



COMUNE RECOARO TERME

Prov. VI
c.f. 00192560241

**VERBALE DELLA SEDUTA DI
CONSIGLIO COMUNALE**

N. di reg. 68

del 19-12-2018

O G G E T T O

APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE PEEP CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35, LEGGE N. 865/1971 ED AFFRANCAMENTO DAI VINCOLI DI GODIMENTO AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 3 BIS, DEL D.L. N. 70 DEL 13/05/2011, CONVERTITO IN LEGGE 12/07/2011, N. 106

Seduta pubblica

L'anno **Duemiladiciotto**, il giorno **Diciannove** del mese di **Dicembre** alle ore **18:30** nella Sala delle Adunanze del Consiglio, convocati i Consiglieri del Comune con lettera n. 13056 del 13/12/2018, regolarmente notificata, si è riunito il Consiglio Comunale. Presiede il Sindaco Sig. *Branco Dott. Davide*, con la partecipazione del Segretario Generale *Dott. Antonio Caporrino*.

Fatto l'appello risultano:

p – BRANCO *Davide*
p – MANTESE *Chiara*
p – BENETTI *Eddy*
p – CORRA' *Stefano*
p – CAILOTTO *Severino*
a – VINETTI *Kevin*
p – MALTAURO *Anna Claudia*

p – POVOLO *Alberto*
p – BENETTI *Stefania Elisa*
p – CHECCHETTO *Andrea*
p – VIERO *Franco*
p – BENETTI *Sonia*
a – ANTONIAZZI *Luca*

Interviene in qualità di assessore esterno senza diritto di voto la Sig.ra Avv. Stefania Pastore.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Publicata all'Albo Pretorio il _____ per 15 giorni consecutivi.

L'Istruttore Amministrativo
F.to Zini

OGGETTO

APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE PEEP CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35, LEGGE N. 865/1971 ED AFFRANCAMENTO DAI VINCOLI DI GODIMENTO AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 3 BIS, DEL D.L. N. 70 DEL 13/05/2011, CONVERTITO IN LEGGE 12/07/2011, N. 106

Il Sindaco introduce il quinto punto all'ordine del giorno e ne legge il titolo. Subito dopo passa la parola all'Assessore ai lavori pubblici, Avv. Stefania Pastore, per una breve sintesi.

Assessore Pastore Stefania: "Faccio intanto la stessa premessa di prima che se qualcuno ha un interesse diretto o indiretto rispetto a questa delibera, visto che si tratta sempre di immobili che insistono sul Comune di Recoaro Terme, è opportuno che si astenga o, ancora meglio, che lasci la sala".

Interviene il **Consigliere Corrà Stefano:** "Premetto che, siccome in questo ordine del giorno si va a trattare una richiesta di svincolo dell'area delle Laite, ma che comprende anche l'area denominata "Rivelunghe", dove io ho una proprietà, un'abitazione, lascio la sala e mi astengo dal voto".

Il Consigliere Corrà Stefano esce dalla sala consiliare.

Il Sindaco ringrazia l'assessore e prega il Segretario di prendere nota che il Consigliere Corrà ha lasciato la sala del consiglio. Passa, quindi, nuovamente la parola all'Assessore Pastore.

Assessore Pastore: "Sinceramente una parte della delibera la leggerei, visto che poi il Consiglio deve approvarla e penso sia giusto darle lettura. Per la relazione sintetica magari per la volta prossima la prepariamo. Non la leggo tutta, ovviamente, però leggo un minimo di premessa". Prosegue, quindi, leggendo una sintesi del testo della delibera che sotto si riporta.

Alla fine della lettura il Sindaco ringrazia l'Assessore Pastore e apre agli eventuali interventi dei Consiglieri. Passa, quindi, la parola al Consigliere Benetti Sonia.

Consigliere BENETTI: "Come sopra, se qualcuno ha capito qualcosa faccia un cenno. Ovviamente "Recoaro Cambia" voterà a favore, perché abbiamo studiato le carte e, quindi, votiamo a favore. Però ribadisco il concetto. Non ci è stato spiegato niente nella conferenza dei capigruppo e non so nemmeno se è stata accolta la richiesta che il Consigliere Antoniazzi, stasera assente, aveva fatto durante la conferenza dei Capigruppo e che era stata annotata dal facente funzioni del Segretario, il Dott. Fiorin. Però l'Assessore non dice nulla al riguardo e non ho capito molto di quello che ha letto. Quindi le informazioni che ho su questo punto, sono completamente ricavate dal mio studio di autodidatta. Per cui ribadisco il concetto: quando si fanno le conferenze dei Capigruppo, gradirei avere qualcuno che mi informa sulle tematiche, gradirei in consiglio comunale che i punti siano chiari, a favore mio che non sono un genio su tutti gli argomenti e soprattutto su questi, e a favore anche dei cittadini che

capiscano cosa stiamo facendo. Quindi la dichiarazione di voto di “Recoaro Cambia” è a favore, con tutte le riserve del caso”.

Alle ore 19,00 entra in sala il Consigliere Viero Franco.

Il Sindaco ringrazia il consigliere Benetti e passa la parola al consigliere Checchetto.

Il **Consigliere Checchetto** interviene comunicando che “Recoaro Civica” è a favore e voterà a favore.

Il **Sindaco** passa la parola all’Assessore Pastore che interviene replicando all’intervento del Consigliere Benetti.

Assessore Pastore: “Se si riferisce alla richiesta da parte del Consigliere Antoniazzi di considerare se questo tipo di, diciamo, trasformazione di un diritto poteva configurarsi come un’alienazione di un terreno, abbiamo approfondito e la risposta è negativa. Nel senso che qui si tratta di una trasformazione del diritto di superficie in un diritto di proprietà. E’ previsto dalla legge, quindi c’è la normativa che lo consente e non si tratta, voglio dire, di una cessione di un bene, quindi non si tratta di una cessione del terreno, ma si tratta di una trasformazione di un diritto di superficie in diritto di proprietà. Di fatto l’immobile esiste su quel terreno, c’è già, i proprietari hanno già un diritto di superficie su quegli immobili, ne acquisiscono la proprietà, quindi un altro diritto reale che si configura come una trasformazione di un diritto reale già esistente, non è un’alienazione di terreno. Ecco questa era l’eccezione a cui stava facendo riferimento, questa è la risposta”.

Il Sindaco ringrazia e passa la parola al Consigliere Benetti Eddy per la dichiarazione di voto.

Il **Consigliere Benetti Eddy** afferma che il gruppo “Uniti per Recoaro” vota a favore.

Il Sindaco passa, quindi, alla votazione palese e per alzata di mano il cui esito è sottoriportato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Recoaro Terme ha approvato un Piano di zona per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP) con delibera di Consiglio Comunale n. 186 del 27.10.1977 in atti CO.RE.CO di Vicenza n. 1122 del 09.01 1978 e successiva delibera della Giunta Regionale n. 7104 del 29.12.1981;

Che successivamente il Comune di Recoaro Terme a partire dagli anni “80 ha concesso, come prevedeva l’articolo 35 della Legge n. 865 del 1971, all’ allora Cooperativa Recoaro Casa s.r.l. le aree in diritto di superficie per la durata di 99 anni a norma dell’art. 1478 comma 2 del Codice Civile, per l’edificazione di alloggi e spazi comuni nelle zone PEEP in località Cappellazzi (ora villaggio rivelunghe: via Divisione Julia e via Divisione Acqui) e in località Tezzetta (ora località Le Laite);

Ricordato che la legge n. 865/1971 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” ha modificato e integrato, tra l’altro, la legge n. 167/1962 “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”;

Che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevedeva che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, poteva essere concesso il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;

Che, per quanto riguarda la possibilità di commercializzazione delle unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione di tale sistema si ebbe con la legge n. 179/1992 la quale, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85/1994, prevede che: “gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati”;

Richiamata la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, che ha introdotto tra l'altro, modifiche alla regolamentazione della commercializzazione degli alloggi realizzati nelle zone PEEP;

Che, in materia di liberalizzazione, da ultimo, l'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge n. 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che: “Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti articoli 49 bis e 49 ter:

- 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con Decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- 49-ter Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”;

Che, a norma dell'articolo 29, comma 16 undecies, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14, a decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al predetto comma 49-bis dell'articolo 31, L. n. 448/1998, è stabilita dai Comuni;

Che in base all'art. 23-ter, comma 1-bis, del Decreto-Legge 6 luglio 2012, n. 95 – convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 – il quale ha modificato la lettera a) del comma 46, riducendo la durata delle nuove convenzioni sostitutive da 30 a 20 anni.

Che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stato oggetto, nel tempo, di una “interpretazione ondivaga” anche giurisprudenziale, che ha risentito della successione, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale (cfr. Sentenza Cassazione SS.UU. n. 18135 del 16 settembre 2015, p. 6);

Che, pertanto, al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/1971, anche ai successivi subacquirenti e non solo al concessionario;

Che il collegio giudicante ha, in primo luogo, affrontato il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, rilevando che vi è stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cassazione, Sezione II, 4 aprile 2011, n. 7630; Cassazione, Sezione II, 2 ottobre 2000, n. 13006) che ha valorizzato l'autonomia negoziale delle parti ed è pervenuto alla conclusione che sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione, e non ai successivi subacquirenti;

Che a detto orientamento prevalente si è attenuta l'Amministrazione Comunale nel non ravvisare vincoli alla libera alienabilità degli alloggi, trascorsi cinque anni dalla data di primo trasferimento degli immobili stessi;

Che a detto indirizzo giurisprudenziale si contrappone, oggi, un secondo orientamento per il quale la disciplina vincolistica promana da norme imperative, anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e Concessionario, con la conseguenza che l'eventuale violazione dei parametri legali circa il prezzo di vendita sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 c.c. e sarebbero sostituiti con inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (ex art. 1339 e 1419, comma secondo, c.c.);

Che i Giudici di Legittimità, a Sezioni Unite, hanno accolto il secondo orientamento, affermando che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3 bis della summenzionata L. n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della legge n. 448/1998) e dell'art. 29 comma 16 undecies della legge n. 14/2012, il vincolo massimo di prezzo è opponibile anche ai subacquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso;

Che, al fine di conformarsi alla precitata Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, il Comune intende procedere, ai sensi dell'art. 49bis della legge n. 448/1998, alla definizione della procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni;

Che la legge n. 106/2011, di conversione del D.L. n. 70/2011, ha introdotto, nell'art. 31 della legge n. 448/1998, i commi 49-bis e 49-ter, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari", per consentire la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica o convenzionata;

Che nel caso in cui il possessore titolare dell'alloggio realizzato su terreno del Comune ceduto in diritto di superficie, voglia la rimozione del vincolo, questa è subordinata ai seguenti presupposti:

- a) decorso del termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- b) richiesta dell'interessato;
- c) determinazione della percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998, da stabilirsi da parte del Comune, così come previsto dall'art. 29, comma 11 – undecies della legge 24 marzo 2012 n. 14 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 216;
- d) stipula di atto pubblico integrativo per la rimozione del vincolo stesso, soggetto a trascrizione;

Che, in attuazione delle suddette disposizioni di legge, l'Amministrazione Comunale intende adottare il Regolamento di cui Allegato sub "B" al presente provvedimento, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli di godimento, nelle aree PEEP di questo Comune, in base ai corrispettivi determinati ai sensi degli artt. 5 e 6 del suddetto Regolamento;

Che, pertanto, occorre altresì procedere all'approvazione dello Schema di Convenzione, di cui all'allegato sub "C" al presente provvedimento, concernente l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, già gravanti su alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/1971, secondo le previsioni normative di cui all'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106;

Richiamato l'art. 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in base al quale ciascun comune, nel rispetto della legge e dei principi dettati dallo statuto, adotta i regolamenti nelle materie di propria competenza;

Vista l'allegata proposta di Regolamento allegato sub B) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli di godimento, nelle aree PEEP di questo Comune, composta da n. otto articoli;

Richiamato l'art. 42, secondo comma, lettera a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che assegna alla competenza dei consigli comunali l'approvazione dei regolamenti di propria competenza;

Udita la discussione svoltasi sull'argomento che è stata sopra riportata;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 allegato sub A);

In conformità dell'esito di apposita votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata dal Presidente, che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti n. 10
voti favorevoli: n. 10
voti contrari: ==
astenuiti: ==

Che, nel testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto:

- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- la L. n. 865/1971 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

DELIBERA

per le motivazioni esposte in narrativa:

1. di approvare il Regolamento Comunale, allegato sub B), per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli di godimento, nelle aree PEEP di questo Comune, composto di otto articoli;
2. di approvare lo Schema di Convenzione, allegato sub C), concernente l'affrancazione dai vincoli di godimento, già gravanti su alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/1971;
3. di dare atto che il regolamento approvato con il presente atto entra in vigore dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni all'Albo pretorio comunale online.

Alla chiusura della votazione rientra in aula il Consigliere Corrà Stefano.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Branco

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Caporrino

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Pubblicata all'Albo Pretorio il _____ per 15 giorni consecutivi.

Esecutiva dopo il quindicesimo giorno.

Lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Caporrino

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo, composta da più fogli.

Lì _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Zini Andrea)