

Lucca, 20 novembre 2015

Al Geom. Rita Del Dotto
per Convenzioni PEEP

Alla P.O. Geom. Guido Barsotti

U.o. 4.2 – Edilizia Privata

E, p.c. Alla Geom. Serena Angeli
per O.d.S. Convenzioni PEEP
Ufficio traffico

S E D E

OGGETTO: Vincoli ex Legge 865/1971 per aree PEEP cedute in proprietà a Cooperative ed imprese con convenzione stipulata prima della legge 179/1992.

A seguito di specifiche domande formulate all'ufficio, circa la possibilità di cedere "liberamente" gli alloggi costruiti in area PEEP (ex. Legge 167/1962) su aree cedute dal Comune "*in proprietà*", con convenzione stipulata in base all'art. 35 – commi dal 15 al 19 – della Legge 865/1971, è stata esaminata la questione e la documentazione specifica, giungendo alle conclusioni di seguito esplicitate.

Nelle convenzioni su aree cedute dal Comune "*in proprietà*" nel periodo antecedente alla legge 179/1992 (cosiddetta Botta-Ferrarini) la convenzione riportava le limitazioni, riferite alla vendita degli alloggi, dettate dalla legge 865 del 1971, in particolare all'articolo 35 commi dal 15 al 19, che stabilivano:

- il divieto di alienazione per i primi 10 anni;
- la possibilità di vendere, nel periodo tra i 10 ed i 20 anni, solo a soggetti in possesso di determinati requisiti ed al prezzo fissato dall'UTE;
- la libera alienabilità oltre i 20 anni dalla data dell'abitabilità, ma con obbligo di versare al Comune una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e quello corrisposto per l'acquisizione

In sostanza, gli articoli delle convenzioni precedenti alla L. 179/1992, riferiti alla "*cessione in proprietà degli alloggi*" costruiti su aree cedute in proprietà, riportavano il medesimo contenuto dell'articolo 35.

Le legge 179/1992 all'articolo 23, ha espressamente abrogato i commi dal 15 al 19 dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971.

Esaminata la giurisprudenza in materia, ed in particolare: nota del Ministero dei Lavori Pubblici (n°2166 del 7.6.1996), sentenze della Corte di cassazione (n.26.915/2008 e n. 915 del 2008) e della Corte dei Conti, le clausole derivanti dalle parti abrogate (quando non contenenti vincoli pattizi diversi) sono "inesorabilmente" decadute, con la conseguenza, per gli attuali proprietari, di poter procedere alla libera alienazione degli immobili.

U
COMUNE DI LUCCA
PROTOCOLLO GENERALE
PROTOCOLLO N. 0118445/2015 del 20/11/2015
Classificazione 6.4.1

E' da rilevare tuttavia che con successive disposizioni di legge (n° 662/1996) è stato introdotto, come contenuto obbligatorio delle convenzioni relative ad alloggi in piena proprietà, il limite del prezzo massimo di cessione, e che una limitazione riferita al prezzo era presente, nelle convenzioni di cui sopra, per il periodo da 10 a 20 anni dalla licenza di abitabilità (oltre che in tutte le convenzioni per aree in diritto di superficie).

Per tale obbligatorietà, è da approfondire se, anche per i casi delle convenzioni sopra citate, permanga il vincolo quando non siano ancora trascorsi 20 anni dalla data dell'abitabilità, e tale vincolo possa essere eliminato con le condizioni di cui alla legge 12 luglio 2011 n° 106, recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 29 gennaio 2013.

Permane comunque il limite temporale di 5 anni, stabilito dall'articolo 20 della citata legge 179/1992, e modificato dalla legge 85 del 1994, in base al quale gli alloggi di edilizia convenzionata e agevolata "*solo decorso tale termine gli alloggi possono essere alienati o locati*".

Concludendo:

- 1) Per le le convenzioni stipulate in base alla legge 685/1971 prima dell'entrata in vigore della Legge 179/1992, relative ad aree PEEP per le aree cedute in proprietà, per le quali siano trascorsi 20 anni dalla data dell'abitabilità, si dà atto che non sussistono i vincoli corrispondenti ai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della Legge 865/1971, in quanto decaduti a seguito dell'abrogazione avvenuta con legge 865/1971.
- 2) Resta da approfondire la questione per le convenzioni stipulate in base alla legge 865/1971 prima dell'entrata in vigore della Legge 179/1992, relative ad aree PEEP per le aree cedute in proprietà, per le quali siano NON trascorsi 20 anni dalla data dell'abitabilità.
- 3) Per le convenzioni in diritto di superficie, restano confermate le modalità approvate con la delibera C.C. n° 2 del 29.1.2013.

L'ufficio adegui gli atti conseguenti e fornisca le informazioni al pubblico, anche mediante aggiornamento della pagina intranet comunale, in conformità a quanto sopra a decorrere dalla data odierna.

IL DIRIGENTE
Dott. Graziano Angeli

