



CITTA' DI TORINO

*DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
SETTORE CONVENZIONI E CONTRATTI*

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1810/09/CC approvata il 15/06/2009

OGGETTO: RIDUZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI NEI P.R.I.U. SPINA 3 E SPINA 4 – ATTI SOSTITUTIVI/MODIFICATIVI – MODULISTICA – APPROVAZIONE IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO IN DATA 12 GENNAIO 2009 N. MECC. 2008 07168/104.

Il Dirigente di Settore

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio Comunale di Torino in data 12 gennaio 2009, n. mecc. 2008 07168/104, è stato stabilito:

"1) di approvare la riduzione della durata dei vincoli convenzionali ex articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 negli ambiti dei P.Ri.U. "Spina 3" e "Spina 4", da attuarsi, su istanza dei soggetti proprietari delle unità immobiliari convenzionate e i loro eventuali aventi causa, secondo le seguenti modalità meglio indicate nelle premesse del presente provvedimento e qui di seguito richiamate:

- la riduzione a 10 anni, a far data dalla formalizzazione del convenzionamento di cui ai già citati articoli del D.P.R. 380/2001, sarà subordinata alla corresponsione sia del contributo per costo di costruzione sia della quota degli oneri di urbanizzazione, della cui esenzione aveva beneficiato il soggetto attuatore e, per gli interventi di edilizia agevolata, alla restituzione del contributo pubblico, maggiorato degli interessi, alla Regione Piemonte, a condizione che quest'ultima rilasci preventivamente apposita autorizzazione;
 - la riduzione a 20 anni, a far data dalla formalizzazione del convenzionamento di cui ai già citati articoli del D.P.R. 380/2001, con il mantenimento in capo ai titolari dei benefici economici summenzionati;
 - la sostituzione degli atti convenzionali originari con specifici atti unilaterali d'obbligo, da formalizzarsi con atto pubblico, che saranno sottoscritti da ciascun soggetto interessato, il quale assumerà a suo carico ogni spesa conseguente;
- 2) di demandare ai Dirigenti degli Uffici comunali competenti l'attuazione di quanto stabilito nel presente provvedimento";

ai sensi dell'articolo 11 della convenzione-tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il

21 Giugno 1984 n° 714-C.R.6794, in forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del titolare del permesso, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7, e 12, per i quali resta titolare il titolare del permesso; negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute;

come evidenziato nella summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale, la riduzione dei vincoli al di sotto della soglia minima di 20 anni, imposta dal D.P.R. 380/01 e s.m.i., comporta il venir meno dell'applicazione del quadro normativo di riferimento, rappresentato dagli articoli 17 e 18 del citato D.P.R., già articoli 7 e 8 della Legge 10/77, e dalla convenzione-tipo approvata con deliberazione del Consiglio Regionale in data 21 giugno 1984 (n. 714-6794) ai sensi di questi ultimi articoli di legge;

pertanto, non è più invocabile la nullità di legge, disposta dall'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. sopra citato, per le pattuizioni tra i privati eccedenti i prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati negli atti unilaterali d'obbligo, sottoscritti in conformità alla citata convenzione-tipo regionale, né è possibile invocare la nullità delle medesime pattuizioni in mancanza di una specifica previsione da parte della legge; la nullità di cui sopra, secondo le regole generali, può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice (art. 1421 c.c.); inoltre l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione, fatte salve le eccezioni previste dalla legge; le conseguenze pratiche di una nullità riconosciuta sarebbero quindi costituite dalla restituzione da parte dell'alienante o del locatore delle somme indebitamente percepite;

è tuttavia in ogni caso necessario salvaguardare l'interesse pubblico prevalente, evidenziato dalla summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale, affinché sia assicurata l'osservanza, da parte dei soggetti privati titolari delle unità immobiliari convenzionate, degli obblighi convenzionali assunti negli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai titolari dei permessi di costruire, che sono stati stipulati in adempimento all'obbligo, contenuto nelle convenzioni urbanistiche attuative dei P.Ri.U., di destinare all'edilizia cosiddetta "convenzionata" una quota di S.L.P. residenziale prevista nell'ambito urbanistico considerato;

al fine di veder tutelato ed effettivamente realizzato il predetto interesse pubblico e di prevenire e sanzionare possibili casi di violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione convenzionali da parte dei privati, è necessario quindi sia richiamare negli schemi di atti sostitutivi l'annullabilità delle suddette pattuizioni in violazione, che potrà essere fatta valere, secondo le regole generali in materia di contratti, solamente dalla parte contraente nel cui interesse l'annullamento è stabilito dalla legge, sia introdurre negli atti sostitutivi una penale convenzionale, che si ritiene opportuno quantificare in misura pari alle stesse parti eccedenti i prezzi e canoni massimi consentiti;

inoltre, in conseguenza dell'introduzione della suddetta penale convenzionale, al fine di consentire la verifica della corretta applicazione degli obblighi assunti dai privati, si rende necessario introdurre l'obbligo di trasmettere entro un determinato termine alla Città copia dei contratti di vendita e dei contratti di locazione stipulati;

tale ultimo obbligo, a sua volta, comporta la necessità di introdurre una sanzione pecuniaria in caso di inadempienza, che, per analogia con quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2001 (mecc. 2001-01021/12) in merito alle convenzioni sostitutive ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/98, si ritiene opportuno determinare nella misura dell'1% del prezzo delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione, e nella misura di una mensilità del canone riferita alla data del contratto di locazione;

per quanto attiene agli obblighi, ivi comprese le altre sanzioni applicabili, assunti con gli atti sostitutivi per la riduzione dei vincoli convenzionali a 10 anni, in coerenza con l'intento espresso nella sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale del 12 gennaio 2009, tali atti devono riportare gli stessi contenuti delle obbligazioni tuttora in capo agli attuali proprietari delle unità immobiliari convenzionate, così come sono state trasferite a tali soggetti ai sensi dell'atto unilaterale d'obbligo, conforme alla convenzione tipo regionale, sottoscritto dal titolare del permesso di costruire, anche se i riferimenti giuridici delle obbligazioni sostitutive, come sopra indicato, non saranno più costituiti dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, ma dalla convenzione urbanistica attuativa di ogni singolo comprensorio dei P.Ri.U. Spina 3 e Spina 4 e, ovviamente, dalla stessa deliberazione consiliare sopra menzionata; sarà quindi sostanzialmente confermato dai soggetti sottoscrittori il contenuto delle clausole originarie, eccezion fatta la durata originaria dell'atto d'obbligo;

per la riduzione dei vincoli convenzionali al minimo di 20 anni, previsto dal D.P.R. 380/01 e s.m.i., gli atti previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 12 gennaio 2009, in linea con quanto in essa stabilito, dovranno sostanzialmente prevedere la modifica dei rispettivi originari atti unilaterale d'obbligo per ciò che concerne la durata dei vincoli medesimi, che sarà ridotta a 20 anni rispetto agli attuali 30;

in tutti i casi in cui sia stato assegnato un contributo da parte della Regione Piemonte, deve essere richiamata nelle premesse dell'atto sostitutivo la procedura comunicata alla Città con nota della Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche territoriali ed Edilizia, prot. n. 7940/DBO803 in data 2 marzo 2009, nella quale è stato precisato che, nel caso di riduzione dei vincoli convenzionali al di sotto della soglia di 20 anni per gli alloggi di edilizia agevolata, il Comune dovrà comunicare agli Uffici regionali i nominativi dei soggetti interessati; solo successivamente alla restituzione dei contributi alla Regione Piemonte sarà possibile procedere alla sostituzione del convenzionamento in essere;

nei casi di unità convenzionate agevolate, concesse in locazione per almeno 8 anni con patto di futura vendita, i soggetti sottoscrittori degli atti sostitutivi per la riduzione dei vincoli a 10 anni saranno rappresentati dall'attuale proprietario delle unità stesse (il titolare del permesso di costruire / promittente venditore) e dai locatari futuri acquirenti (promissari acquirenti), per le seguenti ragioni:

- gli atti sostitutivi incidono sulle reciproche obbligazioni in corso tra i predetti soggetti, per quanto riguarda in particolare la restituzione alla Regione Piemonte dei contributi regionali, attualmente detenuti materialmente dal locatore ma già assegnati ai locatari in qualità di beneficiari finali degli stessi;
- il particolare regime dei canoni previsto dai bandi regionali, diverso da quello ordinario vigente, che si fonda sul riconoscimento del contributo regionale, verrà meno per effetto della rinuncia a quest'ultimo;
- la possibilità, da parte dei locatari/promissari acquirenti, di acquisire la proprietà dell'alloggio anche prima del decorso della locazione per il periodo minimo di 8 anni imposto dai

bandi regionali;

per quanto riguarda la locazione nei casi summenzionati verrà quindi richiamata la normativa vigente in materia;

per i casi in cui venga richiesta dagli interessati la riduzione della durata dei vincoli a 20 anni in riferimento alle unità convenzionate-agevolate concesse in locazione per almeno 8 anni con patto di futura vendita, il beneficiario non dovrà rinunciare al contributo regionale e, pertanto, nulla del particolare regime locativo deve essere modificato; tuttavia, anche in questi casi, i nuovi atti unilaterali, che modificano la durata stabilita negli atti originari, diventeranno presupposto necessario per gli atti di compravendita che saranno sottoscritti tra il locatore ed i locatari al termine degli 8 anni di locazione;

per i casi sopra evidenziati sono stati messi a punto n. 7 schemi tipo di atti unilaterali d'obbligo sostitutivi/modificativi (all. da 1 a 7), che dovranno essere opportunamente adattati ad ogni singola circostanza o situazione soggettiva che si presenterà;

più precisamente 4 degli schemi oggetto di approvazione riguardano la riduzione dei vincoli a 20 anni, e 3 riguardano la riduzione a 10 anni; sono state considerate le casistiche di maggior frequenza tra le varie possibili, con riserva di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione di eventuali ulteriori schemi in rapporto ad altre specifiche casistiche;

è inoltre ammissibile, qualora pervenga esplicita richiesta al riguardo, la formalizzazione di un singolo atto unilaterale da parte di più soggetti interessati, proprietari o promissari acquirenti di unità immobiliari localizzate nello stesso intervento edilizio, al fine di conseguire un risparmio di costi amministrativi e tempi burocratici per l'istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale;

in merito alla procedura da seguire per pervenire alla formalizzazione degli atti sostitutivi/modificativi si è reso necessario predisporre la modulistica, costituente l'all. 8 al presente provvedimento, costituita dall'istanza e contestuale accettazione, da parte dei soggetti interessati, delle condizioni indicate nella già citata deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 gennaio 2009, ivi compreso l'ammontare del corrispettivo per contributo per costo di costruzione e quota degli oneri di urbanizzazione, che sarà comunicato ai soggetti interessati successivamente all'istanza;

al riguardo occorre rilevare che il contributo per costo di costruzione e la quota degli oneri di urbanizzazione di cui sopra è già stato determinato dal competente Settore della Divisione Urbanistica in sede di rilascio al costruttore del permesso di costruire con i criteri stabiliti dalla legge e dal regolamento comunale vigente e, pertanto, ai fini della riduzione dei vincoli a 10 anni, deve essere suddiviso tra le unità immobiliari convenzionate sulla base della rispettiva S.L.P. (superficie lorda di pavimento) ed aggiornato con l'ultimo indice ISTAT disponibile alla data di richiesta di riduzione dei vincoli, secondo le procedure correntemente applicate per l'aggiornamento degli oneri concessori;

inoltre, fermo restando il prezzo di cessione, a suo tempo riconosciuto congruo dal Civico Ufficio Tecnico, si ritiene coerente con i criteri generalmente validi per l'edilizia convenzionata che il predetto corrispettivo, nel caso in cui l'attuale proprietario intenda alienare l'unità immobiliare convenzionata nel corso dei 10 anni di durata dell'atto sostitutivo, possa essere aggiunto, in qualità di onere effettivamente sostenuto e documentato, al prezzo medesimo ed essere aggiornato nelle cessioni successive con le stesse modalità applicate ai fini della formalizzazione dell'atto

sostitutivo;

nella procedura di cui sopra, come richiamato peraltro negli schemi tipo allegati, è previsto che il Comune di Torino fornisca ai soggetti interessati il suo formale assenso alla riduzione della durata dei vincoli convenzionali vigenti ed alla loro sostituzione, e che tale assenso, da esprimersi prima della formalizzazione dell'atto sostitutivo/modificativo, costituisca un allegato del medesimo;

inoltre, al fine di una completa conoscenza delle clausole convenzionali vigenti da parte degli acquirenti e successivi aventi causa, si ritiene opportuno che all'atto sostitutivo/modificativo sia allegato in copia conforme l'atto unilaterale originario oggetto di sostituzione/modifica;

Tutto ciò premesso

IL DIRIGENTE

Visto l'articolo 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città

DETERMINA

- 1) di approvare gli allegati 7 schemi tipo (all. da 1 a 7) di atti sostitutivi/modificativi degli attuali atti unilaterali d'obbligo ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativi agli interventi di edilizia convenzionata/agevolata negli ambiti dei P.Ri.U. "Spina 3" e "Spina 4, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale di Torino in data 12 gennaio 2009, n. mecc. 2008 07168/104, e, più precisamente:
 - “Atto Sostitutivo – Patto di Futura Vendita - 10 anni – Agevolata” (all. 1);
 - “Atto Sostitutivo – Proprietà - 10 anni – Agevolata” (all. 2);
 - “Atto Sostitutivo - Proprietà - 10 anni” (all. 3);
 - “Atto Sostitutivo/modificativo – Patto di Futura Vendita - 20 anni – Agevolata” (all. 4);
 - “Atto Sostitutivo/modificativo – Proprietà - 20 anni – Agevolata” (all. 5);
 - “Atto Sostitutivo/modificativo – Proprietà - 20 anni” (all. 6);
 - “Atto Sostitutivo/modificativo – Locazione permanente - 20 anni” (all. 7);
- 2) di autorizzare il Dirigente stesso e l'ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche agli atti 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;
- 3) di demandare ad eventuale successivo provvedimento dirigenziale l'approvazione di ulteriori schemi di atti sostitutivi/modificativi in relazione a specifiche casistiche;
- 4) di approvare i modelli di istanza (all. 8-9) da parte dei soggetti interessati, nei quale sono indicate le fasi procedurali per addivenire alla riduzione dei vincoli convenzionali, in esecuzione della sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2008

07168/104;

- 5) di consentire che sia l'istanza predetta che l'atto unilaterale sostitutivo/modificativo possano essere sottoscritti contestualmente da più soggetti interessati, qualora l'istanza e l'atto medesimi si riferiscano allo stesso intervento edilizio;
- 6) di trasmettere il presente provvedimento alla competente Direzione della Regione Piemonte per gli aspetti di sua competenza;
- 7) di demandare a successive determinazioni dirigenziali gli accertamenti sul bilancio comunale relativi ai corrispettivi versati dai soggetti interessati per contributo per costo di costruzione e quota degli oneri di urbanizzazione, in relazione alla prevista riduzione dei vincoli convenzionali a 10 anni;
- 8) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo pretorio e sul sito Internet della Città.

IL DIRIGENTE SETTORE
CONVENZIONI E CONTRATTI
(Dott. Antonio FONSECA)

All. 9

CB/Riduzione Vincoli.doc