



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 41 Reg.

**Oggetto : CONVENZIONI AI SENSI DELL'ART. 35, COMMA 11, DELLA L. 22.10.1971 N. 865
PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA'. PROVVEDIMENTI.**

L'anno duemilaotto, addì ventotto del mese di luglio alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA		SI (g)
2	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
3	TORNIERO ROBERTO		SI (g)
4	VEDOVATO ELENA	SI	
5	GAVIRAGHI RITA	SI	
6	MARSON TIZIANO	SI	
7	RUSSO MARTA	SI	
8	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
9	SPARACINO ANTONIO	SI	
10	CASTAGNOLI ALESSIA		SI (g)
11	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
12	BOTTA SEVERINO	SI	
13	BAILA FLAVIO ENRICO	SI	
14	TAIANO RUBEN	SI	
15	VITALI LAURA	SI	
16	BARDELLI GERARDO		SI (g)
17	ASPESI ANNAMARIA		SI (g)
	Totale nr.	12	5

(g : giustificato)

E' altresì presente, in qualità di Assessore Esterno, il Sig. : Oleggini Gaudenzio.

E' assente l'Assessore Esterno Sig.ra Magistrali Maria Angela.

Partecipa il Segretario Comunale Dr. Bruno Pedrana.

Il Sig. Tiziano Marson, Vice Sindaco, permanendo i requisiti di validità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 41 del 28.07.08 ad oggetto : **CONVENZIONI AI SENSI DELL'ART. 35, COMMI 7 E 11, DELLA L. 22.10.1971 N. 865 PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. PROVVEDIMENTI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione consiliare n. 47 in data 20.07.1977 è stato adottato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 18245 del 12.09.1978, prorogato con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 19.07.1996, approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 17942 del 06.09.1996, su un'area di circa 39.200,00, prevedente la realizzazione di una volumetria complessiva di circa mc. 63.500,00;

Considerato che gli interventi edilizi ivi previsti sono stati attuati per stralci a partire dai primi anni 80 e fino ad ora, sui comparti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e che sono state realizzate oltre 200 alloggi, insistenti parte su aree concesse in diritto di superficie (circa 120) e parte su aree concesse in diritto di proprietà (circa 80);

Viste le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35, commi 7 e 11, della l. 22.10.1971 n. 865 per la cessione in diritto di proprietà delle aree incluse nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare come sopra approvato quali di seguito elencate:

- convenzione in data 13 marzo 1982, rep. n. 95766, racc. n. 8937 a rogito Notaio S. Fantasia, a favore della Domino 19 Coop. Ed. s.r.l., registrata a Gallarate il 30.03.1982 al n. 764 serie1, trascritta a Milano 2 il 17.04.1982, ai nn. 20368 / 16370;
- convenzione in data 20 marzo 1982, rep. n. 95883 , racc. n. 8946 a rogito Notaio S. Fantasia , a favore della La Pineta Coop. Ed. s.r.l., registrata a Gallarate il 01.04.1982 al n. 792 serie S1, trascritta a Milano 2 il 15.04.1982 , ai nn. 21825 / 17602;
- convenzione in data 18 maggio 1988, rep. n. 7947 , racc. n. 862 a rogito Notaio A. Scalamogna , a favore della La Fontana Coop. Ed. s.r.l. registrata a Milano il 02.06.1988 al n.05291 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 17.06.1988, ai nn.47817 / 34715;
- convenzione in data 26 settembre 1994, rep. n. 109961 , racc. n. 4490 a rogito Notaio R. Barbagallo , a favore della FUTURA S.Coop. a r.l., registrata a Busto Arsizio il 7.10.1994 al n. 1918 serie 1 , trascritta a Milano 2 il 13.10.1994 , ai nn. 83454/ 51717;
- convenzione in data 2 ottobre 1996, rep. n. 2731 , racc. n. 1030 a rogito Notaio M. Notari, a favore della La Chiocciola Coop. Ed. s.r.l., registrata a Milano il 18.10.1996 al n. 20155 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 31.10.1996 , ai nn.83309 / 54427;
- convenzione in data 5 maggio 1997, rep. n. 150313 , racc. n. 12481 a rogito Notaio L. Severini , a favore della FUTURA S.Coop. a r.l. . registrata a Milano il 20.05.1997 al n. 9895 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 14.11.1997, ai nn. 84741/61859 ;

Esaminate le convenzioni citate e rilevato che:

- il contenuto delle stesse è stato determinato in maniera in gran parte indifferenziata, sia per le cessioni di aree in diritto di superficie che per le cessioni di aree in proprietà, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 35 L. 865/1971 così come vigente al momento di adozione ed approvazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare;
- le convenzioni contengono:
 - il corrispettivo delle concessioni del diritto di proprietà;
 - l'elencazione delle opere di urbanizzazione e prescrizioni in ordine agli standards urbanistici;
 - modalità e termini di pagamento;
 - indicazioni tecniche sulle modalità costruttive degli interventi;

- precisazioni sui termini di inizio e ultimazione dei lavori;
 - criteri per la determinazione dei prezzi di messa in vendita degli alloggi, per la revisione dei prezzi medi di prima assegnazione e dei prezzi per i trasferimenti successivi al primo;
 - elencazione dei requisiti degli assegnatari;
 - criteri per la determinazione dei canoni di locazione;
 - determinazione delle clausole da inserire negli atti di trasferimento;
 - penalità per l'inosservanza degli obblighi in essa stabiliti;
- le convenzioni non contengono divieti di alienazione degli alloggi;
- le convenzioni non contengono alcun termine di durata delle stesse;

Osservato in particolare che le convenzioni di che trattasi contengono pesanti limitazioni alla trasferibilità (successivamente alla prima assegnazione) degli alloggi realizzati, in conformità peraltro a quanto stabilito dall'art. 35 L. 865/1971 così come vigente al momento di adozione ed approvazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, consistenti, in sintesi:

- nell'obbligo di cedere gli alloggi ad un prezzo come ivi da determinarsi ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti ivi elencati;
- nell'obbligo di locare gli immobili solo a soggetti aventi i requisiti ivi elencati;

Rilevato che tali limitazioni, sia pure contenute in convenzioni stipulate, almeno alcune, successivamente all'entrata in vigore della L. 17-2-1992 n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica", sono state apposte sulla base di disposizioni contenute nell'art. 35 L. 865/1971 così come vigente al momento di adozione ed approvazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ma abrogate dall'art. 23, comma 2, della L. 179/92;

Rilevato altresì che l'art. 20 della medesima legge n. 179 / 1992 ha dettato una nuova e meno rigorosa disciplina in tema di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fissando condizioni al trasferimento ed alla locazione solo per gli alloggi di edilizia agevolata (prevede, infatti, l'art. 20, nel testo tuttora vigente: "*a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati*");

Visto che:

- le sentenze del Consiglio di Stato sulla 'convenzione edilizia' hanno così dichiarato: In via generale la giurisprudenza in materia di vincoli ha chiarito l'impossibilità per il Comune di fissare limiti alla commerciabilità dei beni oltre quelli fissati dal legislatore nazionale affermando che "*poiché l'art. 35, c. 14 – 17, della L. 22 ottobre 1971, n. 865, stabilisce una disciplina limitativa della commerciabilità degli alloggi, l'autorità comunale non può disporre ulteriori restrizioni ostandovi la riserva di legge prevista nell'art. 42, c. 2, della Costituzione (Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 1990 n. 9, in Giur. It. 1990, III, 1, 240)*", e che "*Sono illegittime le clausole inserite in una convenzione per l'assegnazione di aree destinate alla realizzazione di alloggi economici e popolari con le quali l'autorità comunale in violazione dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, imponga alle cooperative ed ai suoi assegnatari limitazioni alla facoltà di cedere o locare gli immobili diverse e più onerose di quelle previste direttamente dal legislatore (Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 1990 n. 9, in Foro amm., 1990, 35)*". Successivamente tutti i vincoli stabiliti dall'art. 35, L. 865/1971 dal c. 15 al 19 sono abrogati dall'art. 23, c. 2, della L. 179/1992";

- la Legge 179 / 92 ha non solo ridotto a cinque anni il divieto di alienabilità e di locazione precedentemente fissato in dieci e venti anni per gli appartamenti realizzati su aree cedute in proprietà, ma ha altresì abrogato tutte le prescrizioni soggettive e di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi oltre il periodo di durata di detto divieto ;

Ritenuto altresì che le prescrizioni patrizie di cui alle convenzioni in atto, alla luce delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e in relazione al contenuto delle sopra riportate sentenze giurisprudenziali, siano inadeguate in quanto evidenti ragioni di ordine logico e di sistema, dettate dalla Legge 17.02.1992 n. 179, art. 23, portano a ritenere rimossi i limiti convenzionali, ancorché pregressi, rispetto ad essa;

Ricordato che con propria precedente deliberazione n. 51 del 29.10.2007, esecutiva ai sensi di legge, è stato deliberato di:

1. *di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie;*
2. *approvare i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà quali riportati nell'allegato 1 alla stessa deliberazione;*
3. *approvare lo schema tipo di atto per la trasformazione del diritto di cui sopra quale riportato nell'allegato 2 alla stessa deliberazione;*
4. *dare mandato al competente organo per la sottoscrizione degli atti notarili convenzionali, da redigere sulla base dello schema come sopra approvato, autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;*

Che in conseguenza di quanto disposto con la citata deliberazione gli alloggi ed accessori facenti parte dei fabbricati insistenti sulle aree cedute in diritto di superficie possono ora essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici, con la conseguente decadenza dei limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi;

Ritenuto ora necessaria una complessiva riconsiderazione delle convenzioni sopra elencate, con particolare attenzione agli effetti prodotti dalle disposizioni di cui agli artt. 20 e 23, comma 2, della L. 17-2-1992 n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica", rispetto ai vincoli contenuti nelle convenzioni come sopra stipulate (tutte conformi a schema adottato contestualmente all'adozione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ed antecedentemente all'entrata in vigore delle disposizioni stesse) ed all'eventuale perdurante validità delle previsioni contenute nelle citate convenzioni limitative della trasferibilità (successivamente alla prima assegnazione) degli alloggi realizzati;

Considerato che non appare sussistano dubbi in merito alla intervenuta eliminazione, con le disposizioni sopra citate, delle limitazioni alla trasferibilità degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di proprietà;

Rilevato che diverse sono le posizioni in ordine alle conseguenze prodotte dalla riforma sulle convenzioni come sopra stipulate: taluni ritenevano che occorresse un intervento espresso di modifica di ogni convenzione, altri consigliavano di procedere, comunque, all'adeguamento delle clausole contrastanti con il nuovo dettato normativo, altri, infine, affermavano che i vincoli precedentemente prospettati fossero caducati automaticamente;

Che tale ultima posizione ha avuto l'avallo della giurisprudenza che ha considerato nulle le clausole ostative agli atti di disposizione degli alloggi, con conseguente loro sostituzione di diritto, *ex artt.* 1339 e 1419 c.c., con le previsioni contenute nella L. 179/92 (T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 01 dicembre 2003, n. 5458; Cass. Civ., sent. 24568/06);

Dato atto che quelli realizzati in attuazione delle convenzioni citate, sono interventi di edilizia agevolata per i quali ha operato esclusivamente il limite all'alienabilità nel termine quinquennale *ex art.* 20 L. 179/92;

Che le convenzioni citate, come sopra evidenziato, contengono clausole dal contenuto maggiormente limitativo rispetto alla previsione normativa oggi vigente;

Che, sulla scorta della giurisprudenza sopra richiamata, si impone l'inapplicabilità e la sostituzione di diritto con le norme attualmente regolanti la materia;

Considerato che la disapplicazione della normativa convenzionale contenuta negli atti sopra elencati, oltre che configurarsi come recepimento di nuove disposizioni legislative sopravvenute, è meglio rispondente alla realtà sociale del Comune;

Sentita la relazione dell'Assessore Grasso Marco Celestino;

Acquisito il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità dal responsabile del competente settore;

Con voti 11 favorevoli e voti 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 12 i presenti, dei quali 11 votanti e 1 astenuto (De Felice Alessandro, in quanto entrato in aula al momento del voto);

DELIBERA

1. PRENDERE ATTO, per tutto quanto espresso in narrativa, che le clausole contenute nelle convenzioni sopra elencate e recanti limitazioni alla trasferibilità (successivamente alla prima assegnazione) degli alloggi realizzati, consistenti, in sintesi:

- nell'obbligo di cedere gli alloggi ad un prezzo come ivi da determinarsi ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti ivi elencati;
- nell'obbligo di locare gli immobili solo a soggetti aventi i requisiti ivi elencati;

sono nulle per intervenuta abrogazione, ad opera dell'art. 23 della L. 17.02.1992 n. 179, dei commi 15 – 19 dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865, contenenti una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli immobili di ERP;

2. AUTORIZZARE il competente organo a tutto quant'altro di competenza eventualmente necessario per l'esecuzione di quanto con la presente deliberato;

3. DICHIARARE la presente deliberazione, con voti 11 favorevoli e voti 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 12 i presenti, dei quali 11 votanti e 1 astenuto (De Felice Alessandro, in quanto entrato in aula al momento del voto), di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

PARERI ESPRESSI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Settore Servizi Tecnici
f.to Elena Gadda

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to Tiziano Marson

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Bruno Pedrana

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 30/07/2008 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 13/08/2008.

Casorate Sempione, 30/07/2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Bruno Pedrana

La presente copia per uso amministrativo è conforme all'originale.

Casorate Sempione, 30/07/2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Bruno Pedrana

[x] La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 30/07/2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Bruno Pedrana

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 24/08/2008 per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione,
