

# COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO



Proposta n. 56  
del 17/06/2024

## **DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AREA TECNICA URBANISTICA EDILIZIA**

N. 559 del 24 giugno 2024

**Oggetto:** **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 CORRISPETTIVO DI AFFRANCAMENTO E DETERMINAZIONE A CONTRARRE.**

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 affrancaimento, prevedendo nella formula statuita 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 (duecentotrentunomilioniottocentomila) (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., c.f., 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;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 20 giugno 2024, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, è stata autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla convenzione edilizia in data 9 agosto 1996 sopra citata, mediante l’applicazione della procedura di affrancamento dall’obbligo di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze e approvata la bozza di atto di svincolo allegata alla stessa;

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;

#### DETERMINA

1. Di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. Di dare atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 20.06.2024
  - è stata autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla convenzione edilizia in data 9 agosto 1996 sopra citata, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 mediante l'applicazione della procedura di affrancamento dall'obbligo di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione della singola unità abitativa con annessa autorimessa, 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 e approvata la relativa bozza di atto;
  - è stata approvato lo schema di convenzione di svincolo da stipularsi tra il Comune di Borgo San Dalmazzo e i Richiedenti;
  - è stato autorizzato il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica alla sottoscrizione dell'atto di convenzione rogato in forma pubblica presso il Notaio designato dalla Richiedente;
3. Di dare atto che 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 da questo Servizio competente in € 433,04 (quattrocentotrentatré/04) e approvato dalla Giunta comunale;
4. Di dare atto che il corrispettivo dovuto, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, così come modificato dall' art. 22bis della Legge, 29 luglio 2021, n. 108, ammontante in € 433,04 (quattrocentotrentatré/04) dovrà essere pagato entro la data di rogito dell'atto dai richiedenti a mezzo di bonifico bancario (IBAN per i vostri bonifici bancari IT 86 A 03599 01800 000000158371) e l'attestazione di pagamento dovrà essere trasmessa al protocollo di questo Comune;
5. 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.;

6. Di dare atto che il presente provvedimento costituisce determinazione a contrarre ai sensi del combinato disposto tra l'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e lo stesso non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
7. Di trasmettere la presente determinazione al Responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti conseguenti di competenza.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (art. 147-bis TUEL)

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA  
Arch. Giorgia MARTINENGO\***

\* 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