Direzione Centrale Politiche Sociali 2013 02965/104
Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti
GG
0

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

26 giugno 2013

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, gli Assessori:

Ilda CURTI
Stefano GALLO
Enzo LAVOLTA
Claudio LUBATTI
Mariagrazia PELLERINO
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Gianguido PASSONI - Mariacristina SPINOSA - Elide TISI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: EDILIZIA CONVENZIONATA-AGEVOLATA IN VIA TERNENGO E VIA TOLLEGNO REALIZZATA DALLA COOPERATIVA CASAINSIEME L.E.L. A R.L. SVINCOLO DI PREZZI E CANONI AI SENSI DELLA LEGGE 448/98 E S.M.I. DETERMINAZIONI.

Proposta dell'Assessore Tisi.

Con deliberazione della Giunta Comunale in data 19 agosto 1994, n. 5427 (mecc. 9405908/012) fu approvato lo Schema di Convenzione relativo alla cessione in proprietà alla Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l. di tre aree localizzate in Via Ternengo e due aree localizzate in Via Tollegno meglio individuati nello Schema di Convenzione medesimo, richiamato al riguardo l'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i., nonché l'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), per l'attuazione di un programma di edilizia convenzionata-agevolata; il predetto schema adeguava quello approvato con deliberazione del Commissario Straordinario in data 21 maggio 1993, n. 3780/93 (mecc. 9303695/12) al fine di recepire le determinazioni contenute nella deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte in data 12 aprile 1994, n. 767-CR 4280, in merito all'alienazione dei terreni summenzionati, già di proprietà del disciolto Ente Ospedaliero San Giovanni Battista.

La Convenzione venne formalizzata con atto rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli in data 23 marzo 1995, rep. n. 32919/8186.

La concessione in proprietà delle predette aree comunali era stata approvata tenendo in considerazione le modifiche apportate dall'art. 23 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, di cui erano stati abrogati i commi dal quindicesimo al diciannovesimo.

I commi abrogati riguardavano i limiti temporali, decennali e ventennali, decorrenti dal rilascio dell'agibilità, relativi all'inalienabilità degli alloggi convenzionati, e l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente alla rivalutazione dell'area, trascorso il ventennio dall'agibilità, nel momento in cui i proprietari degli alloggi medesimi potevano alienarli a prezzi di libero mercato ed a qualunque soggetto.

L'abrogazione dei predetti commi ad opera del sopra citato art. 23 aveva tuttavia lasciato priva di esplicita regolamentazione la durata dei vincoli convenzionali riguardanti le concessioni delle aree in diritto di proprietà stipulate a far data dall'entrata in vigore della Legge 179/92, avvenuta il 15 marzo 1992.

Pertanto, la Convenzione sopra citata correttamente non aveva richiamato i vincoli abrogati, ma non aveva indicato una data esatta circa la durata della Convenzione stessa.

Era stato comunque richiamato l'art. 8 della Legge 10/77 (ora art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), con particolare riguardo alle caratteristiche costruttive e tipologiche nonché ai prezzi massimi di cessione degli alloggi anche nelle vendite successive alla prima; inoltre, il punto P) delle premesse della Convenzione stipulata indicava che, a fronte degli obblighi convenzionali assunti dalla Cooperativa concessionaria, non era dovuto alla Città il contributo per costo di costruzione di cui all'art. 6 della Legge 10/77; tale esenzione era coerente con il richiamo all'art. 8, in analogia alle convenzioni stipulate ai sensi della Legge 10/77, che consentono al Comune l'applicazione di tale beneficio al momento del rilascio del permesso di costruire a condizione che siano concordati i prezzi massimi di cessione ed i canoni massimi di locazione.

Successivamente alla stipulazione della Convenzione con la Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l., è intervenuta la Legge 23 dicembre 1996, n. 662, entrata in vigore il 1° gennaio 1997, che ha modificato il comma 13 dell'art. 35 della Legge 865/71, stabilendo la necessità di una convenzione conforme alle disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della Legge 10/77, compresa quindi la durata dei vincoli convenzionali da un minimo di 20 ad un massimo di 30 anni, per la concessione di aree comunali in diritto di proprietà.

La Legge 662/96 ha così colmato la lacuna legislativa, provocata dalla Legge 179/92, anche con riferimento alla durata dei vincoli convenzionali.

La Legge 23 dicembre 1998, n. 448, all'art. 31, commi 45 e seguenti, modificata dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, ha previsto la possibilità, per i titolari di alloggi di edilizia convenzionata realizzati su aree concesse in diritto di superficie e su aree concesse in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della Legge 179/92, di sostituire la convenzione originaria con una nuova convenzione, derivata dall'art. 8 della Legge 10/77, avente una durata di 20 anni decorrente dalla data di stipulazione della convenzione originaria, versando al Comune un corrispettivo per rivalutazione dell'area, da calcolarsi con i criteri stabiliti al comma 48; al momento del compimento della durata stabilita nella convenzione sostitutiva si verifica la liberazione automatica dei vincoli su prezzi e canoni.

Inoltre, a tutti i titolari di alloggi di edilizia convenzionata, a prescindere dalla tipologia di convenzione vigente (ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 o ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/77 ora art. 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) è consentito richiedere lo svincolo immediato dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione alle condizioni di cui ai commi 49 bis e 49 ter, versando il corrispettivo specificamente previsto al riguardo e stipulando un nuovo atto pubblico.

Le convenzioni aventi per oggetto la concessione dell'area in diritto di proprietà, stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/92, non dovevano più replicare i vincoli abrogati da tale norma, relativi all'inalienabilità ed al corrispettivo per rivalutazione dell'area di cui ai commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 865/71 e quindi il comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/98 non ne prevede la sostituzione; tuttavia, è possibile l'applicazione dei commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448/98 al fine dello svincolo dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi convenzionati.

Nel caso della Convenzione stipulata dalla Città con la Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l. in data 23 marzo 1995, non è stato possibile determinare una durata precisa della stessa, a causa del vuoto normativo determinato dalla Legge 179/92, né è possibile ora invocare la durata prevista dalla Legge 662/96 in quanto tale norma è entrata in vigore successivamente alla formalizzazione della convenzione di cui trattasi.

Tuttavia, il richiamo all'art. 8 della Legge 10/77, operato dall'atto convenzionale, lascia intendere che i vincoli non solo non possono avere una durata illimitata, ma nemmeno possono eccedere la durata prevista dallo stesso art. 8, anche nell'attuale analoga versione fornita dall'art. 18 del D.P.R. 380/01, che l'ha sostituito.

Occorre inoltre considerare che i commi 49 bis e 49 ter dell'articolo 31 della Legge 448/1998, in materia di svincoli di prezzi e canoni, sono stati aggiunti dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 con il dichiarato intento di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari.

La Legge 7 agosto 2012, n. 135, ha modificato la lettera a) del comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/98, stabilendo la durata di 20 anni, in luogo di 30 anni, delle convenzioni sostitutive per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli stabiliti dalle convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 179/98, relative alla concessione in proprietà delle aree comunali.

Con precedenti provvedimenti, relativi alle convenzioni stipulate ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in determinati ambiti urbanistici, la Città si era già espressa favorevolmente alla riduzione della durata dei vincoli da 30 a 20 anni, che è la durata minima stabilita da tali articoli di Legge, previa richiesta dei singoli proprietari degli immobili convenzionati.

Pertanto, per omogeneità di trattamento, si ritiene equo assumere la durata di 20 anni con riferimento alla Convenzione stipulata dalla Città con la Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l. in data 23 marzo 1995.

La Città, con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 0101021/012) e in data 19 novembre 2012 (mecc. 1204484/104) ha dato concreta attuazione a quanto previsto dalla Legge 448/1998, per quanto riguarda sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che lo svincolo dei prezzi e dei canoni di locazione stabiliti nelle convenzioni vigenti.

Al fine di consentire ai titolari delle unità immobiliari convenzionate realizzate dalla Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l. di accedere alle opportunità previste dalla Legge 448/98 in condizioni il più possibile paritarie con gli altri soggetti proprietari di immobili in regime di edilizia convenzionata, occorre dare atto che i predetti titolari potranno, su loro istanza, ottenere lo svincolo di prezzi e canoni ai sensi dei commi 49 bis e 49 ter, tenendo in considerazione la durata di 20 anni, dedotti gli anni già decorsi dalla data della convenzione originaria, a condizione che sia versato alla Città il corrispettivo stabilito per lo svincolo e stipulato il relativo atto pubblico conforme allo schema approvato con la deliberazione (mecc. 1204484/104) sopra citata.

Poiche, ai sensi dei già citati commi 49 bis e 49 ter lo svincolo, per essere valido ed efficace, deve avvenire unicamente con la formalizzazione di un nuovo atto pubblico, si deve riconoscere che, fino all'avveramento di tale condizione, la Convenzione formalizzata in data 23 marzo 1995 dalla Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l., i cui obblighi sono ora in capo ai titolari delle unità convenzionate, continua a produrre i propri effetti; qualora l'atto pubblico di svincolo venga formalizzato successivamente alla scadenza della durata di 20 anni non sarà dovuto alcun corrispettivo, considerandosi in tal caso assolto compiutamente l'obbligo di convenzionamento per avvenuto decorso del termine.

Si dichiara che il presente provvedimento non comporta oneri di alcun genere per la Città

ed è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dalla dichiarazione allegata (**all. 1**).

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;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

1) di procedere allo svincolo dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, previa istanza dei titolari, delle unità immobiliari convenzionate con atto rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli in data 23 marzo 1995, rep. n. 32919/8186, stipulato dalla Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l. con riferimento agli interventi di edilizia residenziale realizzati in Via Ternengo e Via Tollegno, meglio individuati nella Convenzione medesima; lo svincolo dovrà avvenire in conformità ai criteri stabiliti dall'art. 31, commi 49 bis e 49 ter della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data 19 novembre 2012 (mecc. 1204484/104); a tal fine viene considerata la durata di 20 anni, dedotti gli anni già decorsi dalla data della convenzione originaria, a condizione che sia versato da ciascun titolare il corrispettivo stabilito per lo svincolo e stipulato il relativo atto pubblico conforme allo schema approvato con la deliberazione (mecc. 1204484/104) sopra citata; fino alla stipulazione di tale atto di svincolo, la Convenzione formalizzata in data 23 marzo 1995 dalla Cooperativa Casainsieme L.E.L. a r.l., continua a produrre i propri effetti; qualora l'atto pubblico di svincolo venga formalizzato successivamente alla scadenza sopra indicata non sarà dovuto alla Città alcun corrispettivo, considerandosi in tal caso assolto compiutamente l'obbligo di convenzionamento per avvenuto decorso del termine; il presente provvedimento non comporta oneri per la Città; le spese relative, accessorie e conseguenti agli atti pubblici di svincolo da stipulare sono a carico dei soggetti proprietari delle unità immobiliari

convenzionate;

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.

L’Assessore alla Salute,
Politiche Sociali e Abitative
Elide Tisi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Antonio Fonseca

Verbale n. 29 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 29 giugno 2013.