Alla c.a. del Presidente del Consiglio Comunale

del Sindaco

e, p.c. del Segretario Generale

**MOZIONE URGENTE**

OGGETTO: Scioglimento dei vincoli per le affrancazioni dopo venti anni in diritto di proprietà

**PRESO ATTO:**

dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. *Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà.*

**PREMESSO CHE:**

con la Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite è stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una Convenzione Integrativa a rimuoverlo;

l'Amministrazione Comunale, nel tempo, ha adottato il criterio di rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili, realizzati nei Piani di Zona (PDZ), a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell’immobile a favore dell’Amministrazione Comunale. nonché del canone massimo di locazione, relativamente a porzioni immobiliari destinate;

in data 31 luglio 2021 è entrata in vigore la Legge 29 luglio 2021, n. 108 (G.U. n. 181 del 30 luglio 2021 - Suppl. Ordinario n. 26 la quale all'art. 22-bis “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”) apporta una serie di imponenti modificazioni al precedente regime in materia di cui all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49-bis;

**ATTESO CHE:**

alla luce di quanto sopra, il SERVIZIO 6 – Edilizia e Urbanistica, attualmente gestito ad interim dal Sindaco, debba adeguare gli schemi convenzionali in materia attualmente in uso e secondo i moduli generali ivi contenuti, anche prevedendo modalità transitorie riguardo i calcoli, versamenti e rimborsi per i casi di corrispettivo di trasformazione e l'indennità/corrispettivo di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) avvenuti antecedentemente in assenza di riferimenti deliberativi o di determinazioni dirigenziali

**CONSIDERATO CHE:**

il tema della sussistenza-permanenza di tale vincolo anche dopo la decadenza di tutti gli altri vincoli convenzionali, in caso di immobili realizzati o trasformati in regime di piena proprietà, è sempre stato molto controverso ed è stato uno dei motivi di Ricorsi Straordinari al Presidente della Repubblica;

la Sentenza n. 210 della Corte Costituzionale del 23 settembre 2021, al punto 9, ha testualmente affermato che: "Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente nell'art. 31, comma 49bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione";

tale statuizione appare definitivamente dirimente circa il controverso tema della perpetuità-sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa da sottoscriversi ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), e anche dopo trascorsi 20 (venti) anni, occorre quindi adeguare in tali parti gli Schemi convenzionali tutt’ora in uso presso il Comune di Civitavecchia prendendo atto di tale principio di diritto e conseguentemente stabilendo che nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari nel caso sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione per la cessione in proprietà, ovvero in quella relativa alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in tal caso tutti i vincoli si intendono già cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi.

Per tutto quanto sopra premesso,

**IL CONSIGLIO COMUNALE IMPEGNA IL SINDACO:**

a predisporre la deliberazione di Consiglio Comunale che prenda atto dei principi di diritto contenuti nella Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021 e conseguentemente riconoscere che il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva;

di stabilire che, per gli effetti di cui al punto precedente, ai fini dell'individuazione concreta della durata di ciascuna Convenzione, nella delibera di cui sopra si farà riferimento ai seguenti criteri:

a) riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si farà riferimento alla durata stabilita nella Convenzione medesima;

b) nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione trasformata è stabilita in anni 20 (venti) quali derivanti dall'applicazione del comma 46, lettera a), dell'art. 31 delle Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., norma che a riguardo stabilisce la suddetta durata di 20 (venti) anni; detta durata è da computarsi diminuendo del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione dell’atto di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà;

di dare mandato al SERVIZIO 6 – Edilizia e Urbanistica, a seguito dell'approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale conseguente l’approvazione della presente mozione, di comunicare sul sito istituzionale del Comune di Civitavecchia l'iter secondo il quale saranno trattate le istanze già presentate di affrancazione;

di stabilire che, in tali casi, nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile-negoziale in qualunque forma sono necessari ove sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione; in tali casi tutti i vincoli si intendono già cessati per effetto del decorso del tempo e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi ove derivanti da Convenzione;

di adeguare in tali parti gli Schemi convenzionali tuttora in uso in tale senso ed in particolare inserendo una clausola, a sostituzione di quelle precedentemente in essere, del seguente tenore e precisamente attestante che allo scadere della Convenzione tutti i vincoli convenzionali si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dalla Convenzione stessa;

di conferire espresso mandato agli Uffici del SERVIZIO 6 – Edilizia e Urbanistica affinché possano modificare e adeguare di volta in volta gli Schemi convenzionali in uso in caso di sopravvenute modificazioni normative che non comportino la spendita di discrezionalità amministrativa di competenza degli organi deliberanti;

Civitavecchia, 11 marzo ’22

Il Gruppo Consiliare del Partito Democratico

Piendibene, De Angelis, Di Gennaro, Scilipoti

Immagine che contiene testo, utensileperaprire, strumento

Descrizione generata automaticamente