



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

AREE PEEP - DETERMINAZIONI IN MERITO A TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA', SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA', DISPOSIZIONI A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. DEL 23.10.2018 CONVERTITO IN LEGGE N. 136/2018	<i>Nr. Progr.</i>	49
	<i>Data</i>	09/06/2020
	<i>Seduta NR.</i>	19

L'anno DUEMILAVENTI questo giorno NOVE del mese di GIUGNO alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, NELLA SALA CONSILIARE si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
CAMPETTI PATRIZIA	ASSESSORE	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
SELMO RAFFAELA	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 6</i>		<i>TOTALE Assenti: 0</i>

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, il Dott. GIACINTO SARNELLI.

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

OGGETTO:

AREE PEEP - DETERMINAZIONI IN MERITO A TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA', SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA', DISPOSIZIONI A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. DEL 23.10.2018 CONVERTITO IN LEGGE N. 136/2018

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 (PEEP) 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;
- per quanto attiene agli alloggi ceduti in proprietà:
 - l'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865, che ha sostituito l'art. 10 della Legge 18.04.1962 n. 167, regolava, nei commi 15 ss la disciplina degli alloggi di Edilizia Economico Popolare realizzati su aree cedute dal Comune in proprietà, nell'ambito di Piani di Zona o di localizzazioni effettuate ai sensi dell'art. 51 della stessa Legge.
 - In particolare erano previste limitazioni per l'alienazione degli alloggi, concernenti sia l'individuazione dei possibili acquirenti, sia il prezzo di vendita.
 - Gli alloggi sarebbero stati inalienabili per 10 anni dopo il rilascio dell'abitabilità e nei 10 anni successivi avrebbero potuto essere alienati esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economico e popolari ed al prezzo fissato dall'U.T.E..
 - Trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario avrebbe potuto alienare "a chiunque" l'alloggio, con l'obbligo però di corrispondere al Comune una somma pari alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto rivalutato.

- Lo stesso articolo non prevedeva una disciplina analoga per il caso di alloggi realizzati su aree cedute al Comune in regime di superficie.
- In questi casi, infatti, l'art. 35 si limitava a rinviare ad una Convenzione che avrebbe dovuto essere stipulata dal Comune con il soggetto attuatore; la Convenzione avrebbe dovuto regolare anche il "prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita".
- L'art. 23 della Legge 17.02.1992, n. 179, ha abrogato i commi 15-19 dell'art. 35 della Legge n. 865/71; l'art. 20 della stessa Legge (nel testo novellato dall'art. 3 Legge 18.01.1994 n. 85), ha introdotto la possibilità di autorizzare la vendita degli alloggi di edilizia agevolata per gravi, sopravvenuti e documentati motivi, nei primi 5 anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto, con libera alienabilità degli alloggi stessi una volta decorso tale termine.
- Questa disposizione è stata variamente interpretata dalla giurisprudenza, in ogni caso, però, questa disposizione non ha modificato le Convenzioni già precedentemente stipulate in base all'art. 35 della Legge n. 865/71, che è da ritenersi siano rimaste efficaci, anche per quanto concerne i vincoli (di prezzo e di identificazione dei possibili acquirenti) da esse considerati.
- Con l'art. 3, comma 63 ss della Legge 23.12.1996 n. 662, il legislatore ha inserito all'art. 35 una serie di commi, che hanno previsto, fra l'altro, per gli alloggi su aree cedute in regime di proprietà, l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 8 della Legge n. 10/77, in tema di edilizia convenzionata.
- Per analogia con quanto verificatosi rispetto alla Legge n. 179/92 è da ritenere che anche queste disposizioni non abbiano modificato le Convenzioni già precedentemente stipulate.
- Per agevolare poi il trasferimento degli alloggi in essere, interveniva poi l'art. 5 della Legge 12.07.2011, n. 106 che ha inserito i commi 49 bis e 49 ter nell'art. 31 della Legge n. 448/98.
- Queste disposizioni hanno introdotto una procedura di affrancazione dei vincoli stabiliti dall'art. 35 della Legge n.865/71 contenuti nelle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 cit. ed hanno consentito al venditore, decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento, di corrispondere al Comune un importo determinato in base ai parametri che avrebbero dovuto essere fissati dal Ministero competente.
- Con Legge 24.02.2012 n. 14, la competenza per la definizione di tali parametri veniva trasferita ai Comuni; questa previsione è stata però nuovamente modificata dall'art. 25 undices del D.L. 23.10.2018, convertito in Legge 17.12.2018 n. 136, che, intervenendo sul comma 49 bis dell'art. 31 cit., ha assegnato nuovamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze la competenza a stabilire i criteri di calcolo dell'importo dovuto per l'affrancazione.
- La disciplina evidenzia alcuni profili di rilievo.
 1. In primo luogo il Ministero non ha ancora definito i parametri per la determinazione degli importi da corrispondere per l'affrancazione, ossia versare al Comune in base ad apposita Convenzione per l'eliminazione dei vincoli di prezzo e di canone.
 2. Il comma 49 quater dell'art. 31 della Legge n. 448/98 aveva previsto che l'emanazione del Decreto Ministeriale contenente questi parametri dovesse intervenire entro 30 gg. dalla conversione in Legge

del D.L. 23.10.2018; ad oggi però non risulta che il Ministero abbia assunto alcuna iniziativa in merito.

3. La Cassazione sez. II, 03.01.2017 n. 21 ha precisato che se non sia stata stipulata la Convenzione per l'affrancazione (che presuppone a sua volta il Decreto Ministeriale), le compravendite di alloggi che non riproducano vincoli iniziali (prezzo ed identificazione dei possibili acquirenti) sono nulle.
4. La nuova disciplina, introdotta dalla Legge 17.12.2018 n. 136, sembra riguardare tutte le Convenzioni di affrancazione non ancora stipulate; questa conclusione si ricava dal principio generale "tempus regit actum" in base al quale la conformità di un provvedimento o di una convenzione alla legge va verificata alla luce della normativa in vigore al momento in cui l'atto viene emanato o la Convenzione viene stipulata.
5. In secondo luogo questa disciplina concerne la determinazione dell'importo dovuto per l'affrancazione.
6. L'art. 35 della Legge n. 865/71, nel suo testo originario prevedeva che decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio (realizzato su aree cedute in regime di proprietà) potesse trasferire la proprietà a chiunque, corrispondendo però una somma particolare al Comune, che avrebbe dovuto essere determinata con l'intervento dell'UTE (oggi Agenzia Entrate).
7. La giurisprudenza si è orientata nel senso che la Legge n. 179/92 non abbia avuto effetto retroattivo.
8. Ciò induce a ritenere ragionevolmente che le Convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore di tale Legge siano rimaste efficaci.
9. Rispetto a queste Convenzioni sottoscritte prima della Legge n. 179/92 (per la realizzazione di alloggi su aree cedute in regime di proprietà) sembra plausibile che si continui ad applicare la disciplina originaria e quindi si applichi ancora oggi la previsione secondo cui trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio possa trasferire la proprietà a chiunque, purchè però abbia corrisposto al Comune una somma stabilita dall'Agenzia delle Entrate in base ai criteri fissati dallo stesso art. 35.
10. La norma non precisava, invece, se decorsi i 20 anni ed effettuato il versamento al Comune, potesse essere convenzionato un prezzo di vendita superiore a quello stabilito nella Convenzione originaria.
11. La Cassazione Civile sez. un. 12.01.2011 n. 506 dopo aver affermato che i vincoli hanno carattere permanente e che la loro violazione comporta la nullità della compravendita ha concluso che il prezzo concordato dalle parti, se superiore al prezzo prescritto, viene sostituito automaticamente da esso.

- Per quanto attiene agli alloggi ceduti in regime di superficie:

- Rispetto agli alloggi realizzati su aree cedute in regime di superficie, l'art. 31, comma 45 e ss della Legge 23.12.1998 n. 448 aveva modificato la disciplina della materia.
- In particolare aveva previsto:

1. La possibilità per il Comune di cedere in proprietà le aree in questione, già concesse in diritto di superficie, con assoggettamento delle unità immobiliari interessate alla Convenzione prevista all'epoca dall'art. 8 della Legge n. 10/77 ed oggi dall'art. 18 del DPR n. 380/01; il mutamento del diritto di superficie in diritto di proprietà consente di assicurare che la proprietà delle unità immobiliari non si estingua, con la cessazione del diritto di superficie, alla scadenza fissata nella Convenzione originaria;

2. Sostituire le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, per la cessione del diritto di proprietà, con la Convenzione prevista dall'art. 8, commi primo, quarto e quinto della Legge 28.01.77 n. 10.

Questa possibilità riguarda, però, solo le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 prima dell'entrata in vigore della Legge 17.02.1992 n. 179.

Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, l'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/98 prevede che il privato debba versare un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri indicati nella stessa disposizione.

- Con il D.L. 13.05.2011 n. 70 convertito con Legge 12.07.2011 n. 106 è stato inserito nell'art. 31 della Legge n. 448/98 il comma 49 bis che ha previsto la possibilità di una Convenzione con il Comune per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo e/o canone di locazione previsti dall'art. 35 della Legge n. 865/71 o dalle relative Convenzioni e previsti dall'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01).

Questa disposizione pertanto concerne soltanto il superamento dei vincoli concernenti la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

L'affrancazione è consentita a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative.

Tale disciplina rinvia però, come detto, ad un Decreto Ministeriale non ancora emanato.

- Nel caso in cui il proprietario di una unità immobiliare, realizzata in regime di superficie, abbia ottenuto dal Comune la trasformazione del regime di superficie in regime di proprietà e l'assoggettamento dell'unità immobiliare al regime previsto dall'art. 8 della Legge n. 10/77 lo stesso non può, ad oggi, avvalersi dell'affrancazione prevista dai commi 49 bis e 49 ter cit. non essendo ancora intervenuto il Decreto Ministeriale di determinazione degli importi.

La Convenzione prevista dall'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01) ha una efficacia limitata nel tempo, individuata in 20 anni.

Di conseguenza, scaduto tale periodo, la cessione delle unità immobiliari non incontra particolari limiti di prezzo.

Considerato, alla luce di tutto quanto sopra, che si presentano due possibili alternative ai fini della successiva vendita senza vincoli di prezzo:

a) l'affrancazione prevista dall'art. 31, comma 49 bis/49 ter, che però oggi non è concretamente possibile per la mancanza del Decreto Ministeriale;

b) la sostituzione della Convenzione prevista dall'art. 35 della Legge n. 865/71 con una Convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01).

In tal caso, in base all'art. 23 ter, comma 1 bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, la durata residua del vincolo gravante sul proprietario dell'unità immobiliare non va conteggiata dalla sua trasformazione ma va conteggiata considerando la durata di 20 anni e detraendo da tale durata il periodo compreso fra la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 35 della Legge n. 865/71 e la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 8 cit. Ciò comporta che se siano già decorsi 20 anni dalla data della Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 cit., la nuova Convenzione dovrà prevedere come onere a carico del privato solo il versamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. b) della Legge 23.12.1998, n. 448, che devono essere corrisposti al Comune ai fini della trasformazione della Convenzione.

La lettera b) dell'art. 31, comma 46, della Legge n. 448/98, che prescrive tale versamento, non risulta infatti aver subito alcuna modifica, ed è perciò vigente ed applicabile anche se, indubbiamente, il computo sarebbe più agile per il Comune se intervenisse il Decreto Ministeriale di cui all'art. 49 bis.

Considerato inoltre che:

la trasformazione delle Convenzioni, stipulate dal Comune in regime di proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, in Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77 e dall'art. 18 del T.U. n. 380/01 è ammessa dall'art. 31, comma 46, della Legge n. 448/98 solo limitatamente alle “Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 e smi e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge n. 179/92”

Visto il D.L.n. 18 del 17.03.2020, convertito in Legge n. 27 del 24 aprile 2020, che ha prorogato al 31.07.2020 il termine di approvazione del bilancio di previsione;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 07.01.2020 con cui si è provveduto all'assegnazione dei capitoli di bilancio per la gestione provvisoria dell'esercizio 2020;

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,

DELIBERA

1. di dare atto che l'affrancazione prevista dall'art. 31 comma 49 bis/49 ter non è ad oggi concretamente possibile per la mancanza del Decreto Ministeriale;
2. di dare atto che nel caso di trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà è possibile la sostituzione della convenzione originaria prevista dall'art. 35 della Legge n. 865/71 con una Convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01);
3. di dare atto che esiste un limite temporale ben preciso a mezzo del quale occorre fare netta distinzione dal regime giuridico fra le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 prima dell'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, tale data rappresenta pertanto un limite temporale specifico ai fini dell'applicazione della disciplina in esame;
4. per quanto attiene alle Convenzioni per la concessione del diritto di proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/92 di continuare ad applicare la disciplina originaria e quindi trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque la proprietà purchè abbia corrisposto al Comune una somma stabilita dall'Agenzia delle Entrate in base ai criteri fissati dall'art. 35 Legge n. 865/71.
Per quanto attiene al prezzo di vendita, sulla base di quanto disposto dalla Cass. Civ. Sez. un 12.01.2011 n. 506, se quello concordato dalle parti è superiore a quello prescritto, viene sostituito automaticamente da esso;
5. per quanto attiene alle Convenzioni per la concessione del diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 179/92 di dare atto che per esse vale, ad oggi, quanto disposto al punto 1 della presente deliberazione;
6. per quanto attiene alle Convenzioni stipulate in regime di diritto di superficie stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/92 di disporre la possibilità di trasformazione della Convenzione originaria in una Convenzione del genere previsto dall'art. 8 della Legge n. 10/77 e dall'art. 18 del T.U, n. 380/01.
Ciò consentirà, una volta sottoscritta la nuova Convenzione, per il decorso del termine di 20 anni e con il versamento dell'importo stabilito dal Comune ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. b, il superamento di vincoli concernenti il prezzo massimo di cessione ed i vincoli di ordine oggettivo;
7. di dare atto invece che, per le convenzioni in diritto di superficie stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 179/92 il superamento dei vincoli è possibile solo attraverso l'affrancazione, con le modalità stabilite dal comma 49bis dell'art. 31 citato; disposizione che esige un Decreto Ministeriale non emanato e pertanto non attuabile in assenza dello stesso;
8. In virtù di quanto sopra di approvare:
 - l'allegato schema di convenzione da utilizzarsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 nelle aree PEEP, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448;

- l'allegato schema di convenzione da utilizzarsi per la sostituzione della convenzione di cessione aree in diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 nelle aree PEEP, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge 23 dicembre 1998, n.448;

da utilizzarsi entrambe esclusivamente per convenzioni sottoscritte prima dell'entrata in vigore della legge 179/92.

9. 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 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 nelle aree PEEP, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448;
- schema di convenzione per la sostituzione della convenzione di cessione aree in diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 nelle aree PEEP, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge 23 dicembre 1998, n.448.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 49 DEL 09/06/2020

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
SUSANNA BIONDI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GIACINTO SARNELLI

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 **49** del **09/06/2020**

OGGETTO

AREE PEEP - DETERMINAZIONI IN MERITO A TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA', SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA', DISPOSIZIONI A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. DEL 23.10.2018 CONVERTITO IN LEGGE N. 136/2018

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

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 05/06/2020

IL RESPONSABILE DI AREA

Geom. ANGELO SORMANI

SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE DI CESSIONE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 NELLE AREE PEEP, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 46 DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20..(duemila...) addì...(.....) del mese di, in, avanti a meprevia 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 acquirente**;
- 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. 10 del 21.05.2019**, agli atti del Comune;

PREMESSO:

che con atto in data....., rep. n., del Notaio, il Comune di Busto Garolfo ebbe a cedere in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla Ditta, il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Busto Garolfo, foglio n., mappali nn...., di complessivi m2....., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare(del capoluogo oppure della frazione di) per l'edificazione di un fabbricato residenziale;

che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire un fabbricato di complessivi, alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n...., del....., successivamente dichiarato abitabile in data

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.....sono stati disposti i presupposti temporali e giuridici che determinano la possibilità e le condizioni per la sostituzione della Convenzioni di cessione aree in diritto di proprietà in applicazione ai disposti dell'art. 31 Legge 448/98 e s.m.i.;

che la parte acquirente ha richiesto la sostituzione della Convenzione in essere relativa al 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 a lui intestate, e precedentemente descritte;

che per effetto della normativa attuale essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione originaria della cessione del diritto di proprietà sull'area, con il pagamento del corrispettivo determinato dall'Agenzia delle Entrate, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque la proprietà dello stesso;

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 dei vincoli relativi alla determinazione dei requisiti dei possibili acquirenti

Il Comune di Busto Garolfo come rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 46, della Legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012, ed i Sigg.ri, convengono, dichiarano e si danno reciprocamente atto che, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione per la cessione del diritto di proprietà, 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 rispettive quote millesimali delle parti condominiali, eliminando così il vincolo della Convenzione originaria;

Articolo 2 – Vincolo del prezzo di vendita

Le parti si danno reciprocamente atto che, richiamata la sentenza della Cassazione Civile sez.un. 12.01.2011 n. 506, il prezzo concordato tra le parti, nel caso di futuro trasferimento dell'immobile oggetto della presente convenzione, se superiore al prezzo prescritto, viene sostituito automaticamente da esso.

Articolo 3 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune determinato dall'Agenzia delle Entrate 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 4 – Trascrizione dell'atto/Convenzione

Il presente atto/Convenzione sarà registrato/a e trascritto/a nei Registri Immobiliari a spese della parte acquirente.

Articolo 5 – 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 6 – Ipoteca Legale

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

Articolo 7 - 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 della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

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 della parte acquirente.

SCHEMA DI ATTO/CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20..(duemila...) addì...(.....) del mese di, in, avanti a meprevia 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 acquirente**;
- 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. 10 del 21.05.2019**, agli atti del Comune;

PREMESSO:

che con atto in data....., rep. n., del Notaio, il Comune di Busto Garolfo ebbe a cedere in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla Ditta, il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Busto Garolfo, foglio n., mappali nn..., di complessivi m2....., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare(del capoluogo oppure della frazione di) per l'edificazione di un fabbricato residenziale;

che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire un fabbricato di complessivi, alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n....., del....., successivamente dichiarato abitabile in data

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 superficiaria 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 l'articolo 31, coma 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e 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 e s.m.i., ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 in data 23.04.2001, esecutiva, ai sensi di Legge, venne autorizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie e fissate le modalità per tali cessioni;

che con deliberazione di Giunta Comunale n...del.....sono stati disposti i presupposti temporali e giuridici che determinano la possibilità e le condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà in applicazione ai disposti dell'art. 31 Legge 448/98 e s.m.i.;

che la parte acquirente 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 a lui intestate, e precedentemente descritte;

che per effetto di quanto previsto al comma 46. lettera a) dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione originaria della costituzione del diritto di superficie sull'area, con il pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 debbono ritenersi estinti tutti gli obblighi e vincoli contenuti nella Convenzione originaria compresi quelli relativi al prezzo massimo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione;

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 – Cessione in proprietà pro quota dell'area

Il Comune di Busto Garolfo come sopra rappresentato, vende e trasferisce al Signor....., che accetta ed acquista per la quota di/1000 (.....millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Busto Garolfo distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio n....., mappali n....., su cui insistono le unità immobiliari censite al C.E.U. – Sezione, foglio, particelle nn....., subb.....

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficiaria per la quota complessiva di/1000 (.....millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria. In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con Convenzione a rogito Notaio, rep. n., del, e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio, rep. n....., del, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficiaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

Articolo 2 – Stato del bene

La cessione è fatta ed accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per Legge e per i titoli di provenienza.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 3 – Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari

Le parti si danno reciprocamente atto che conseguentemente a quanto previsto dall'art. 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione originaria della costituzione del diritto di superficie sull'area, con il pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 4 (quattro) vengono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente, come disciplinati appunto dalla Convenzione originaria. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali della parti condominiali, di proprietà della parte acquirente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Si da atto inoltre che la presente Convenzione modifica la Convenzione precedentemente stipulata in datarep.n..... a rogito Notaio, già stipulata sull'iter sopradescritto, venendo meno tutti i vincoli in essa contenuti relativi alla concessione in diritto di superficie.

Articolo 4 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, determinato dal Comune di Busto Garolfo secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48, della citata Legge n. 448/1998 s.m.i. è stabilito ed accettato in €, (euro...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

Articolo 5 – Trascrizione dell'atto/Convenzione

Il presente atto/Convenzione sarà registrato/a e trascritto/a nei Registri Immobiliari a spese della parte acquirente.

Articolo 6 – 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 7 – Ipoteca Legale

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

Articolo 8 - Dichiarazioni

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 Busto Garolfo in data, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

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 della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 9 – 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.