

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**



**COMUNE DI BUSTO GAROLFO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

**ORIGINALE**

<b>COOPERATIVA SALVO D'ACQUISTO - EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - POSSIBILITA' ALIENAZIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' - DETERMINAZIONI -</b>	<i>Nr. Progr.</i>	<b>1</b>
	<i>Data</i>	<b>08/01/2019</b>
	<i>Seduta NR.</i>	<b>1</b>

*L'anno DUEMILADICIANNOVE questo giorno OTTO del mese di GENNAIO alle ore 18:00 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>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
COVA ILARIA	VICE SINDACO	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	N
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
ZANZOTTERA MAURO	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 5</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</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:**

**COOPERATIVA SALVO D'ACQUISTO - EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE -  
POSSIBILITA' ALIENAZIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' -  
DETERMINAZIONI -**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- in data 17.02.1992 è stata emanata la Legge n. 179 che ha introdotto nuove norme per l'Edilizia Residenziale Pubblica e che per quanto riguarda la Cooperative Edilizie ha disposto l'abrogazione dei commi 15, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 35 della Legge del 22.10.1971 n. 865;
- a seguito di tale normativa con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 11.01.1993 è stato determinato in merito alle Cooperative che avevano sottoscritto la relativa Convenzione prima di tale data;
- successivamente all'emanazione della citata Legge n. 179/92 la Coop.Salvo d'Acquisto ha sottoscritto con il Comune di Busto Garolfo in data 29.04.1993 una Convenzione ai sensi dell'ex art. 35 Legge n. 865/71 per la concessione di un'area in diritto di proprietà nel Piano di Zona sito in via Battaglia del Don;
- recentemente uno degli assegnatari del diritto di proprietà ha richiesto all'Amministrazione Comunale di poter procedere alla vendita del proprio immobile "liberalizzando" lo stesso dai vincoli convenzionali previo pagamento di un corrispettivo al Comune;
- trattandosi, questa, di un'eventualità prevista dal citato comma 17 dell'art. 35 ex Legge n. 865/71 ormai abrogato e nell'incertezza normativa esistente l'ufficio ha provveduto a chiedere una consulenza al Servizio specifico dell'Anci;

considerato che la risposta che l'Anci ha formulato è la seguente:

*"Per il quesito posto rileva in effetti la possibile applicabilità o meno del comma 49 bis dell'art. 31 della l.n. 448/98 da ultimo richiamata;  
- Tale comma, introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011, ha previsto che "i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché 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 proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in*

*diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281”;*

*- A sua volta il cit. comma 48 ha disposto che “il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47;*

*- Peraltro come a suo tempo rilevò il Consiglio Nazionale del Notariato (studio n. 521 – 23011/c) “la nuova norma, peraltro, appare incomprensibile nella parte in cui fa riferimento alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179; infatti prima del 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore di detta legge) non vi era alcun obbligo di prevedere, nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, essendo, al contrario, previsti, dalla legge, rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. I vincoli sulla determinazione del prezzo o del canone di locazione sono stati, invece, introdotti, per le convenzioni P.E.E.P. per la cessione di aree in proprietà, solo a partire dal 1 gennaio 1997, per effetto della disposizione dell'art. 3, c. 63, legge 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, c. 13, L. 865/1971, e quindi successivamente all'entrata in vigore della succitata legge 179/1992. L'aver limitato la possibilità di rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo e del canone di locazione alle sole convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, significa, in realtà, rendere del tutto inapplicabile la nuova disciplina alle convenzioni P.E.E.P. per la cessione di aree in proprietà, limitandola, pertanto, alle sole convenzioni P.E.E.P. per la concessione di aree in superficie”;*

*- Per queste ragioni ed in considerazione della citata abrogazione si è ritenuto quindi di concludere in dottrina, con un orientamento seguito da diverse amministrazioni, che al fine di stabilire una univoca scelta procedurale con stesse modalità e medesimi vincoli per tutte le convenzioni di edilizia economico- popolare, si possa applicare in via "analogica" la disciplina prevista dall'art. 31 della Legge 448/1998 - come di recente modificata dal "Decreto Sviluppo" - anche alle convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della legge n. 179/1992, prevedendosi, anche in questo caso, dopo 5 anni dalla data del primo trasferimento, l'obbligo di pagamento di un corrispettivo al Comune per*

*l'autorizzazione alla vendita a prezzo di mercato;  
- Tale scelta è stata ritenuta in particolare ammissibile considerando superata o comunque non più rilevante il precedente indirizzo di giurisprudenza (Cfr. Cass. n. 24568 del 20.11.2006; Cass. n. 26915 del 10.11.2008; Corte dei Conti - Sezione regione di controllo per la Lombardia, par.n. 344/2009), atteso il tenore e la ratio legis della sopracitata novella normativa intervenuta nel 2011 finalizzata a mantenere, seppure ridotti, i corrispettivi per la liberazione dei vincoli gravanti sugli alloggi (Contra, in senso restrittivo, v. però C. Conti Lombardia par. n. 500/2012).”*

A sostegno di tale tesi giova ricordare anche il recente pronunciamento della Corte di Cassazione Civile, Sez. 2 28.05.2018 (Ud. 06.03.2018) Sentenza n. 13345 dal quale si evince la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di massima cessione richiamando proprio il disposto del comma 49 bis, art. 31 Legge 448/1998 e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del precedente comma 48;

Ritenuto quindi, in conclusione, di condividere tale interpretazione della normativa in vigore e di consentire, per gli assegnatari della Coop.Salvo d'Acquisto, la possibilità, previo obbligo di pagamento di un corrispettivo al Comune, l'autorizzazione alla vendita a prezzo di mercato per le unità immobiliari già oggetto di trasferimento in diritto di proprietà ed a condizione siano trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento;

Richiamati i disposti della Legge 17.02.1992 n. 179;

Visto il Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 – Testo Unico degli Enti Locali;

Visto il parere favorevole dal punto di vista tecnico espresso dal Responsabile dell'Area Territorio e Attività Economiche;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

## **DELIBERA**

- di dare atto, facendo proprie le motivazioni indicate nel citato parere Anci e della sentenza di Cassazione di cui in premessa al presente atto, che per la Coop.Salvo d'Acquisto si possa applicare in via “analogica” la disciplina prevista dell’art. 31 della Legge n. 448/98 come modificata dal cosiddetto “decreto sviluppo” seppur con Convenzione stipulata in data successiva all’entrata in vigore della Legge n. 179/92;
- di disporre quindi, per la Cooperativa in questione, la possibilità, dopo 5 anni dalla data del primo trasferimento, del pagamento al Comune di un corrispettivo determinato ai sensi dell’art. 31, comma 48 della Legge 23.12.1998 n. 448 per l’autorizzazione alla vendita dell’alloggio a prezzo di mercato;
- di dare atto che il corrispettivo verrà determinato, dall’Area Territorio e Attività Economiche, ai sensi del citato art. 31 senza però alcun tipo di abbattimento;

- di dare atto che, per coloro i quali provvederanno al pagamento di tale corrispettivo, ai sensi del disposto della Legge n. 179/92 sarà possibile la costituzione di diritti reali di godimento o l'alienazione di alloggi già concessi in diritto di proprietà nella Coop.Salvo d'Acquisto, indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti in Convenzione per l'assegnazione degli alloggi stessi;
- di stabilire, quindi, che una volta provveduto al pagamento del corrispettivo in questione non sarà necessaria ulteriore autorizzazione del Comune per la costituzione di diritti reali di godimento per l'alienazione di tali alloggi.

Successivamente,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

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

Visto il 4<sup>^</sup> 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.

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 1 DEL 08/01/2019**

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 1 del 08/01/2019

---

**OGGETTO**

**COOPERATIVA SALVO D'ACQUISTO - EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - POSSIBILITA'  
ALIENAZIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' - DETERMINAZIONI -**

---

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

---

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 27/12/2018

IL RESPONSABILE DI AREA  
Geom. ANGELO SORMANI

---