



## COMUNE DI CUNEO

### CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 11

APPROVAZIONE NUOVE PROCEDURE DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUGLI IMMOBILI DI EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI 45-50, DELLA LEGGE N. 448/1998 E S.M.I-

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 471 del 29 luglio 1996, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l'elenco delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e cedibili in proprietà ai sensi della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 art. 3 comma 75;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 25 settembre 2001 e successivi provvedimenti integrativi fu deliberato di autorizzare, ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, il riscatto del diritto di superficie e/o la soppressione dei vincoli di inalienabilità (ex L. 865/71) gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizia agevolata convenzionata nelle aree di Edilizia Economico Popolare (cosiddette aree P.E.E.P. e/o Piani di Zona ex L. 167/62), dietro presentazione di apposita istanza da parte degli interessati e pagamento di un corrispettivo economico calcolato ai sensi del comma 48 della medesima legge;
- con successivi provvedimenti il Comune ha integrato le disposizioni normative ed approvava le nuove procedure per la presentazione delle istanze ai sensi dell'art. 31 della Legge 448/98 e s.m.i. per il riscatto del diritto di superficie e/o soppressione dei vincoli convenzionali ex art. 35 l. 865/71;
- a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito nella Legge 17 dicembre 2018, n. 136, la normativa è stata modificata, prevedendo che la determinazione della percentuale del corrispettivo fosse demandata a un successivo Decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- l'art.22 bis del D.L. n. 77/2021, introdotto dalla Legge di conversione n. 108/2021, ha sostituito i commi 47, 48 e 49 bis dell'art.31 della Legge 448/1998, in particolare modificando la base di calcolo per la determinazione dei corrispettivi con la reintroduzione del valore di esproprio ed inserendo i limiti, ai corrispettivi di cui sopra, di Euro 5.000 ed Euro 10.000 per singola unità abitativa a seconda della superficie catastale;
- l'art. 10 quinquies, della legge 20 maggio 2022 n. 51 di seguito integralmente richiamato, ha nuovamente modificato i commi 47, 48 e 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 come segue:
  - a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto ed alla procedura di trasformazione";
  - b) al comma 48, primo periodo, le parole: "dell'articolo 5-bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma," sono sostituite dalle seguenti: "dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";
  - c) al comma 48, secondo periodo, le parole: "con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione" sono soppresse;
  - d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi;
- tale articolo è stato emendato dall'art. 37 ter della Legge 79/2022 di conversione del DL 36/2022 con l'aggiunta del seguente comma:

- 1-bis. “Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto”;

Rilevato che, con le modifiche introdotte dal suddetto articolo:

- si modifica nuovamente il comma 48 che disciplina le modalità di calcolo dei corrispettivi di riscatto indicando quale valore iniziale della formula per il calcolo dei corrispettivi stessi quello determinato ai sensi del c. 1 art. 37 DPR 327/2001, ovvero il Valore Venale dell'area;
- vengono rimossi i limiti di Euro 5.000 e di Euro 10.000 per i corrispettivi calcolati sia ai sensi del comma 48 che del comma 49 bis;
- si precisa che il Comune deve trasmettere entro novanta giorni dall'istanza le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto ed alla procedura di trasformazione;

Valutato quindi che occorre adeguare le procedure amministrative, i criteri di calcolo dei corrispettivi, nonché gli schemi di convenzione-tipo già adottati a suo tempo da questo Comune alle disposizioni contenute nel suddetto Regolamento esclusivamente per le procedure inerenti le istanze presentate ai sensi dei commi 45-50, articolo 31, della legge n. 448/1998;

Ritenuto pertanto necessario:

- recepire l'art. 10 quinquies, della legge 20 maggio 2022 n. 51 al fine di applicare i nuovi criteri di calcolo dei corrispettivi economici dovuti ai sensi dei commi 47,48, 49-bis, articolo 31, della legge n. 448/1998, per il riscatto del diritto di superficie e/o la soppressione dei vincoli di inalienabilità gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizia agevolata convenzionata;
- adeguare gli schemi di convenzione-tipo già in uso presso questo Comune, per quanto attiene alle procedure di cui sopra, alle nuove disposizioni normative e regolamentari;

Visto l'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.;

Visto l'articolo 25-undecies, comma 1, lett. b), del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, nella L. 17 dicembre 2018, n. 136;

Visto il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020;

Visto l'art. 10 quinquies, della Legge 20 maggio 2022 n. 51;

Visti gli artt. 48 e 179 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» e dell'articolo 21 dello Statuto;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Segretario Generale Dirigente Responsabile del Servizio “Patrimonio e Manifestazioni” Dott. Giorgio Musso e alla regolarità contabile del Dirigente del settore Ragioneria e Tributi Dott. Carlo Tirelli espressi ai sensi dell'articolo 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

## **DELIBERA**

- 1) di recepire la nuova formulazione dell'art. 31, c. 45-50, della legge 448/1998, come modificato dalla legge 20 maggio 2022 n. 51, modificando la metodologia di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree P.E.E.P.;

- 2) di confermare la possibilità della rateizzazione di tale corrispettivo, a) la prima rata, pari ad almeno il 30% del totale, sia corrisposta prima della stipula dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata previsti dal comma 49-bis, previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria; b) la somma a saldo sia corrisposta in un'unica soluzione oppure rateizzata fino ad un massimo di quattro rate semestrali di pari importo, maggiorate degli interessi legali, entro 2 anni dalla data di stipula dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- 3) di stabilire che per le determinazioni del corrispettivo per le convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, già assunte dal Comune anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 108/2021 e accettate dal proprietario sono pienamente valide ed efficaci, nonché utilizzabili per la stipula di convenzioni anche successivamente all'entrata in vigore di tale norma;
- 4) di approvare lo schema allegato di convenzione-tipo, in sostituzione di quello attualmente in uso dal Comune nell'ambito delle procedure amministrative per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- 5) di dare mandato agli uffici comunali competenti affinché garantiscano la tempestiva pubblicità sul sito internet istituzionale delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del Regolamento sopra richiamato;
- 6) di mandare a far parte il presente atto con le norme e disposizioni già assunte con le deliberazioni della Giunta Comunale n. 250 del 26 settembre 2012 e n. 135 del 06 giugno 2019 che regolano l'intero procedimento di cui trattasi;
- 7) di dare atto che responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Segretario Generale Dirigente Responsabile del Servizio "Patrimonio e Manifestazioni" Dott. Giorgio Musso.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito stante la necessità di dare applicazione alla nuova normativa;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

ANNO

REPERTORIO N.

## Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI QUOTA PARTE DI AREA

COMPRESA NEL PIANO DI ZONA, GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

ALLA SOCIETÀ' .

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno        addì        [        ] del mese di        , in Cuneo, via Roma

n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me        , Segretario Generale del Comune di Cuneo, previa

rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono

personalmente comparsi i signori:

▪ quale parte acquirente:

      , nato a        (        ) il        [codice fiscale        ], residente in

(        ), Via        coniugato in dichiarato regime patrimoniale di

comunione / separazione legale dei beni – stato libero;

▪ quale parte cedente:

      , nato a        (        ) il        [codice fiscale        ], domiciliato ai

fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – via Roma n. 28, dirigente

del Settore        opportunità del Comune di Cuneo, che ai sensi

dell'articolo 29 del vigente "Regolamento per la disciplina dei contratti",

interviene in qualità di rappresentante del **Comune di Cuneo** [codice fiscale

00480530047], con sede in Cuneo – via Roma n. 28, nel cui interesse agisce

e stipula in forza decreto del sindaco n. 26 del 23 Novembre 2021 e giusta

determinazione dirigenziale numero                      del                      , depositata agli atti del

Comune.

**PREMESSO CHE:**

— Il signor                      ha richiesto la cessione in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari allo stesso intestate, ubicate in Cuneo, Via                      , così come consentito dall'articolo 31 — comma 45 e seguenti — della legge 23 Dicembre 1998, n. 448 s.m.i.;

— il lotto edificatorio è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona "                      " e su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della Cooperativa "                      ." (di seguito per brevità indicata anche semplicemente "operatore"), ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia (di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria") a rogito Notaio                      repertorio

numero                      raccolta numero                      del                      , registrato a                      il                      al numero                      , ivi trascritta il                      ai numeri                      e successive

*[indicare eventuali integrative e/o modificative]*

— l'area concessa in diritto di superficie è identificata catastalmente al foglio                      mappale                      di mq.                      ;

— su detta area l'operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso, composto di                      e relative pertinenze, cui si accede da via                      n.                      , giusta Licenza Edilizia n.                      del                      e concessione per variante in corso d'opera n.                      del                      , dichiarato abitabile con certificato n.                      del                      ;

— con atto di assegnazione a rogito Notaio                      , repertorio numero

in data \_\_\_\_\_, registrato a Cuneo il \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ e

trascritto a Cuneo il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, il signor \_\_\_\_\_ acquista per

l'intero la proprietà superficiaria delle seguenti unità immobiliari:

▪ Abitazione al piano \_\_\_\_\_, con accesso da Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, con

annessi cantina e solaio di pertinenza [eventuale], censita al Foglio

del N.C.E.U. di Cuneo al mappale n. \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_,

zona censuaria \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza

vani, rendita catastale € \_\_\_\_\_;

▪ Autorimessa al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di

Cuneo al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_,

categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_ mq, rendita

catastale € \_\_\_\_\_.

— l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 Dicembre 1998 n. 448

s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani

approvati a norma della legge 18 Aprile 1962, n. 167 s.m.i., ovvero delimitate

ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865 s.m.i., già

concesse in diritto di superficie;

— con deliberazione del Consiglio comunale n. 124 del 25 Settembre 2001,

deliberazioni della Giunta comunale n. 250 del 26 Settembre 2012 e n. 40 del

19 Marzo 2014, esecutive ai sensi di legge, sono state fissate le modalità da

seguire per tali cessioni.

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono

personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e

sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

**ARTICOLO 1 - CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA**

Il Comune di Cuneo, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor \_\_\_\_\_, che dichiara di acquistare per la quota di \_\_\_\_\_ /1000 ( \_\_\_\_\_ millesimi) il diritto di piena proprietà dell'area sita nel Comune di Cuneo distinta nel Catasto dei Terreni al Foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, mq. ENTE URBANO, su cui insistono le unità immobiliari, intestate al signor \_\_\_\_\_, censite al N.C.E.U. al Foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_, subalterni \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in premessa descritti.

A detti beni spetta l'uso e la comproprietà di tutti i beni comuni non censibili a parte del fabbricato stesso di cui i beni fanno parte.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie, costituito con convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ repertorio numero \_\_\_\_\_ raccolta numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a Cuneo il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ivi trascritta il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ e successivamente trasferito pro-quota all'acquirente come indicato in premessa, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità del diritto di superficie e quella del diritto di piena proprietà dell'area.

**ARTICOLO 2 - STATO DEL BENE**

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano, ben nota alle parti acquirenti, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di Cuneo, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area

oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da privilegi anche fiscali e da ipoteche, e come tali li trasferisce alla parte acquirente con tutti i diritti, servitù, usi, passaggi, azioni e ragioni, fissi ed infissi inerenti, nello stato attuale di fatto e di diritto e con una quota di comproprietà proporzionale all'entità dei beni venduti sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui fanno parte, quali meglio specificate nell'articolo 1117 del Codice Civile, con l'obbligo di rispetto di tutte le norme, diritti e vincoli portati dal Regolamento di Condominio e relative tabelle carature millesimali e riparto spese.

Per effetto di quanto sopra, da oggi le parti acquirenti divengono proprietarie per intero delle unità immobiliari descritte e sono immesse nel possesso con decorrenza immediata per tutti gli effetti utili e onerosi.

### **ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO-QUOTA**

Il corrispettivo da versare al Comune di Cuneo per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, determinato dal Comune di Cuneo secondo quanto previsto dall'articolo 31 — comma 48 — della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € (euro virgola zero), importo che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e per lo stesso rilascia quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Con riferimento all'art. 35 — comma 22 — del D.L. 4 Luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 Agosto 2002, n. 248, le Parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445 s.m.i., consapevoli delle loro responsabilità penali cui possono andare incontro in

caso di mendaci dichiarazioni, dichiarano che il pagamento del corrispettivo di cui sopra è stato effettuato come da quietanza di versamento mediante bonifico bancario in data                      cro / cod. id.                      effettuato per il tramite di Banca di                      , quale corrispettivo per l'acquisto.

#### **ARTICOLO 4 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA**

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cuneo al Foglio                      mappale                      subalterno                      e                      , decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella già citata convenzione originaria / *convenzioni originarie* di cui a rogito Notaio                      , per decorrenza dei termini ventennali di vigenza della stessa, come stabilito dall'attuale comma 46, lettera a) dell'articolo 31 della Legge n. 448/98, recepito dalla deliberazione della Giunta comunale n. 40 del 19 Marzo 2014.

#### **ARTICOLO 5 – CONTROVERSIE**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Cuneo.

#### **ARTICOLO 6 - IPOTECA LEGALE**

Il Comune di Cuneo, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ARTICOLO 7 – DICHIARAZIONI**

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sul terreno oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'articolo

10 della legge 21 Novembre 2000, n. 353 s.m.i.;

— non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'articolo 1754 e seguenti del codice civile;

— ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 numero 52, si precisa che:

- i dati catastali delle unità immobiliari oggetto del presente atto come sopra riportati si riferiscono alle porzioni immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto che, in copia non autentica, previa vidimazione e approvazione delle parti e di me ufficiale rogante, si allegano in unico fascicolo al presente atto sotto la lettera [A], omessa la lettura delle relative legende per dispensa avutane;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

— ai sensi dell'articolo 30 — comma 1 e 2 — del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [B], omessane la lettura per dispensa avuta dai componenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

**ARTICOLO 8 – SPESE**

— Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico delle parti acquirenti.

— Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 Settembre 1973, n. 601 s.m.i.

— L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfetario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 Febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

-----

Atto pubblico amministrativo, contenuto in complessive [     ]  
facciate, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che,  
letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro  
volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario Generale rogante.

LA PARTE RICHIEDENTE:

COMUNE di CUNEO:

UFFICIALE ROGANTE:

In allegato:

documento sotto la lettera "A"

documento sotto la lettera "B"