



COPIA

COMUNE DI PROCENO (Provincia di Viterbo)

Verbale di deliberazione

CONSIGLIO COMUNALE

n. 38 del 11/09/2023

Oggetto: PROCEDURA DI AFFRANCAZIONE ALLOGGI SU AREE PEEP. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE ED ELIMINAZIONE DEL VINCOLO SPECIFICO SU AREA DI PROPRIETÀ DEL SIG. NUTARELLI GIORGIO.

L'anno duemilaventitre il giorno undici del mese di settembre alle ore 21.30 in Proceno nella sala delle adunanze posta nella sede al piano terreno di Palazzo Sforza, convocato con regolari avvisi, si è riunito il Consiglio comunale in seduta straordinaria per trattare gli affari iscritti nell'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il signor Pinzi Roberto - Sindaco

Il Presidente incarica il Segretario di fare l'appello nominale, che dà il seguente risultato:

Componenti	Qualifica	Presenti	Assenti
Pinzi Roberto	Sindaco	s	
Gobbi Deborah	Consigliere	s	
Rossi Silvia	Consigliere	s	
Pifferi Alessandro	Consigliere	s	
Ricci Marco	Consigliere		s
Tramontana Riccardo	Consigliere	s	
Santoni Laura	Consigliere		s
Lombarelli Adio	Consigliere	s	
Dionisi Vincenzo	Consigliere		s
Cherubini Mario	Consigliere	s	
Barbini Anna Maria	Consigliere	s	

Presenti 8

Assenti 3

Partecipa il sottoscritto Segretario del Comune Dott. Giuseppe Conte incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, dato atto della presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la discussione in seduta pubblica degli affari iscritti all'ordine del giorno.

Il Sindaco introduce il quinto argomento all'ordine del giorno, su cui relaziona il Segretario comunale. Questi spiega che un privato si è rivolto al Comune affinché venisse rimosso il vincolo del prezzo massimo insistente su un'area e annesso fabbricato di sua proprietà, che il privato anni fa acquistò da una cooperativa, che a sua volta acquisì il terreno dal Comune perché vi costruisse alloggi di edilizia popolare. La normativa vigente prevede che il privato corrisponda un corrispettivo di affrancazione, perché venga rimosso il vincolo.

Non essendoci altre richieste di intervento, il Sindaco mette ai voti la proposta agli atti con votazione espressa per alzata di mano dei presenti.

Eseguita la votazione, si ottiene il seguente esito:

Presenti: 8

Favorevoli: 8

Contrari: 0

Astenuti: 0

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere, con votazione espressa per alzata di mano dei presenti, viene votata l'immediata eseguibilità della proposta. Eseguita la votazione, si ottiene il seguente esito:

Presenti: 8

Favorevoli: 8

Contrari: 0

Astenuti: 0

Per l'effetto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- nel corso degli ultimi decenni il regime degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è stato caratterizzato da numerosi interventi legislativi, che hanno reso la materia particolarmente complessa ed hanno impegnato la stessa giurisprudenza, la quale talvolta ha dato luogo a pronunce contrastanti;
- la legge 22 ottobre 1971, n. 865, rubricata "*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata*", e, in particolare l'art. 35, nella sua formulazione originaria prevedeva, tra l'altro, che le aree ricomprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), destinate alla costruzione di case economiche e popolari, potessero essere cedute in proprietà dal Comune a cooperative edilizie ed ai singoli;
- i commi da 15 a 19 del citato art. 35 prevedevano una serie di limitazioni in relazione alle aree cedute in proprietà, ossia: il divieto di alienazione o di costituzione di diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità (comma 15); la possibilità, decorsi i dieci anni suddetti, di alienare o costituire diritti reali di godimento ma solo in favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e per un prezzo fissato dall'Ufficio tecnico erariale (comma 16); la possibilità, decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, di trasferire la proprietà o costituire diritto reale di godimento in favore di chiunque, dietro pagamento, in favore del Comune, 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 (comma 17); la possibilità di concedere in locazione l'alloggio costruito sull'area ceduta in proprietà, al canone fissato dall'Ufficio tecnico erariale (comma 18); la sanzione della nullità, invocabile dal Comune e da chiunque ne fosse interessato ed altresì

rilevabile d'ufficio dal Giudice, per gli atti compiuti in violazione delle disposizioni precedenti (comma 19);

- successivamente è intervenuta la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (*“Norme per l'edilizia residenziale pubblica”*), il cui art. 23, tra l'altro, ha abrogato i commi da 15 a 19 dell'art. 35 della Legge n. 865/1971;

- è quindi intervenuta la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 (anch'essa a sua volta oggetto di successive modifiche, ad esempio ad opera del D.L. 70/2011, del D.L. 119/2018 e del D.L. 77/2021), il cui art. 31, commi 49bis, 49ter e 49quater oggi recitano così:

“49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' abitative e loro pertinenze nonche' 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 proprieta' o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non piu' titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unita' in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' abitative e loro pertinenze nonche' del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma e' stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalita' per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalita' e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprieta', le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

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.

49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalita' di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva“;

Letta la sentenza della Corte di Cassazione – Sezioni Unite n. 21348/2022, la quale ha tracciato un puntuale *excursus* delle vicende normative e giurisprudenziali che si sono susseguite in materia, statuendo tra l'altro che:

- *“il vincolo di prezzo previsto per la vendita degli alloggi in questione permane anche per le vendite successive alla prima, fino a quando non venga eliminato con la procedura di affrancazione”;*

- *“il sistema normativo, quindi, tende ad evitare che, su questi alloggi, possano intervenire manovre speculative; e tali sono sia quella dei venditori che, dopo aver acquistato l’immobile dal costruttore a prezzo vincolato, lo rivendano a prezzo libero, sia quella dei successivi acquirenti che, dopo aver comprato il bene a prezzo libero, agiscano nei confronti del venditore chiedendo la restituzione del prezzo pagato in eccedenza per poi procedere all’affrancazione in modo da poter vendere a prezzo libero”;*

- *“la logica del sistema attualmente vigente, pertanto, è nel senso che chi vuole vendere l’immobile a prezzo di mercato può farlo solo attraverso la procedura di affrancazione, pagando una somma - la cui soglia è stata peraltro limitata dall’ultima modifica del comma 49-bis intervenuta ad opera del d.l. n. 77 del 2021 - che costituisce una sorta di compenso per lo svincolo, in modo da restituire all’immobile il suo pieno valore di mercato. Il che trova autorevole conferma in un altro passaggio della citata sentenza della Corte costituzionale, là dove essa ricorda che il riconoscimento «della facoltà di affrancare l’alloggio sociale dopo cinque anni dalla prima assegnazione non incide sulla funzione pubblicistica dell’edilizia convenzionata, ed evidentemente non comporta né la soppressione né la limitazione di alcun diritto, ma consente al beneficiario del servizio di scegliere se continuare a fruire dell’immobile a fini abitativi ovvero se utilizzare, nell’esercizio dell’autonomia privata, le potenzialità reddituali dell’immobile immettendolo - previo versamento di un corrispettivo pecuniario al Comune - nel libero mercato». Non può essere condivisa, pertanto, la tesi - che pure ha trovato, come si è detto, qualche riscontro anche nella giurisprudenza di questa Corte - secondo la quale il venir meno del divieto di alienazione degli immobili in questione avrebbe comportato anche il venir meno del vincolo di prezzo”;*

- *“la procedura di affrancazione finalizzata all’eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che l’art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018 ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del comma 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore dell’art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011 (13 luglio 2011); e la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili nei termini di cui all’art. 31, comma 49-quater, della legge n. 448 del 1998”;*

Visto il Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, ad oggetto *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*, il quale stabilisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, contempla la possibilità di concedere dilazioni di pagamento e prevede che i Comuni adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli;

Rilevato che:

- si è rivolto a questo Ente, con nota acquisita al prot. com. n. 3046 del 09/08/2023, il Sig. Nutarelli Giorgio, nato ad Acquapendente (VT) il 19.07.1960, codice fiscale NTRGRG60L19A040K, il quale ha preliminarmente esposto che, con convenzione del 18.07.1986, rogitata dal Notaio Tertulliano Magnanini e recante repertorio n. 9484 – raccolta n. 2898, il Comune di Proceno cedeva in proprietà alla Società Cooperativa Edilizia a r.l. “Belvedere” un terreno sito nello stesso Comune di Proceno e ricompreso nel PEEP (Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare) al fine di realizzarvi degli alloggi di tipo economico-popolare in conformità alla Legge n. 865/1971 e, in particolare, all’art. 35 della citata Legge;

- ha quindi aggiunto che, con successivo atto del 21.12.1989, rogitato anch’esso dal Notaio Tertulliano Magnanini e trascritto in Viterbo il 16.01.1991 al n. 1200 reg.gen – n. 1125 reg.part., la Società Cooperativa Edilizia a r.l. “Belvedere” procedeva all’assegnazione formale, allo stesso Nutarelli, di un alloggio all’epoca ancora in corso d’opera e segnatamente un appartamento su due piani ubicato alla via Porta Fiorentina snc, all’epoca non ancora censito in catasto, insistente su area facente parte del lotto n. 5 di cui alla cessione operata con la mentovata convenzione del

18.07.1986. Successivamente, il fabbricato veniva completato e censito in catasto al foglio 35, particella 319 sub. 17 e 18;

- ha formulato istanza quindi, atteso che l'area su cui insiste il fabbricato è gravata dal c.d. "vincolo del prezzo massimo di cessione", di affrancazione dell'area, ossia di rimozione del predetto vincolo, dichiarandosi disponibile a corrispondere quanto dovuto;

Ritenuto, pertanto, di poter acconsentire alla richiesta di affrancazione, in quanto sono decorsi più di cinque anni sia dalla concessione del terreno in proprietà alla Cooperativa "Belvedere" sia dalla sua assegnazione formale al Sig. Nutarelli Giorgio;

Rilevato che, invero, l'affrancazione dai vincoli convenzionali fa sì che gli alloggi interessati acquisiscano un "maggior valore patrimoniale" (comma 49-bis), con riflessi positivi per la libera commerciabilità degli immobili e sul sistema economico locale;

Vista la perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e recante prot. n. 3065 del 11/08/2023, la quale – in applicazione dei criteri di cui all'art. 1 del D.M. 151/2020 - fissa in € 2.790,00 (duemilasettecentonovanta/00) il corrispettivo dovuto per l'affrancazione, dando atto che non sono state applicate riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, in quanto la convenzione di cessione delle aree non è soggetta a scadenza alcuna;

Rilevato che, con nota prot. 3066 del 11/08/2023, è stato comunicato il corrispettivo di affrancazione, come sopra quantificato, al Sig. Nutarelli Giorgio, che vi ha fatto espressa accettazione;

Visto lo schema di convenzione-tipo, allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale (All. 1) e ritenuto di procedere alla sua approvazione, dando atto che lo stesso potrà subire delle lievi modifiche di forma in sede di stipula ma che non ne alterino la sostanza;

Acquisiti e favorevoli i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, qui da intendersi integralmente riportate anche se materialmente non trascritte:

- di autorizzare l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione in relazione al fabbricato di proprietà del Sig. Nutarelli Giorgio, nato ad Acquapendente (VT) il 19.07.1960, codice fiscale NTRGRG60L19A040K, in catasto al foglio 35, particella 319 sub. 17 e 18, come meglio specificato in premessa;

- di approvare, all'uopo, lo schema di convenzione-tipo, allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale (All. 1), dando atto che lo stesso potrà subire delle lievi modifiche di forma ma che non ne alterino la sostanza e dando atto altresì che, a seguito della stipula e del pagamento del corrispettivo (o della prima rata, in caso di dilazioni di pagamento), l'unità immobiliare sopra descritta sarà libera dal vincolo in parola;

- di fissare in € 2.790,00 (duemilasettecentonovanta/00) il corrispettivo dovuto per l'affrancazione, come da perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale recante prot. n. 3065 del 11/08/2023 sulla base dei criteri di cui all'art. 1 del D.M. 151/2020 e come espressamente accettato dall'istante;

- di autorizzare sin d'ora l'Ufficio Tecnico Comunale, se eventualmente richiesto dall'istante, a concedere al richiedente medesimo una dilazione di pagamento sul corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile;

- di stabilire che in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate

territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;

- di onerare il Sig. Nutarelli Giorgio, con spese a suo carico, di procedere alla trascrizione dell'atto di affrancazione ed a farsi carico di ogni adempimento e spese conseguenti;
- di demandare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il compimento degli atti necessari a dare attuazione al presente Deliberato ed al Segretario comunale la stipula dell'atto.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1 del Dlgs 267/2000
Il Responsabile del servizio
F.to Ing. Claudia Giulianelli

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art.49, comma 1 del Dlgs 267/2000
Il Responsabile di Ragioneria
F.to Pifferi Alessandro

*F.to Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Conte*

*F.to Il Presidente
Pinzi Roberto*

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line nel sito istituzionale dell'ente ai sensi dell'Art.32 L.69/2009 e s.m. dal **20/09/2023** al **05/10/2023** al n. **489** del Registro delle Pubblicazioni

Proceno li 20/09/2023
L'Incaricato

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Giuseppe Conte

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 11/09/2023 essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva

Proceno li **11/09/2023**

*F.to Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Conte*

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

*Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Conte*

Li

Firme sostituite da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993