



**COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO**  
Provincia di Cuneo

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 132 del 20/06/2024**

**Oggetto:** SCHEMA DI CONVENZIONE PER AFFRANCAMENTO VINCOLI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS, 49-TER E 49-QUATER, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448. RIMOZIONE DI VINCOLI RELATIVI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865 TRA IL COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO E LA DITTA EMMEGI COSTRUZIONI SRL STIPULATA IN DATA 9 AGOSTO 1996, CON ROGITO IN DATA 9 AGOSTO 1996 REPERTORIO N. 102571, RACCOLTA N. 13785, REGISTRATO A FOSSANO IL 29.08.1996. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro, addi venti del mese di **Giugno**, alle ore **08:00**, nella solita sala delle riunioni, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge vennero per oggi convocati i componenti di questa **Giunta Comunale**.

All'appello risultano:

Cognome e Nome			Pr.	As.
1.	<b>ROBBIONE Roberta</b>	<b>Sindaco</b>	X	
2.	<b>IMBERTI Clelia</b>	<b>Vice Sindaco</b>	X	
3.	<b>ARMANDO Fabio</b>	<b>Assessore</b>	X	
4.	<b>BOAGLIO Armando</b>	<b>Assessore</b>	X	
5.	<b>GALVAGNO Michela</b>	<b>Assessore</b>	X	
6.	<b>ROSATO Francesco</b>	<b>Assessore</b>		X
Totale			5	1

Partecipa alla riunione ai sensi del T.U.E.L. 2000, art.97, il Segretario Comunale Sig. **TOCCI Dr. Giuseppe**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **ROBBIONE Roberta SINDACO**, a seduta aperta, invita alla trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Premesso che:

l'articolo 31, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i. (L. 448/1998), ha introdotto, al comma 49 bis, la facoltà per i soggetti interessati di presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli derivanti da convenzioni edilizie ex articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, ed ha esteso, al comma 49 quater, l'efficacia della rimozione del suddetto anche a qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

l'articolo 3, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, ha sancito che, dal 1° gennaio 1997, le Convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà erano state equiparate alle Convenzioni ex legge 27 gennaio 1977, n. 10 (L. 10/1971), qualora conformate a mezzo nuovo atto alla *Convenzione – tipo* prevista dalla suddetta legge;

l'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.) ha sostituito la citata convenzione tipo ex legge 10/1971 con un nuovo schema convenzionale;

la sentenza di Cassazione SS.UU. 16 settembre 2015, n. 8135, ha sancito che:” i *vincoli di prezzo collegati a convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà seguono il bene (omissis) con naturale efficacia indefinita*”, ponendo che tutte le convenzioni, ex legge 10/1971, stipulate in data anteriore all'anno 1997 e senza specifico limite di durata, mantengono inalterata l'assoggettabilità ai vincoli in esse presenti “sine die”;

l'articolo 1 del Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze, 28 settembre 2020, n.151 (D.M. 151/2020), ha disposto, con l'allegato “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, la modalità di calcolo del corrispettivo di affrancamento, prevedendo nella formula stabilita il parametro Anni Durata Convenzione “*A.D.C.*” ovvero “*Numero degli anni di durata della convenzione*”, in assenza del quale il corrispettivo risulta non quantificabile;

l'articolo 18, comma 1, lett. d) del T.U.E. ha introdotto tra gli atti di obbligo per le convenzioni edilizie, “*la durata di validità (omissis) per un periodo non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni*”;

Preso atto che:

con Deliberazione n. 24, del 20 aprile 1995, il Consiglio Comunale di Borgo San Dalmazzo approvava il Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) relativo all'area denominata Utin, entrato in vigore il 31 maggio 1996;

la società EMMEGI COSTRUZIONI S.R.L. risultava destinataria di assegnazione di aree – comparto “G” – nell'ambito del succitato P.E.E.P. – in regione Utin del Comune di Borgo San Dalmazzo, in seguito a inserimento in graduatoria formata dal Comune con Deliberazione della Giunta Comunale n. 312 dell'11 maggio 1995;

in data 9 agosto 1996, con rogito Notaio Massimo Martinelli, repertorio n. 102571, raccolta n. 13785, registrato a Fossano il 29 agosto 1996, veniva stipulata Convenzione Urbanistica, ex articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, tra il Comune di Borgo San Dalmazzo e la ditta EMMEGI COSTRUZIONI S.R.L.;

l'articolo 1 della suddetta Convenzione Edilizia prevede “*ai fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente (omissis) il valore delle aree rimane (omissis) pattuito in: lire/mq 50.000 (cinquantamila) pari a lire 231.000.000 (duecentotrentunomilionitocentomila) (omissis)*”;

in data 15 marzo 1999, con rogito Notaio Massimo Martinelli, repertorio n. 121463, registrato a Fossano il 23 aprile 1999 al n. 4872.1, tra la società EMMEGI COSTRUZIONI S.R.L. e la Sig.ra D. S. E. si formalizzava l'acquisto di un'unità abitativa con annessa autorimessa, individuate ai subalterni catastali 6 e 5, al Foglio 8, mappale 781, con contestuale trasferimento degli obblighi convenzionali;

in data 10 luglio 2006, con rogito Notaio Giuseppe Renaudo, repertorio n. 39064, registrato a Cuneo il 19 luglio 2006 al n. 5765.1, tra la Sig.ra D. S. E. e i Sig.ri D.A. M. e D.A., si formalizzava successiva compravendita della citata unità abitativa con annessa autorimessa, individuate ai subalterni catastali 6 e 5, al Foglio 8, mappale 781, con contestuale trasferimento degli obblighi convenzionali;

in data 14 luglio 2023, con prot.n. 15087, è pervenuta al Comune di Borgo San Dalmazzo istanza di affrancamento dai vincoli convenzionali, ai sensi del citato l'articolo 31 della L. 448/1998, dai Sig.ri D.A. M. residente Borgo San Dalmazzo (CN), Via Arno, n. 27, e D.A., residente Borgo San Dalmazzo (CN), Via Arno, n. 27, proprietari dei citati immobili siti in Borgo San Dalmazzo (CN), Via Arno, n. 27, catastalmente individuati al N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 781, subalterni 5 e 6;

i richiedenti, unitamente alla richiesta, facevano pervenire richiesta di quantificazione del corrispettivo di affrancamento dai vincoli citati in applicazione del citato l'articolo 31, comma 49-bis della L. 448/1998;

Dato atto che:

l'unico metodo previsto dalla normativa vigente finalizzato alla rimozione di vincoli convenzionali risulta quello individuato dall'articolo 31 della L. 448/1998 applicabile dietro versamento di un corrispettivo determinato a mezzo della formula di cui al citato D.M. 151/2020 e che tale formula prevede i seguenti parametri, come di seguito individuati:

- a. l'elemento "Cc.48" corrispondente al 60% del valore dell'area ricompresa nella convenzione edilizia in oggetto determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1 del T.U. 8 giugno 2001 n. 327 (in materia di espropriazione per pubblica utilità), ovvero il valore venale;
- b. la quota millesimale dell'area riferita all'unità oggetto dell'istanza;
- c. la riduzione (i) al 50% e la riduzione (ii) secondo il coefficiente ricavabile dal rapporto tra la durata in anni trascorsa dalla stipula della Convenzione, e la durata massima della Convenzione medesima (elementi "ATC" et "ADC" della formula);

il medesimo articolo prevede la stipula di apposita convenzione in forma pubblica o scrittura privata autenticata tra i richiedenti ed il Comune di Borgo San Dalmazzo, previa l'assunzione, da parte di codesta Amministrazione, degli occorrenti atti deliberativi;

l'articolo 49, comma 4 della Legge regionale 05 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. (L.U.R.) ha attribuito alla Giunta comunale la competenza relativa alle convenzioni edilizie, e che a tal fine si rende indispensabile la determinazione dei suddetti parametri ove non direttamente indicati nell'atto originale in oggetto;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

Visto l'art. 48 del Legge 18 agosto 2000, n. 267;

Sentito il parere del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica;

#### DELIBERA

1. Le premesse formano parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento;
2. Di autorizzare ai sensi dell'articolo 31, commi 49 bis, 49 ter e 49 quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i., la rimozione di vincoli relativi alla convenzione edilizia 9 agosto 1996 mediante l'applicazione del metodo di rimozione del vincolo di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione gravanti sulle unità immobiliari intestate ai Sig.ri D.A. M., residente Borgo San Dalmazzo (CN), Via Arno, n. 27, e D.A., residente Borgo San Dalmazzo (CN), Via Arno, n. 27, proprietari dei citati immobili siti in Borgo San Dalmazzo (CN), Via Arno, n. 27, catastalmente individuati al N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 781, subalterni 5 e 6, come indicate nelle premesse;
3. Di dare atto che in analogia con quanto previsto dall'articolo 3, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, la presente convenzione in piena proprietà possa essere equiparata alle Convenzioni ex lege 27 gennaio 1977, n. 10 (L. 10/1971), conformandola a mezzo di nuovo atto alla Convenzione Edilizia Tipo, ex articolo 18 del T.U.E., come previsto dalla suddetta legge;
4. Di autorizzare ai sensi dell'articolo 31, comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, l'istanza di affrancazione dai vincoli di prezzo di convenzione subordinandola alla conversione in un nuovo atto come disciplinato dall'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e che pertanto in seguito a corresponsione del corrispettivo di affrancazione, quantificato ai sensi del D.M. 151/2020, estingua i citati vincoli previgenti;
5. Di approvare in merito ai parametri necessari indicati dalla formula introdotta dal D.M. 151/2020 quanto segue:
  - a. l'elemento "Cc.48" sarà determinato, ai sensi dell'articolo 37, comma 1 del T.U. 8 giugno 2001 n. 327, a partire dal citato valore *“ai fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente (omissis)”* delle aree, normato dall'articolo 1 della Convenzione Edilizia, adeguato alla variazione dell'indice I.S.T.A.T. generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a far data dalla stipula dell'atto di convenzione sino alla data di affrancazione dai vincoli;
  - b. la quota millesimale dell'area riferibile all'unità immobiliare oggetto della presente istanza, valutata in rapporto alla consistenza della stessa in rapporto con le consistenze degli altri subalterni che compongono l'intero complesso residenziale, pari pertanto a 71,43/1000;
  - c. la riduzione (ii), in assenza di una data convenzionale di durata dello strumento attuativo, sarà indicata in anni 30 parificandola alla massima durata prevista dall'articolo 18 del T.U.E. e pertanto il coefficiente risulterà pari 3/30 essendo attualmente trascorsi anni 27 dalla stipula della Convenzione originale;
6. Di approvare la bozza di atto di svincolo allegato alla presente, per costituirne parte integrante e sostanziale da stipularsi tra il Comune di Borgo San Dalmazzo e i richiedenti;
7. Di dare atto che, approvato quanto precede, il corrispettivo dovuto, ai sensi dell'articolo 31, comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, applicando la formula del D.M. 151/2020, è stato quantificato dal Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica in € 433,04 (quattrocentotrentatré/04) e viene approvato con Determinazione a contrarre del Responsabile del Servizio competente;
8. Di dare atto che tutte le spese relative all'atto di cui al punto 2, comprese quelle di registrazione e trascrizione, saranno a totale carico dei richiedenti Sig.ri D.A. M., e D.A.;
9. Di autorizzare la Responsabile del Servizio competente arch. Giorgia Martinengo alla sottoscrizione dell'atto di convenzione rogato in forma pubblica presso il Notaio designato dalla Richiedente;

10. Di trasmettere la presente determinazione al Responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti conseguenti di competenza.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
( ROBBIONE Roberta) \*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
( TOCCI Dr. Giuseppe) \*

\* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa