di pagare il predetto corrispettivo indipendentemente dalla cessione dell'unità immobiliare, posto che tale facoltà diventa obbligo nel momento della cessione medesima.

La deliberazione del Consiglio Comunale su richiamata prevede esplicitamente, per il proprietario, l'obbligo del pagamento del corrispettivo alla Città qualora decida di alienare l'unità abitativa; peraltro non è da intendersi esclusa la facoltà che possa liberarsi dai vincoli esistenti sulla proprietà anche indipendentemente dall'alienazione.

Occorre inoltre osservare che la summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale ha affermato che l'osservanza dell'obbligo del versamento alla Città di un corrispettivo di rivalutazione dell'area va temperata dall'osservanza di un principio di equità sociale, al fine di evitare sperequazioni a danno dei soggetti che non hanno richiesto la sostituzione della convenzione originaria prima del compimento del trentennio stabilito dalla Legge 448/98 rispetto ai titolari che, entro il trentennio, hanno già usufruito dei vantaggi stabiliti da tale normativa, liberandosi dei vincoli stabiliti dalla convenzione originaria.

Infine, occorre considerare che il pagamento immediato alla Città del corrispettivo per rivalutazione dell'area, indipendentemente dalla cessione dell'unità immobiliare, risulta vantaggioso per

l'Amministrazione 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 prendere atto del provvedimento del Consiglio Comunale in data 6 febbraio 2006 (mecc. 200512238/104), esecutivo in data 20 febbraio 2006, non escludendo nell'interesse della Città, la facoltà dei titolari delle unità immobiliari, di procedere alla liberazione dei vincoli di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, anche indipendentemente dalla cessione delle unità medesime provvedendo al pagamento alla Città del corrispettivo per rivalutazione dell'area, da calcolarsi con il criterio di calcolo stabilito dalla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, comma 48, e di stipulare l'atto convenzionale sulla base dello schema allegato al suddetto provvedimento e fatto salvo, comunque, l'obbligo del pagamento di tale corrispettivo e della formalizzazione dell'atto convenzionale contestualmente all'atto di cessione degli immobili, nel caso non venga esercitata la predetta facoltà;
 2. di stabilire che l'esame e l'istruttoria delle richieste degli soggetti interessati vengano effettuati rispettando l'ordine cronologico di presentazione, richiamata in proposito per analogia la deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 200101021/12), esecutiva in data 12 marzo 2001, prevedendosi una priorità a favore dei soggetti che debbano assolvere l'obbligo del pagamento del corrispettivo contestualmente alla programmata vendita dell'unità immobiliare;
 3. 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.
-