



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LO SVINCOLO DAGLI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO DI CUI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ART. 14 DELLA LEGGE 179/92	Nr. Progr.	13
	Data	10/02/2026
	Seduta NR.	5

L'anno DUEMILAVENTISEI questo giorno DIECI del mese di FEBBRAIO alle ore 17:00 convocata con le prescritte modalità, NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
RIGIROLI GIOVANNI	PRESIDENTE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
BIONDI SUSANNA	ASSESSORE	S
RE' VALENTINA	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
DIANESE DANIELE	ASSESSORE	N
TOTALE Presenti: 5		TOTALE Assenti: 1

Partecipa il VICESEGRETRARIO COMUNALE del Comune, il Dott.ssa ROSSANA ARNOLDI.

In qualità di SINDACO, il Sig. RIGIROLI GIOVANNI assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LO SVINCOLO DAGLI ATTI UNILATERALI D'OBLIGO DI CUI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ART. 14 DELLA LEGGE 179/92

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- i Piani di Zona per l'edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge n. 167/62 e s.m.i. che rientrano nell'ambito delle politiche per la casa; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti a soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto attiene i requisiti necessari per poterli acquisire, l'iniziale non locabilità o inalienabilità, la successiva possibilità di locare o alienare l'area a prezzo e canone limitati;
- gli alloggi realizzati a seguito di interventi ai sensi dell'art. 14 della Legge 179/92, che così recita: *"Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni", sono anch'essi interessati da clausole limitative in ordine alla loro alienabilità e/o locabilità, a seguito degli accordi unilaterali d'obbligo sottoscritti con l'Amministrazione Comunale sull'applicazione dei prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con essa;*

richiamate:

- le delibere n. 49 del 09.06.2020 e 119 del 24.11.2020 relative all'applicazione delle modalità previste dai commi 45 e seguenti dell'art. 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o affrancazione del prezzo massimo di cessione per gli alloggi in diritto di proprietà realizzati in ambiti P.E.E.P.

ai sensi della Legge 167/62, nonché inerenti l'approvazione degli schemi di convenzione per i suddetti casi;

rilevato:

- che in materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui al D.L. 70/2011 art 5 comma 3-bis, il vincolo del prezzo massimo di cessione sia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (cosidette convenzioni PeeP) sia di quelli costruiti a seguito di convenzioni di cui all'art. 14 della Legge 179/92 (cosidette convenzioni Bucalossi) rimane in vigore fino a che non sia affrancato mediante l'apposita procedura prevista dalla Legge 448/98;

considerato:

- che la procedura di affrancazione prevista dall'art. 31 comma 49 bis della Legge 448/98 si basa sulle modalità di calcolo disposte dal comma 48 del citato articolo;
- che le modalità di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 si basano su elementi tipici della concessione del diritto di superficie e/o proprietà di cui alla Legge 167/62 (P.E.E.P.) ma comunque non dissimili dagli elementi che caratterizzano anche alloggi interessati da vincoli di prezzo e/o locazione di cui al citato art. 14 della Legge 179/92;
- che in virtù di quanto indicato al punto precedente si utilizzeranno elementi di calcolo di pari riconducibilità ai casi previsti dalla Legge 448/98 in termini di consistenza, superfici e immobili;

verificata quindi la necessità anche per le unità immobiliari derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia di cui al citato art. 14 della Legge 179/92 ed interessate dagli accordi unilaterali d'obbligo stipulate dagli operatori nei confronti della Pubblica Amministrazione per l'applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione concordati, di stabilire le modalità operative ed approvare la bozza di schema di convenzione di svincolo dagli accordi unilaterali d'obbligo;

visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 – Testo Unico degli Enti Locali;

visto il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Territorio e Attività Economiche;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

1. di dare atto che nel caso di affrancazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari derivanti da interventi di cui all'art. 14 della Legge 179/92 è possibile lo svincolo dagli obblighi contenuti negli atti unilaterali d'obbligo originari mediante la procedura prevista dalla Legge 448/98 art. 31 comma 49 bis;

2. In virtù di quanto sopra di approvare:

- l'allegato schema di convenzione da utilizzarsi per lo svincolo dagli atti unilaterali stipulati con l'Amministrazione Comunale inerenti l'obbligo di concordare con essa i prezzi di vendita e locazione delle unità immobiliari ristrutturate ai sensi dell'art. 14 della Legge 179/92;

3. Di demandare al responsabile dell'Area Territorio ed Attività Economiche di questo Ente la formalizzazione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente Deliberazione ivi compresa la determinazione del corrispettivo da corrispondere e la sottoscrizione avanti un notaio della convenzione della convenzione.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4^a comma, dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n.267;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegati:

- schema di convenzione per lo svincolo dagli atti unilaterali stipulati con l'Amministrazione Comunale inerenti l'obbligo di concordare con essa i prezzi di vendita e locazione delle unità immobiliari ristrutturate ai sensi dell'art. 14 della Legge 179/92;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 13 DEL 10/02/2026

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
GIOVANNI RIGIROLI

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSSANA ARNOLDI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **13** del **10/02/2026**

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LO SVINCOLO DAGLI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO DI CUI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ART. 14 DELLA LEGGE 179/92

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 09/02/2026

IL RESPONSABILE DI AREA

Geom. ANGELO SORMANI

**SVINCOLO DALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON
AFFRANCAZIONE DEL PREZZO DI MASSIMA CESSIONE NELL'AMBITO
DEGLI ACCORDI STIPULATI AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L. 179/92,
MEDIANTE LA PROCEDURA PREVISTA DALLA LEGGE 23.12.1998 N.
448 E S.M.I. E D.M. DEL 28.09.2020 N. 151**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20.. (duemila ...) addì ... (.....) del mese di, in,
avanti a me previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il
mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) il Sig., nat., a....., il
....., Codice Fiscale, residente a, in via
....., n....., di seguito denominato quale **parte richiedente l'affrancazione**;
- 2) il Sig., nat., a....., il
....., Codice Fiscale, Responsabile dell'Area Territorio
e Attività Economiche del Comune di Busto Garolfo, domiciliato per motivi di carica
presso la sede municipale in P.zza Diaz 1, il quale agisce in nome e per conto e
nell'esclusivo interesse del Comune di Busto Garolfo, codice fiscale e P.I.V.A.
00873100150 rappresenta ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs.
18.08.2000 n. 267, che nel prosieguo dell'atto può essere chiamato per brevità
anche "Comune", in forza **del Decreto Sindacale n. 9 del 26.07.2024**, agli atti del
Comune;

PREMESSO:

che con atto d'obbligo unilaterale del 30.01.2004, rep. n. 50330, del Notaio Dott.
Umberto Ajello, la Società SPEM Srl e la SODALITAS Cooperativa Sociale di Solidarietà a
R.L., si impegnavano in caso di alienazione e/o affitto delle unità immobiliari risultanti
dall'intervento programmato ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 172 del 17 febbraio 1992, a
praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune di Busto Garolfo
ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi e per gli effetti della Legge n. 10 del
28 gennaio 1977 e s.m.i.;

che il complesso immobiliare risultante dagli interventi di ristrutturazione edilizia di
cui al citato articolo 14 della Legge 179/92 risulta sito in via A. Manzoni n. 37 ed
identificato catastalmente al fg. 17 mapp. 121, 122 parte e 124 parte;

che con atto a rogito Notaio, rep. n....., in data,
registrato a, il....., e trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari in data, al numero....., la parte acquirente ha ottenuto in
proprietà le seguenti unità immobiliari: alloggio e relativa autorimessa (ecc....specificare),
così censiti al NCEU del Comune di Busto Garolfo, foglio n....., particelle n.....,
sub.....;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. del si è provveduto ad approvare il presente schema di Convenzione per l'affrancazione dei vincoli di prezzo ai sensi del D.M. del 28.09.2020 n. 151 per le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 14 della Legge 179/92;

che la parte acquirente ha richiesto la rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione mediante procedura di affrancazione con le modalità previste dalla Legge 448/98 relativamente all'unità immobiliare a lui intestata e distinta al fg. mapp.;

che per effetto della normativa attuale essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del primo trasferimento, avvenuto in data a mezzo di, con il pagamento del corrispettivo determinato come sotto indicato, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque la proprietà dello stesso senza vincolo di prezzo;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione e locazione

Il Comune di Busto Garolfo come rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 49 bis, della Legge n. 448/98, ed i Sigg.ri, convengono, dichiarano e si danno reciprocamente atto che, essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del primo trasferimento, a seguito del pagamento del corrispettivo meglio infra indicato ed alla sottoscrizione della presente Convenzione, il proprietario potrà trasferire a chiunque la proprietà dell'alloggio oggetto del presente atto e le eventuali rispettive quote millesimali delle parti condominiali, eliminando così i vincoli dell'atto unilaterale originario relativo all'obbligo di concordare con l'Amministrazione Comunale il prezzo di massima cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione.

Articolo 2 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune determinato sulla base di quanto disposto dall'art. 31 comma 49 bis della Legge 448/98 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n. 151 è stabilito ed accettato in €, (euro...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

Articolo 3 – Trascrizione dell'atto/Convenzione

Il presente atto/Convenzione sarà registrato/a e trascritto/a presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, territorialmente competente a spese della parte acquirente.

Articolo 4 – Controversie – Foro competente

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del/della presente atto/Convenzione sarà devoluta al Giudice ordinario con foro esclusivo quello di Milano.

Articolo 5 – Ipoteca Legale

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

Articolo 6 - Dichiarazioni

Con riferimento all'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i. consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 4 è stato effettuato mediante, in data
- non si sono avvalse, per la conclusione del presente atto di affrancazione, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 7 – 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 della parte acquirente.