

# CITTÀ DI BIELLA



## ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 047 DEL 23 GIUGNO 2015

---

OGGETTO: U.T. – URBANISTICA – RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE IN EDILIZIA CONVENZIONATA – DEFINIZIONE DEI CRITERI ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAI COMMI 49 BIS E 49 TER DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 E S.M.I.

---

L'anno duemilaquindici il giorno ventitré del mese di giugno alle ore 17,00 nella sala consiliare presso Palazzo Oropa si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale Dott. Fabrizio MERLO.

All'atto della discussione dell'argomento in oggetto risultano presenti n. 27 consiglieri e assenti n. 05.

AZAOUI Fatima		MANFRINATO Anna	
BARRASSO Pietro		MARTON Gianluca	
BRESCIANI Riccardo		MENEGON Francesca	
BUSCAGLIA Antonella		MERLO Fabrizio	
COGOTTI Greta		MOSCAROLA Giacomo	
D'ANGELO Claudia		PARAGGIO Amedeo	Assente
DELMASTRO DELLE VEDOVE Andrea		POSSEMATO Benito	
FARACI Giuseppe	Assente	RAISE Dorianò	
FOGLIO BONDA Andrea		RAMELLA GAL Antonio	
FURIA Paolo		RASOLO Giuseppe	
GAGGINO Massimiliano	Assente	RINALDI Giovanni	Assente
GALUPPI Paolo		RIZZO Paolo	
GENTILE Donato		ROBAZZA Paolo	
IACOBELLI Cinzia		ROSSO Simone	
LEONE Sergio		SACCA' Antonio	
MAIO Federico	Assente	ZUCCOLO Alessandro	

È presente il Sindaco Marco CAVICCHIOLI.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: PRESA, GAIDO, BARRESI, VARNERO, LA MALFA.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro Donini.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

U.T. – URBANISTICA – RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE IN EDILIZIA CONVENZIONATA – DEFINIZIONE DEI CRITERI ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAI COMMI 49 BIS E 49 TER DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 E S.M.I.

---

Il sig. Presidente apre la discussione sull'argomento in oggetto.

Interviene l'Assessore sig. Presa.

Per il relativo intervento si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Quindi,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**  
**(in seduta pubblica)**

Premesso che:

- per gli alloggi realizzati in aree cedute in proprietà, l'art. 35 della legge 865/1971, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la nullità degli atti di alienazione;
- con la legge n. 179 del 17/02/1992, entrata in vigore il 15 marzo 1992, l'art. 35 della legge 865/1971 è stato notevolmente modificato dal momento che l'art. 23 di tale legge ha abrogato i commi da 16 a 19 dell'art. 35 della legge 865/1971;
- con la legge 28 gennaio 1994 n. 85 è stato modificato l'art. 20, comma 1, della legge 179/1992 che così ora dispone "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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";
- con la modifica introdotta dall'art. 23, L. 179/1992, non sono pertanto più previsti divieti di alienazione per gli alloggi in proprietà, e a decorrere dall'entrata in vigore della legge 85/1994 anche gli alloggi in edilizia agevolata, decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto, possono essere alienati o locati;
- tuttavia nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed in quelle stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, permangono tuttora i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, fino alla scadenza delle stesse;
- in relazione a tali vincoli, al fine di agevolare il trasferimento degli immobili, l'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 "Decreto sviluppo 2011", convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106, ha modificato la disciplina dettata con riguardo all'edilizia residenziale convenzionata, in particolare aggiungendo nell'art. 31 della Legge 23

dicembre 1998 n. 48 dopo il comma 49 i seguenti commi: “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 ... omissis;”

“49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all’articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”;

- successivamente il comma 16-undecies dell’art. 29 della legge 24 febbraio 2012 n. 14 di conversione con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011 n. 216: “Proroga di termini previsti da disposizioni legislative” (milleproroghe), prevede che siano i singoli comuni a determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione;
- in relazione alle suddette recenti disposizioni normative le unità abitative che, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, possono usufruire della possibilità di affrancamento anche dei vincoli di prezzo di cessione e canone di locazione sono quelle che fanno riferimento alle seguenti convenzioni:
  - ✓ convenzioni attuative dei PEEP, stipulate ex art. 35 della Legge 865/71, per la concessione dell’area in diritto di superficie o cessione in diritto di proprietà;
  - ✓ convenzioni stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell’articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità ex L. 865/71, per le quali non siano ancora scaduti i termini di validità;
  - ✓ convenzioni di cui all’articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 04.02.2003, il Comune di Biella, avvalendosi della facoltà di cui all’articolo 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ha reso possibile agli aventi diritto, tramite la sostituzione/modifica delle convenzioni originarie stipulate ai sensi dell’art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con la convenzione di cui all’articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001), la cessione in proprietà, a titolo oneroso, delle 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;
- la scadenza temporale delle nuove convenzioni stipulate, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per l’eliminazione dei vincoli d’inalienabilità decennali e ventennali, è pari a quella stabilita dall’art.8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (originariamente 30 anni) diminuita del tempo trascorso dalla data di stipulazione della convenzione originaria;

- durante il periodo di validità delle convenzioni, come detto, permangono immutate le limitazioni, ai sensi di legge, in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse;
- il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha infine stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998 disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 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 (*oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001*) “*per una durata di 20 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*”;
- in conseguenza di quest'ultima disposizione legislativa ed in relazione al fatto che tutte le convenzioni in diritto di superficie sono state stipulate antecedentemente al 1995 e quindi da oltre 20 anni, risulta acclarato che per quanto concerne gli immobili concessi in diritto di superficie, la stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà determina la caducazione di ogni altro obbligo anche in ordine ai prezzi massimi di vendita ed ai canoni massimi di locazione essendo ampiamente trascorsi i vent'anni dalla stipula della convenzione originaria;
- la procedura citata di cui all'art. 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 48, oggetto della presente deliberazione, troverà pertanto applicazione, nell'ambito del Comune di Biella, unicamente per le 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;

Considerato pertanto che il comma 49 bis della legge 12 luglio 2011 n.106 subordina la rimozione dei vincoli ai seguenti presupposti:

- sia presentata apposita richiesta dal singolo proprietario;
- sia decorso il termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- sia determinata la percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31 comma 48, della legge 448/98, secondo la valutazione del Comune;
- sia sottoscritta apposita convenzione, registrata e trascritta, tra il privato richiedente ed il Comune;

Valutato che il predetto corrispettivo possa essere quantificato nella misura percentuale del 50% del corrispettivo determinato in applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/98;

Alla luce di quanto precede si rende opportuno e necessario, anche in considerazione delle richieste pervenute in tal senso ai competenti Uffici dell'Ente, stabilire modalità, criteri e condizioni per dar modo ai soggetti interessati di poter beneficiare, a seconda delle differenti casistiche, delle sopravvenute disposizioni di legge in relazione all'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, nonché in ordine alla rimozione anticipata dei vincoli sul prezzo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione degli stessi;

Ritenuto pertanto di accordare ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti P.E.E.P. la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, su loro specifica domanda e con spese a carico degli stessi, mediante la

stipula di una convenzione, come previsto dall'art. 31 comma 49-bis della Legge n. 448/1998, previo il pagamento di una somma commisurata al 50% del corrispettivo determinato in applicazione del comma 48 della L. 448/98;

Dato inoltre atto che:

- i limiti afferenti ai requisiti soggettivi stabiliti dalla normativa statale e regionale in materia di edilizia agevolata, in relazione alla concessione di contributi pubblici di cui abbiano eventualmente beneficiato i titolari degli immobili convenzionati, sono inderogabili; pertanto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà, non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari;
- le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di recesso anticipato dai vincoli e di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie, sono a carico degli acquirenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
- le misure più sopra delineate, appaiono congrue con la realtà locale e consentiranno di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, così come stabilito dalla Legge 106/2011, producendo altresì ulteriori entrate per il Comune, senza un eccessivo aggravio economico per i cittadini interessati;

Ritenuto, in relazione alla mole di lavoro che graverà sugli uffici in conseguenza dell'attuazione delle procedure previste nella presente deliberazione, di stabilire un costo a titolo di rimborso per spese istruttorie pari a Euro 250 per ogni convenzione, diminuito del corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98, e che pertanto qualora il citato corrispettivo superasse la somma di Euro 250, non sarebbe dovuto alcun ulteriore onere a titolo di rimborso per spese istruttorie;

Visti:

- la "Relazione tecnica istruttoria - Criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione delle unità abitative e loro pertinenze in edilizia convenzionata di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998;" – Allegato "A";
- lo schema di convenzione predisposto dal competente Settore Programmazione Territoriale per la rimozione dei vincoli convenzionali di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998, che si allega al presente provvedimento sotto la lettera "B";

Visti infine:

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- l'art. 23 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85;
- art. 3 comma 63-64 della legge 662/1996;
- la legge 29.12.1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 2007;
- art. 2, comma 89, legge 24 dicembre 2007, n. 244;
- il D.L. 12 luglio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24.02.2012 n. 14;

- la legge 24 febbraio 2012, n. 14;
- il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135;
- l'art. 1 comma 392 legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- gli artt. 48 e 179 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Accertata la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m. e i.;

Acquisito il parere della Commissione Consigliare competente in data 17.06.2015;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 23 (Partito Democratico, Biella in Comune, I Love Biella, Fratelli d'Italia, Buongiorno Biella), contrari n. /, astenuti n. 05 (Forza Italia, Lega Nord, Movimento 5 Stelle, Dino Gentile Sindaco), risultato accertato dagli scrutatori sigg.ri Buscaglia, Saccà, Zuccolo

### **DELIBERA**

1. di accordare ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti regolati dalle 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, la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, su loro specifica domanda e con spese a carico degli stessi, mediante la stipula di una convenzione, come previsto dall'art. 31 comma 49-bis della Legge n. 448/1998;
2. di subordinare la stipulazione delle convenzioni di cui al precedente punto alla corresponsione di una somma commisurata al 50% del corrispettivo determinato in applicazione del comma 48 della L. 448/98;
3. di approvare conseguentemente:
  - la "Relazione tecnica istruttoria - Criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione delle unità abitative e loro pertinenze in edilizia convenzionata di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998 – Allegato "A";
  - lo schema di convenzione predisposto dal competente Settore Programmazione Territoriale per la rimozione dei vincoli convenzionali di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998, che si allega al presente provvedimento sotto la lettera "B";

allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante;
4. di stabilire un costo a titolo di rimborso per spese istruttorie pari a Euro 250 per ogni convenzione, diminuito del corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98, e che pertanto qualora il corrispettivo di cui al punto 2 superasse la somma di Euro 250, non sarebbe dovuto alcun ulteriore onere a titolo di rimborso per spese istruttorie;
5. di dare atto che sono a carico del richiedente l'onere di fornire al Comune di Biella copia dell'atto di provenienza, la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra i condomini, la visura e la planimetria catastale

aggiornate dell'alloggio e delle eventuali pertinenze, nonché le spese notarili ed ogni altro onere inerente la stipula dell'atto;

6. di dare atto che l'esame e l'istruttoria delle richieste che perverranno dai soggetti interessati, verranno effettuati rispettando l'ordine cronologico di presentazione;
  7. di demandare gli adempimenti necessari per l'attuazione del presente provvedimento, al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale che provvederà a determinare i corrispettivi dovuti dai singoli proprietari, a comunicare a tutti i proprietari degli immobili i contenuti del presente atto, nonché alla stipulazione degli atti;
  8. di stabilire che i corrispettivi di cui ai punti precedenti determinati dagli Uffici ai sensi dell'art. 31, commi 48 e 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, rimarranno invariati per un anno a far data dalla comunicazione del relativo importo agli interessati, e che decorso tale termine quest'ultimi dovranno produrre nuova istanza che darà luogo a nuovo conteggio in considerazione degli eventuali aggiornamenti ISTAT;
  9. di autorizzare il notaio rogante ad integrare gli schemi convenzionali secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti;
  10. di dare inoltre atto che il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha modificato la durata delle convenzioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31 co. 45 e seg. Della legge 448/98, riducendola da 30 a 20 anni a decorre dalla data di stipula dell'originaria convenzione. Pertanto per tali convenzioni, decorso tale periodo vengono automaticamente a decadere anche 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;
  11. di dare infine atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa per il bilancio comunale in quanto ogni onere conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà o di eliminazione dei vincoli convenzionali sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate.
- 
-