

**Oggetto: ALIENAZIONE ALLOGGI REALIZZATI NEI PIANI DI ZONA EX L. 167/62 SU AREE CEDUTE DAL COMUNE IN DIRITTO DI PROPRIETA' TRAMITE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 865 DEL 1971.**

I sottoscritti DEMICHELIS Gianfranco, NOTO Carmelo e PITTARI Antonino del gruppo consiliare del PARTITO DEMOCRATICO

**RICORDATO che**

all'inizio degli anni '70 iniziavano gli iter di esproprio e poi di assegnazione delle aree per gli insediamenti delle cooperative edilizie nel Quartiere "Cuneo 2", che andranno a costituire il nucleo dell'attuale zona "S. Paolo".

L'acquisizione delle aree da parte del Comune avveniva mediante esproprio con pagamento di una somma di indennizzo al proprietario ed al coltivatore. Le aree venivano poi cedute, in base all'articolo 35 della legge 865 del 1971, in proprietà alle cooperative edilizie mediante la stipula di una Convenzione.

Solo più tardi si seguirà il sistema di assegnazione delle aree in diritto di superficie novantanovenne con proprietà indivisa. Detti sistemi che verranno poi utilizzati anche in altre aree di edilizia residenziale pubblica nel Comune

Nei primi mesi del 1976 (38 anni fa) venivano redatte le Convenzioni di cessione delle aree espropriate alle prime 9 Cooperative edilizie per la costruzione di alloggi a proprietà individuale.

**PREMESSO che**

a fronte di un prezzo molto favorevole, per le cooperative, di acquisizione delle aree espropriate, al fine di evitare facili speculazioni, l'articolo 35 della citata legge 865 prevedeva vincoli e sanzioni molto onerose.

Vietava, salvo particolarissime eccezioni, la vendita degli alloggi costruiti su tali terreni prima di 20 anni e la loro locazione prima di 10 anni.

Dopo i 20 anni era possibile la vendita da parte del proprietario ma solo dopo aver pagato al Comune l'incremento di valore subito dai terreni tra il momento dell'esproprio e quello della vendita dell'alloggio.

Sanzionava infine, con la nullità assoluta, gli atti stipulati in violazione dei vincoli citati. Nullità che poteva essere fatta valere da chiunque.

Detti vincoli, previsti dalla legge, erano trascritti tal quali nelle Convenzioni di cessione dei terreni dal Comune alla cooperativa. Vincoli che, con la successiva assegnazione degli alloggi ai soci, si trasferivano dalla cooperativa ai singoli proprietari.

**EVIDENZIATO che**

nel tempo numerose leggi hanno modificato, attenuato o cancellato i vincoli richiamati, in particolare la legge 179 del 1992, che ha annullato i commi incriminati della legge 865 del '71

**RILEVATO che**

con un'interpretazione molto restrittiva delle norme, in contrapposizione ad autorevoli pareri (per es. lo studio n° 521 del 2011 del Consiglio Nazionale del Notariato) il Comune ha però sempre sostenuto che, venuti meno come vincoli di legge, questi permanevano tra proprietario e Comune come norme contrattuali della Convenzione.

Ancora recentemente, nel luglio del 2011, il Comune, con lettera del dirigente del Settore Urbanistica al Consiglio Notarile di Cuneo, ricordava i vincoli di inalienabilità pregando di informare i singoli notai associati che praticamente era loro responsabilità controllare se il proprietario alienante avesse corrisposto o meno, al Comune, la somma di riscatto del terreno.

Somma non indifferente in quanto compresa tra 10.000 e 20.000 euro per ciascun alloggio.

In detta lettera non si faceva però alcun cenno al fatto che per le prime Convenzioni era già trascorsa la durata massima di 30anni di validità. Per cui a tali proprietari non sarebbero più stati applicabili i vincoli contenuti in dette Convenzioni.

Situazione che si è poi estesa, man mano, ad altri proprietari le cui Convenzioni, nel frattempo, hanno superato i 30 anni di vita.

**POICHE' RISULTA che**

il Comune non si sia ancora pronunciato in merito alla inapplicabilità dei vincoli contenuti nelle Convenzioni con più di 30 anni

**CHIEDONO AL SINDACO ED AGLI ASSESSORI INTERESSATI**

- quale sia la situazione attuale, sull'argomento
  - perché finora l'Amministrazione non si sia ancora pronunciata in merito alla inapplicabilità dei vincoli contenuti nelle Convenzioni stipulate da più di trent'anni.
- La mancata pronuncia, di fatto, blocca la vendita di numerosi alloggi. In molti casi si tratta di eredi che vedono nel ricavato della vendita, il mezzo per procedere alla divisione ereditaria.

Con preghiera di risposta orale nel prossimo Consiglio Comunale, ringraziamo anticipatamente.

Cuneo, li 5.04.2014

**DEMICHIELIS Gianfranco**



**NOTO Carmelo**



**PITTARI Antonino**



COMUNE DI CUNEO
PROT. N° ..... <sup>91539</sup> .....
..... <sup>163</sup> .....
- 7 APR. 2014
PROTOCOLLO GENERALE
SEGRETERIA GENERALE