



**COMUNE DI PULA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI**

**Proposta DELC1-16-2020 del 05/06/2020**

**DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE N. 13 Adottata nella seduta del 09/06/2020**

**OGGETTO:** Legge 448/98 art. 31 commi 45 e ss. - determinazione durata convenzioni in diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 legge n. 865/71 e s.m.i. Al fine della rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi.

L'anno **2020** (Duemila venti) il giorno **9** (nove) del mese di **giugno** alle ore **18:00**, il Consiglio Comunale, stante la situazione di emergenza epidemiologica COVID-19, si è svolto mediante l'utilizzo dell'applicazione **GoToMeeting**, con l'assistenza di ASMEL, a cui tutti i Consiglieri presenti si sono collegati. Il Consiglio Comunale, convocato con appositi avvisi, si è svolto in prima convocazione straordinaria, nelle persone dei Signori:

<b>1. MEDAU</b>	<b>CARLA</b>	<b>P</b>
<b>2. COLLU</b>	<b>ILARIA</b>	<b>P</b>
<b>3. FARNETI</b>	<b>EMANUELE</b>	<b>Assente</b>
<b>4. PIRISINU</b>	<b>OMBRETTA</b>	<b>P</b>
<b>5. MASCIA</b>	<b>ANGELA</b>	<b>P</b>
<b>6. USAI</b>	<b>FILIPPO</b>	<b>P</b>
<b>7. AZARA</b>	<b>PIERANDREA</b>	<b>Assente</b>
<b>8. CAPPATO</b>	<b>ALESSANDRO</b>	<b>P</b>
<b>9. LECCA</b>	<b>CARLA</b>	<b>P</b>
<b>10. LUCARELLI</b>	<b>SIMONETTA</b>	<b>P</b>
<b>11. BERGHI</b>	<b>ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>12. ZUCCA</b>	<b>MASSIMILIANO</b>	<b>P</b>
<b>13. PITTALUGA</b>	<b>ANGELO</b>	<b>P</b>
<b>14. LOI</b>	<b>ELISABETTA</b>	<b>P</b>
<b>15. TOCCORI</b>	<b>FRANCESCA</b>	<b>P</b>
<b>16. FA</b>	<b>DONATELLA</b>	<b>P</b>
<b>17. ABIS</b>	<b>ANDREA</b>	<b>P</b>

Risultano presenti ed in grado di partecipare pienamente ai lavori del consiglio comunale 15 Consiglieri Comunali.

Sono assenti il Consigliere Emanuele Farneti e il Consigliere Pierandrea Azara.

Vengono nominati gli scrutatori nelle persone di: Toccori, Berghi, Lecca.

Assiste il Vice Segretario comunale **Dott. David Loi Mojtehadì**.

LA SINDACA **Carla Medau** assume la presidenza e, constatato il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

### **SETTORE TECNICO**

#### **Premesso:**

Che con nota prot.2276 del 21.01.2020, i Sigg. Luigi Lai e Matteo Lai, titolari del diritto di proprietà di una unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in via Mozart n.7 (PEEP Su Pranu), hanno chiesto la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione indicati nell'atto di assegnazione dell'immobile, Notaio Gianmassimo Sechi, in data 19.12.1994, Rep.39906, Racc.10402;

Che con la convenzione rep. n. 773 del 22.07.1992, registrata a Cagliari il 31.07.1992 al n. 4960, il Comune di Pula, stipulava con la Coop. Su Forru Nou, la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata e agevolata di cui all'art. 36 della L. 05.08.1978 n. 457;

Che detta convenzione aveva efficacia meramente obbligatoria in quanto il Comune di Pula non era ancora proprietario delle aree in questione;

Che Il Comune di Pula, ha acquisito le aree in oggetto, giusto atto del 02.04.1993, repertorio n. 789, registrato a Cagliari il giorno 08.04.1993 al n. 1954;

Che con la convenzione registrata a Cagliari in data 19.12.1994 al rep. N. 39906, Il comune di Pula, assegnava e trasferiva in piena proprietà ai sensi della L. 865/1971 e 457/1978, alla Coop. Su Forru Nou, che accetta i seguenti terreni del Comune di Pula, facenti parte del piano di zona ex L. 167/1962 in località "Su Pranu", e precisamente, le aree edificabili distinte in catasto al foglio 37 mapp. 457a, 458b, 459c, 460d, 461e, 462f, 463g, 464a, 465b, 466c, 467d,468e,469f, 470g, 471h, 472i, 473l, 474m, 475n, 476o, 477p, 478q, 479r, 480s, 481t, 482u, 483v, 484z, 485aa, 486ab, 487ac, 488ad, 489ae, 490af, come da giusto frazionamento depositato come tipo n. 1000/94, e registrato al protocollo di questo comune col n. 11654 del 02.05.1994;

Che in base all'atto di assegnazione sopraccitato sussistono in capo alla Cooperativa Su Forru Nou e suoi aventi causa i seguenti vincoli:

- Il fabbricato costruito sull'area ceduta in proprietà non potrà essere alienato dal socio assegnatario della Coop. Su Forru Nou, avente i requisiti soggettivi previsti dalla L. 457/4978 e successive modifiche, a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo pari a anni 10 dalla data del rilascio delle licenze di abitabilità.
- Decorsi 10 anni dal rilascio delle suddette licenze di abitabilità, l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per

l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'U.T.E., tenuto conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della L. 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario;

- Decorsi 20 anni dal rilascio delle licenze di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque ne abbia i requisiti e, previa autorizzazione da parte del Comune, a costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma derivante dalla differenza tra il valore di mercato dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione rivalutato sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del registro che provvede a versarlo al Comune;
- L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento l'alloggio può essere locato solo esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'U.T.E. secondo i criteri di cui al precedente punto;

Visto l'atto di assegnazione di alloggi economici e popolari, n. 43116 del 30.09.1996 registrato a Cagliari il 18.10.1996 al volume n. 11566, redato dal notaio Dott. Gianmassimo Sechi;

Visto l'atto di assegnazione di alloggi economici e popolari, n. 44362 del 26.05.1997 registrato a Cagliari il 11.06.1997 al volume n. 12033, redato dal notaio Dott. Gianmassimo Sechi;

Al fine di porre gli immobili in regime di libero mercato, con la presente si intende autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448/1998, la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse e di quelli relativi ai requisiti soggettivi che devono possedere i nuovi acquirenti, realizzate nell'ambito di tutte le aree PEEP:

*“concesse in diritto di superficie” ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e s.m.i. prima e dopo il “31.12.1998” (giorno precedente alla data di entrata in vigore della legge n. 448/1998 a seguito della pubblicazione sulla G.U.);*

*“cedute in diritto di proprietà” all'interno del territorio comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e s.m.i., ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 e s.m.i. (Edilizia PEEP) e ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/1977 (Edilizia Convenzionata), ora contenute nell'art. 18 del T.U. dell'Edilizia n. 380/2001;*

**Dato atto che:**

L'art. 3, comma 63, lett. e) della legge del 23 dicembre 1996, n. 662, ha stabilito che: *“contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il concessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28.01.1977 n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni deve prevedere ..... omissis”;*

Successivamente l'art. 7, comma 6, della legge 30 aprile 1999, n. 136, ha stabilito che: *“le disposizioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, come modificate dall'articolo 3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e dai commi 3 e 5 del presente articolo, si applicano ai piani di zona di cui alla legge 18*

aprile 1962, n. 167 e loro eventuali integrazioni, adottati dopo l'entrata in vigore della medesima legge n. 662 del 1996”;

Dato atto che la recente Legge 17 dicembre 2018, n.136, conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto Legge 23 ottobre 2018, n.119, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.293, del 18 dicembre 2018, è intervenuta nel settore dell'edilizia residenziale convenzionata, con l'art.25-undecies, con particolare riguardo alla determinazione del prezzo massimo di cessione (e del canone massimo di locazione) degli alloggi soggetti alle disposizioni della legge n.865/1971;

il Contenuto dell'art.25-undecies è il seguente:

1.All'art.31 della legge 23 dicembre 1998, n.448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

“49-bis. 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'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 dalla applicazione del comma 48 del presente articolo. 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 del Ministero dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n.179, ricadenti nei piani di zona convenzionati”

b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:

“49 — quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi natura soggettiva”;

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto;

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'art.31 della legge 23 dicembre 1998, n.448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.”

**Atteso che:**

Il problema dei prezzi di vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, successivi al primo atto di trasferimento, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stata oggetto, nel tempo, di una *"interpretazione ondivaga"*, anche giurisprudenziale, che ha risentito della successione, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina originaria (cfr. Sent. Cass. SS.UU. n. 18135 del 16.9.2015), tali da ingenerare oggettiva incertezza interpretativa;

Al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con Sentenza n. 18135 del 16.09.2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/1971, anche ai successivi acquirenti e non solo al concessionario, ovvero al primo atto di trasferimento;

In particolare, con detta sentenza, la Cassazione ha affermato che, se il legislatore (art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998) ha previsto la possibilità di stipulare apposite convenzioni modificative al fine di eliminare vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, contenuti nelle convenzioni PEEP, ciò significa che tali vincoli, che si ritenevano decaduti in conseguenza della soppressione del divieto di alienazione disposta dalla legge n. 179/1992, perdurano, con la conseguenza che in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione (*da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione*), *"il vincolo segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita"*.

*"il vincolo, dunque, opera anche per i vari aventi causa"*;

Ritenuto ragionevole affermare che il vincolo del prezzo di cessione e di locazione, operi solo nei limiti di durata previsti dalla convenzione in quanto è lo stesso legislatore che ha deciso, in base ad una valutazione di natura politica e sociale e assegnando un termine di durata alla convenzione, che l'immobile fosse del tutto liberalizzato alla scadenza del termine; d'altra parte manca una motivazione adeguata che possa giustificare il persistere dell'efficacia del vincolo, nonostante il decorso del termine convenzionale;

**Considerato che:**

Il richiamato comma 49-bis prevede, tra l'altro, che il corrispettivo per la liberazione del vincolo di prezzo massimo di cessione e di locazione debba essere determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del medesimo art. 31, stabilita anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo;

L'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998 ha stabilito in 20 (venti) anni il termine di durata massimo della convenzione sostitutiva al fine della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

L'assenza di previsione di durata in alcune convenzioni in proprietà stipulate dal Comune di Pula rende inapplicabile questa parte della norma, creando una ingiusta disparità fra i proprietari di immobili convenzionati ex Piani di Zona approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 662/1996 e i proprietari di immobili convenzionati ex Piani di Zona approvati dopo l'entrata in vigore della medesima legge n. 662/1996, in quanto solo i secondi possono beneficiare della decadenza dei vincoli per decorso del termine di durata della convenzione o esercitare il diritto alla liberazione del vincolo della determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione attivando la relativa procedura;

**Ritenuto** opportuno, al fine di evitare disparità di trattamento fra cittadini proprietari, lesive del dettato costituzionale, assumere convenzionalmente la durata di 20 (venti) anni, decorrenti dalla relativa stipula, anche

per le convenzioni relative alla cessione di aree in diritto di proprietà ricadenti all'interno dei Piani di Zona approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 662/1996, come previsto dall'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (modificato dall'art. 23-ter della legge 7 agosto 2012);

**Specificato che:**

In caso di rimozione dei vincoli convenzionali sono fatte salve le normative statali e/o regionali in materia di concessione di contributi pubblici e di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati a carico o con contributi dello Stato;

I nuovi atti di rimozione dei vincoli convenzionali verranno stipulati, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, a decorrere dalla data di esecutività del presente atto, previa approvazione dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale, da Notai scelti a cura e spese dei richiedenti;

**Dato atto** che Responsabile del procedimento è il Geom. Enrico Murru;

**Visti**

Gli artt. 35 e 51 della legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i.;

L'art. 31 commi 45 - 50 della legge 23.12.1998 n. 448;

Gli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 06.06.2001 n. 380 (Testo Unico sull'Edilizia);

L'art. 23-ter della legge 07.08.2012 n. 135;

L'art. 42, comma 2, lettera b) del T.U.E.L.;

Il D.L. del 23.10.2018 n.119;

**PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

**Di assumere** convenzionalmente la durata di 20 (venti) anni, decorrenti dalla relativa stipula, per le convenzioni relative alla cessione di aree in diritto di proprietà e in diritto di superficie, ricadenti all'interno dei Piani di Zona approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 662/1996, come previsto dall'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (modificato dall'art. 23-ter della legge 7 agosto 2012), che non prevedevano un termine di durata per le motivazioni in premessa espresse;

**Di demandare** al Servizio Urbanistica, di procedere alla predisposizione del contenuto degli schemi di convenzione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, al fine di dare esecuzione a quanto stabilito nel presente provvedimento in materia di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione gravante sugli alloggi realizzati in aree PEEP;

**Di dare atto** che i nuovi atti di rimozione dei vincoli convenzionali verranno stipulati, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, a decorrere dalla data di esecutività del presente atto, da Notai scelti a cura e spese dei richiedenti.

**Si richiede** di attribuire al presente atto l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL n. 267/2000, stante l'urgenza di attivare l'operazione di rimozione dei vincoli convenzionali al fine di consentire ai richiedenti di stipulare i relativi atti notarili.

Sulla presente proposta sono espressi, ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.L.vo n° 267 del 18.08.2000, i seguenti visti:

**IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA: PARERE APPROVATO**

**Il Responsabile del Servizio Interessato  
Enrico Murru**

Pula, 05/06/2020

**IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE: PARERE APPROVATO**

**Il Responsabile del Servizio Finanziario  
Simone Carta**

Pula, 05/06/2020

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA ed ESAMINATA** la sopra riportata proposta di deliberazione;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

**Sentita** l'esposizione da parte della Sindaca Carla Medau, la quale spiega nei dettagli i contenuti della proposta in oggetto;

**Sentito** l'intervento del Consigliere Comunale Andrea Abis, il quale prende la parola per comunicare la sua incompatibilità nei confronti del punto che si sta esaminando, pertanto esce dalla stanza virtuale;

**Anche la Consigliera Angela Mascia si asterrà dalla votazione a causa di incompatibilità.**

**Dopo ampia discussione il Presidente** mette ai voti la proposta per alzata di mano, con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	13	
Voti contrari	0	
Astenuti	1	Mascia Angela

**A maggioranza dei voti validamente espressi;**

## DELIBERA

**Di assumere** convenzionalmente la durata di 20 (venti) anni, decorrenti dalla relativa stipula, per le convenzioni relative alla cessione di aree in diritto di proprietà e in diritto di superficie, ricadenti all'interno dei Piani di Zona approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 662/1996, come previsto dall'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (modificato dall'art. 23-ter della legge 7 agosto 2012), che non prevedevano un termine di durata per le motivazioni in premessa espresse;

**Di demandare** al Servizio Urbanistica, di procedere alla predisposizione del contenuto degli schemi di convenzione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, al fine di dare esecuzione a quanto stabilito nel presente provvedimento in materia di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione gravante sugli alloggi realizzati in aree PEEP;

**Di dare atto** che i nuovi atti di rimozione dei vincoli convenzionali verranno stipulati, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, a decorrere dalla data di esecutività del presente atto, da Notai scelti a cura e spese dei richiedenti.



**Si richiede** di attribuire al presente atto l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL n. 267/2000, stante l'urgenza di attivare l'operazione di rimozione dei vincoli convenzionali al fine di consentire ai richiedenti di stipulare i relativi atti notarili, con 13 voti favorevoli e un voto di astensione della Consigliera Angela Mascia, per cause di incompatibilità.

**Letto, confermato e sottoscritto**

**La Presidente**  
*Carla Medau*

**Il Vice Segretario Comunale**  
**David Loi Mojtehadì**

**In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. Dal 15/06/2020**

**Il Vice Segretario Comunale**  
**David Loi Mojtehadì**