



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 1 del 08/01/2025

OGGETTO: CRITERI DI SVINCOLO E DI DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI DI CONGUAGLIO, NEI DUE CASI DI CUI TRATTASI, AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI G.C. N. 227/2022

L'anno 2025 il giorno 08 del mese di Gennaio alle ore 09:00, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
<u>1</u>	GOZZOLI MATTEO	SINDACO	X	
<u>2</u>	FANTOZZI LORENA	VICE SINDACO	X	
<u>3</u>	AGOSTINI JACOPO	ASSESSORE	X	
<u>4</u>	GASPERINI MAURO	ASSESSORE		X
<u>5</u>	MORARA GAIA	ASSESSORE		X
<u>6</u>	PEDULLI EMANUELA	ASSESSORE	X	

Assiste alla seduta il Segretario Dott.ssa Natascia Salsi il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco, invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 19/12/2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027 e aggiornamento del Documento Unico Di Programmazione 2025/2027 (Dup);

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 325 del 27/12/2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DATO ATTO che in data 07/10/2024 con protocollo 48885 è pervenuta richiesta di sussistenza vincoli su immobile sito in zona peep Madonnina, via F.lli Rosselli 11, catastalmente individuato al Fg. 13, mapp. 721, subb. 2 e 3, da parte dei Sigg.ri Mattiello Flora e Mattiello Roberto, attuali proprietari dell'area citata;

VISTO l'atto di compravendita, Segretario Comunale, rep. 1747 del 20/04/1984, registrato a Cesena il 08/05/1984 al n. 1327, Mod. 1°, redatto in base a Deliberazione di Giunta Municipale n. 778 del 21/07/1983, con cui il Comune di Cesenatico vendeva, ai Sigg.ri Puhali Maria e Mattiello Augusto, area peep edificabile di complessivi mq 300,00, catastalmente individuata al Fg. 13, mapp. 721, per un corrispettivo pari a £ 15.580.000 (lire quindicimilionicinquecentottantamila);

DATO ATTO che in data 10/10/2024 con protocollo 49820 è pervenuta richiesta di sussistenza vincoli su immobile sito in zona peep Madonnina, via Conti 24, catastalmente individuato al Fg. 13, mapp. 755, da parte dei Sigg.ri Sami Romano e Sami Steven Joseph, attuali proprietari dell'area citata;

VISTO l'atto di compravendita, Segretario Comunale, rep. 1725 del 14.10.1982, registrato a Cesena il 22/10/1982 al n. 2751, Mod. 1°, redatto in base a Deliberazione di Consiglio Comunale n. 649 del 08/11/1980, con cui il Comune di Cesenatico vendeva, ai Sigg.ri Sami Luciano e Morigi Ardea, area peep edificabile di complessivi mq 210,00, catastalmente individuata al Fg. 13, mapp. 755, per un corrispettivo pari a £ 8.000.000 (lire ottomilioni);

CONSIDERATO CHE:

- le aree di cui in premessa sono inserite nel Tessuto Q.1 - residenziale ad alta densità del PUG vigente, di cui all'art. 5.5.1 delle norme N1 del PUG;
- con gli atti citati in premessa il Comune di Cesenatico ebbe ad alienare e concedere, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 1971, la proprietà di lotti di terreno edificabile, compresi nel P.E.E.P. Madonnina di Cesenatico (FC), destinate all'edilizia economica e popolare (c.d. aree PEEP- Piani di Edilizia Economico Popolare);
- Detti atti di compravendita hanno introdotto limiti al potere di trasferimento del diritto di proprietà degli alloggi del costruendo edificio residenziale popolare, in conformità alla normativa di legge sulle convenzioni per l'edificazione su aree PEEP (L. 18 aprile 1962 n. 167 e L. 22 ottobre 1971 n. 865); in particolare la convenzione ha stabilito: - vincolo assoluto di non alienazione degli alloggi per la durata di dieci anni a decorrere dal rilascio della licenza di abitabilità degli stessi; - vincolo relativo di non alienazione degli alloggi, una volta decorsi dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, in relazione agli atti di compravendita stipulati con soggetti non rientranti nelle categorie indicate (soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari); - possibilità di alienazione a favore di chiunque, una volta decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, previo affrancamento dell'unità immobiliare costruita su un'area concessa in diritto di proprietà e



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

contestuale pagamento a favore del Comune di Cesenatico di una somma di denaro corrispondente alla differenza tra valore attuale di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione (rivalutato su base Istat);

La normativa fondamentale dettata a monte per la disciplina della cessione delle aree PEEP contempla le procedure finalizzate alla cessione in proprietà delle aree edificate ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e della legge 22 ottobre 1971, n. 865; in particolare si prevede che il proprietario dell'alloggio, al fine di poter affrancare il vincolo ventennale dal rilascio della licenza d'abitabilità e, conseguentemente, essere libero di poter vendere (a terzi o anche ad uno dei comproprietari) la propria unità immobiliare, debba riconvenzionarsi ai sensi della legge n. 448 del 23.12.98 per sostituire l'originaria convenzione, stipulata con l'Amministrazione, con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10; in realtà il citato riconvenzionamento, a dispetto della sua denominazione che parrebbe alludere ad una nuova regolamentazione vincolistica del bene, è preordinato proprio a rimuovere gli originari vincoli previsti nella Convenzione PEEP e, conseguentemente, a consentire la piena commerciabilità dell'immobile che, a seguito di ciò, può essere alienato a qualsiasi titolo e concesso a chiunque in locazione o affitto, senza necessità di rispettare alcun requisito soggettivo d'idoneità per acquirenti e conduttori; con il riconvenzionamento vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione in origine stipulata, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi;

per effetto del riconvenzionamento (e del conseguente atto di soppressione di vincoli derivanti da convenzione di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865), il soggetto concessionario, già titolare della proprietà del bene e accessori, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla libera vendita; a fronte del riconvenzionamento il richiedente è tenuto a versare al Comune che ha ceduto le aree un corrispettivo determinato in misura corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo d'acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica;

i due casi in esame possono essere inquadrati nella fattispecie riferita alla "estinzione del gravame su immobile già acquisito in proprietà piena, giacché, da quanto risulterebbe dalla documentazione in atti, l'immobile oggetto di richiesta di affrancazione dal vincolo PEEP risulti in piena proprietà (iure successionis) dei richiedenti; e ciò per effetto dell'atto di compravendita stipulato con il Comune di Cesenatico dagli originari proprietari e della conseguente successione ex lege degli attuali intestatari dell'immobile rispetto agli originari intestatari;

come anche ribadito dalla giurisprudenza, in tema di vendita di alloggi di edilizia convenzionata, i vincoli di commerciabilità cui è sottoposto l'immobile (fra i quali anche quello relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione) non possono ritenersi soppressi automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare, richiedendosi una convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), giacché "il vincolo segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (Cassazione civile sez. un., 16/09/2015, n.18135); di qui il rilievo decisivo assunto dai contenuti specifici della convenzione



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

stipulata dal privato con l'amministrazione comunale che per poter affrancare il bene che deve essere quella prevista ex lege; da ciò consegue altresì che, poiché le convenzioni PEEP rivestono il carattere di imperatività (Cass. Civ., Sez. II, 10 febbraio 2010 n. 3018; Cass.Civ., Sez. II, 21 dicembre 1994 n. 11032; Cass. n. 5369 del 12.04.2002), la sanzione tipica della difformità di una clausola negoziale rispetto ad una norma imperativa non potrà che essere quella della nullità della clausola stessa ex art. 1419, comma 2 cod. civ.;

in relazione a tale aspetto, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno con un non risalente arresto (Cass. civ., Sez. Unite, Sent., 06.07.2022, n. 21348) enunciato i seguenti principi di diritto: "In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui al D.L. n. 70 del 2011, art. 5, comma 3-bis, introdotto in sede di conversione dalla L. n. 106 del 2011, e al D.L. n. 119 del 2018, art. 25-undecies introdotto in sede di conversione dalla L. n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui alla L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 49-bis. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dal L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 63, e dalla L. n. 448 del 1998, art. 31, comma 46, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui alla L. n. 10 del 1977, artt. 7 e 8 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, nel D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 17 e 18";

non può essere condivisa, pertanto, la tesi secondo la quale il venir meno del divieto di alienazione degli immobili in questione avrebbe comportato anche il venir meno del vincolo di prezzo; secondo il recente orientamento delle SS.UU, l'intervenuta abrogazione dell'art. 35, cit. non ha fatto venire meno l'obbligo di versamento di un corrispettivo pecuniario a favore del Comune, calcolato secondo le modalità sopra precisate, obbligo gravante sui proprietari nel momento in cui essi (o anche solo uno di essi) scelgano di non fruire più dell'immobile a fini abitativi, bensì di utilizzarne le potenzialità reddituali (nell'esercizio dell'autonomia privata), cedendolo a terzi (o anche all'altro comproprietario) nel libero mercato;

l'intera disciplina PEEP è retta dal principio generale secondo cui i costi di acquisizione delle aree devono essere quelli definitivamente fissati ed effettivamente sostenuti in relazione alla singola area fatta oggetto di convenzione; infatti l'art. 35 della legge n.865/1971 prevede, a tutela del pubblico erario, che vi sia esatta corrispondenza tra i costi effettivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree e il corrispettivo gravante sugli assegnatari degli alloggi realizzati.

Al riguardo vale il principio del perfetto pareggio economico dell'operazione espropriativa complessivamente sostenuta dall'Amministrazione con la conseguenza che il Comune, da un lato, non potrebbe esigere dal singolo proprietario più di quello dovuto ex lege e, dall'altro, non potrebbe esentare il singolo proprietario dei costi conseguenti alla liberazione delle aree, pena il prodursi di un evidente danno per l'Amministrazione;

RICHIAMATO l'art. 7.5 delle norme N1 del PUG vigente che conferisce alla Giunta la facoltà di definire i criteri, i parametri ed i valori delle aree da monetizzare;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

RITENUTO pertanto:

- sulla scorta di quanto sopra esposto, che il Comune abbia diritto di esigere dagli attuali intestatari dell'immobile in questione il pagamento del corrispettivo di affrancazione nonostante l'intervenuta abrogazione dei commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, da parte dell'art. 23 della l. 17/02/1992, n. 179, anche nel caso in cui la cessione venga fatta a favore di uno dei comproprietari;

- di stabilire che il valore attuale delle aree sia da riferirsi a quanto previsto con Deliberazione di G.C. n. 227/2022 in tema di "rideterminazione degli importi da corrispondere in luogo della realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali connessi a trasformazioni edilizio-urbanistiche in seguito all'approvazione del PUG";

- che il corrispettivo attuale, nei due casi di cui trattasi, essendo entrambi in zona OMI D1, sottozona A, funzione abitativa, sia da quantificarsi in €/mq 164,00;

PRESO ATTO, dalle risultanze espresse dagli uffici di seguito riportate:

- che il calcolo del conguaglio relativo all'area dei Sigg.ri Mattiello Flora e Mattiello Roberto risulta pari a:
valore iniziale £ 15.580.000 (aprile 1984), rivalutato su base Istat (coeff. 3,275) a settembre 2024 in £ 51.024.500, corrispondenti ad € 26.351,96;
valore attuale area €/ 164,00 x mq 300 = € 49.200,00;
conguaglio = € 49.200,00 – 26.351,96 = € 22.848,04;
- che il calcolo del conguaglio relativo all'area dei Sigg.ri Sami Romano e Sami Steven Joseph risulta pari a:
valore iniziale £ 8.000.000 (ottobre 1982), rivalutato su base Istat (coeff. 3,906) a settembre 2024 in £ 31.248.000, corrispondenti ad € 16.138,25;
valore attuale area €/ 164,00 x mq 210 = € 34.440,00;
conguaglio = € 34.440,00 – 16.138,25 = € 18.301,75;

TUTTO CIÒ PREMESSO;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000,

CON votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

DELIBERA



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

1) DI APPROVARE i criteri di svincolo e di determinazione degli importi di conguaglio, nei due casi di cui trattasi, ai sensi della Deliberazione di G.C. n. 227/2022, come segue:

- conguaglio relativo a lotto sito in via F.lli Rosselli 11, catastalmente individuato al Fg. 13, part. 721, di complessivi mq 300, intestato ai sigg.ri Mattiello Flora e Mattiello Roberto, pari a € **22.848,04** (euro ventiduemilaottocentoquarantotto/04);
- conguaglio relativo a lotto sito in via Conti 24, catastalmente individuato al Fg. 13, part. 755, di complessivi mq 210, intestato ai sigg.ri Sami Romano e Sami Steven Joseph, pari a € **18.301,75** (euro diciottomilatrecentouno/75);

2) DI STABILIRE che i Dirigenti e gli Uffici preposti dovranno applicare i medesimi criteri valutativi anche per eventuali futuri casi analoghi di svincolo aree peep e determinazione di relativi valori di conguaglio, senza necessità di ulteriori atti deliberativi;

3) DI RITENERE, per effetto del pagamento del corrispettivo di conguaglio di cui sopra, che tutti i vincoli soggettivi e oggettivi derivanti dagli atti convenzionali citati in premessa (*atto di compravendita, Segretario Comunale, rep. 1747 del 20.04.1984, registrato a Cesena il 08.05.1984 al n. 1327, Mod. 1°, e atto di compravendita, Segretario Comunale, rep. 1725 del 14.10.1982, registrato a Cesena il 22.10.1982 al n. 2751, Mod. 1°*) si intendono cessati, anche per effetto del decorso del tempo (20 anni); detti immobili, pertanto, risulteranno liberamente commerciabili;

4) DI PRECISARE che le parti richiedenti dovranno procedere alla necessaria trascrizione/comunicazione in Conservatoria dell'avvenuta cessazione dei vincoli soggettivi e oggettivi di cui agli atti convenzionali citati in premessa (*atto di compravendita, Segretario Comunale, rep. 1747 del 20.04.1984, registrato a Cesena il 08.05.1984 al n. 1327, Mod. 1°, e atto di compravendita, Segretario Comunale, rep. 1725 del 14.10.1982, registrato a Cesena il 22.10.1982 al n. 2751, Mod. 1°*), per effetto del presente atto deliberativo;

INOLTRE, in relazione all'urgenza per l'esigenza di procedere quanto prima, con voto unanime, palese,

DELIBERA

DI dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

===

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Matteo Gozzoli

Segretario
Natascia Salsi

(atto sottoscritto digitalmente)