

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 267 del 12/10/1973, esecutiva ai sensi di legge, veniva concesso alla Cooperativa Edificatrice Cattolica (CEC) il diritto di superficie su di un'area compresa nel primo comparto PEEP di Cattolica per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare;
- con atto del Notaio Alvaro Selva, notaio pubblico sanmarinese, repertorio n. 1621 del 17/9/1976 veniva stipulata la relativa convenzione;
- la cooperativa CEC, fruendo dei finanziamenti agevolati di cui all'articolo 68/b della legge 865/71, ha realizzato un insediamento di complessivi 18 alloggi a proprietà indivisa ubicati in Cattolica in Via G. Di Vittorio 6 e 8, da assegnare in godimento ai soci in possesso dei prescritti requisiti soggettivi;
- mediante atto di fusione, con rogito del Notaio Dott. Franciosi, repertorio n. 17310 del 28.12.1984 la Cooperativa CEC è stata incorporata nella Cooperativa CECR di Rimini;
- mediante atto di fusione, con rogito del Notaio Dott. Vincenzo Maria Santoro, repertorio 89686/10156 del 2/12/1994, la Cooperativa CECR è stata incorporata dalla Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Murri soc. coop. A r.l. con sede in Bologna, Piazza Caduti di San Ruffillo n. 5;
- l'articolo 18 della legge n. 179 del 17/2/1992, come successivamente modificato ed integrato dalle leggi n. 85 del 28/1/1994, n. 136 del 30/4/1999 e n. 166 del 1/8/2002, introduce per le cooperative a proprietà indivisa, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 72 della legge 865/71, la possibilità di cedere in proprietà individuale gli alloggi che abbiano fruito di agevolazioni pubbliche concesse prima della sua entrata in vigore, ai soci già assegnatari in uso e godimento, previa autorizzazione da parte della Regione o dello Stato;
- il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'espletamento degli adempimenti stabiliti dal secondo comma dell'articolo 18 della legge 179/92, fra cui quello della modifica della convenzione comunale anche ai fini della determinazione del prezzo di cessione, che in ogni caso deve essere compreso fra il prezzo massimo definito mediante l'applicazione dei criteri di cui all'articolo 19, comma 2 della legge 179/92 e il prezzo minimo corrispondente al valore di bilancio;
- la Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con nota del 21/11/2002 prot. n. 860, in risposta alla lettera del Provveditorato alle Opere Pubbliche per l'Emilia Romagna,

condividendone il contenuto, ha confermato, per i finanziamenti di cui all'articolo 68/b della legge 865/71, l'iter procedurale operante prima dell'entrata in vigore della legge 166/2002 per addivenire al rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà;

Vista la nota della Cooperativa Murri giunta in data 6 settembre 2002, prot. 8676 con la quale dichiarava la propria disponibilità ad alienare ai soci assegnatari dell'uso e godimento degli alloggi di che trattasi, indicandone anche il prezzo di cessione (valore di assegnazione);

Dato atto che il corrispettivo pagato, non riportando la convenzione particolari condizioni di pagamento, è stato valido sia per le cooperative a proprietà divisa, che per quelle a proprietà indivisa, per cui non si da luogo a nessun conguaglio integrativo;

Considerato che:

- lo statuto della Cooperativa consente, fra l'altro, di assegnare (cedere) gli alloggi in proprietà individuale;
- i valori di cessione indicati nella precitata nota n. 8676 in data 6 settembre 2002, accettati dai soci con la sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo in data 27 maggio 2002, sono da ritenersi congrui in relazione ai contenuti della convenzione in essere e ai dettami della lettera c) dell'articolo 18 della legge 179/92, come modificato dal comma 8 dell'articolo 1 della legge 136/99;
- la cooperativa ha ottemperato alla disposizione di cui all'articolo 29, lettera a) della legge 166/2002, con lo svolgimento dell'assemblea ordinaria dei soci, che in doppia votazione, ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione di chiedere agli Enti competenti l'autorizzazione alla cessione in proprietà individuale degli alloggi realizzati in regime di proprietà indivisa;

Preso atto che la totalità (minimo di legge 50%) degli assegnatari dell'intervento in precedenza indicato ha richiesto l'acquisto in proprietà degli alloggi dagli stessi occupati;

Ritenuto di accogliere l'istanza della Cooperativa Murri riguardante la modifica della convenzione stipulata in data 17/9/1976 rep. 1621, al fine di consentire la cessione in proprietà individuale degli alloggi ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento;

Considerato che a tal fine si rende necessario modificare l'art. 9 ed integrare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18, comma 2, lettera c), della legge 179/92, come modificato dall'articolo 1, comma 8, della legge 85/94, la richiamata convenzione stipulata in data 17/9/1976 rep. 1621, aggiungendo, dopo l'articolo 10, due nuovi articoli 10 bis e 10 ter, con il seguente contenuto rubricato:

articolo 10 bis

(Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da assegnare in proprietà individuale)

"Il prezzo di cessione degli alloggi in proprietà individuale ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, è determinato con i criteri stabiliti dall'articolo 18, comma 2, lettera c) della legge 17 febbraio 1992, n. 179 come modificato ed integrato dall'articolo 1, comma 8 della legge 28 gennaio 1994 n. 85";

articolo 10 ter

(vendita successiva, requisiti soggettivi e vincoli)

"Il prezzo per le vendite successive, che potranno essere effettuate dai soci assegnatari o loro aventi causa, è determinato sulla base del prezzo iniziale di cessione (PICA), che in riferimento alla data di sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione preesistente e allo stato di conservazione, è stabilito in E. 1033,00 al mq di superficie complessiva, aggiornato all'atto di cessione con la seguente formula:

$$P2 = P1 \times I1/I2$$

P2 è il prezzo di vendita;

P1 è il prezzo iniziale di cessione come sopra stabilito e riferito alla data di stipula del presente atto di modifica della preesistente convenzione;

I1 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione rilevato alla data di stipula della presente atto di modifica della preesistente convenzione;

I2 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione rilevato alla data della rivendita.

Il Prezzo risultante da detti aggiornamenti sarà ridotto applicando una percentuale di deprezzamento pari all'1% annuo fino ad un massimo del 10% (nb il 20% è già stato valutato nella determinazione del PICA) da conteggiare a partire dalla data di stipula del presente atto di modifica della convenzione preesistente.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria sostenute nel periodo compreso fra data di acquisto in proprietà e la vendita.

Le modalità sopra riportate di determinazione del prezzo di vendita si applicano anche per aggiornare il prezzo di cessione degli alloggi nelle successive vendite.

Nel caso che l'acquirente conceda alloggi in locazione, in favore di soggetti in possesso dei requisiti richiesti, il canone sarà determinato sulla base dei criteri contenuti nei patti territoriali "canoni agevolati" sottoscritti ai sensi e per gli effetti della legge 9/12/1998 n. 431 e successive modifiche ed integrazioni. (nb se mancano i patti territoriali si può fare riferimento a quelli in essere in altri comuni o territori limitrofi)

La superficie complessiva (Sc), calcolata secondo quanto stabilito dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione consigliere n. 133/2000, e di mq

1.725,78. L'atto notarile di assegnazione in proprietà dovrà riportare la superficie complessiva dell'alloggio assegnato.

Le vendite successive potranno essere effettuate esclusivamente in favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa regionale in materia per l'assegnazione di alloggi di tipo economico popolare vigente al momento della vendita e che trattandosi di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata l'accertamento dei requisiti soggettivi degli acquirenti subentranti verrà effettuato dal competente organo dell'amministrazione statale o regionale. Qualora cessi l'erogazione del contributo pubblico di cui all'articolo 68/b della legge 865/71, l'accertamento della sussistenza dei prescritti requisiti soggettivi degli acquirenti subentranti verrà effettuato dall'Amministrazione Comunale.

I contenuti del presente atto, i patti e le condizioni della preesistente convenzione non in contrasto con le presenti modifiche restano validi e quindi tutti gli obblighi in esse riportati vengono trasferiti, a nuovi aventi titolo, dalla cooperativa stessa".

Visto l'art. 48 del D. Lgs.vo 18.08.2000, n. 267;

A voti unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

1) di apportare alla convenzione, approvata con la richiamata delibera di Consiglio Comunale n. 267 del 12.10.1973, le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) l'art. 9 è sostituito dal seguente:

"Gli alloggi potranno essere, dalla Cooperativa concessionaria, dati in locazione o ceduti in proprietà ai soci già assegnatari così come stabilito dall'articolo 18 della legge n. 179 del 17/2/1992 e successive modifiche ed integrazioni, precisando che il trasferimento in proprietà degli alloggi potrà essere effettuato solo dopo il rilascio della apposita autorizzazione da parte del competente Ministero;

b) dopo l'art. 10 sono aggiunti i seguenti articoli:

articolo 10 bis

(Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da assegnare in proprietà individuale)

"Il prezzo di cessione degli alloggi in proprietà individuale ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, è determinato con i criteri stabiliti dall'articolo 18, comma 2, lettera c) della legge 17 febbraio 1992, n. 179 come modificato ed integrato dall'articolo 1, comma 8 della legge 28 gennaio 1994 n. 85";

articolo 10 ter

(vendita successiva, requisiti soggettivi e vincoli)

"Il prezzo per le vendite successive, che potranno essere effettuate dai soci assegnatari o loro aventi causa, è determinato sulla base del prezzo

iniziale di cessione (PICA), che in riferimento alla data di sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione preesistente e allo stato di conservazione, è stabilito in E. 1033,00 al mq di superficie complessiva, aggiornato all'atto di cessione con la seguente formula:

$$P2 = P1 \times I1/I2$$

P2 è il prezzo di vendita;

P1 è il prezzo iniziale di cessione come sopra stabilito e riferito alla data di stipula del presente atto di modifica della preesistente convenzione;

I1 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione rilevato alla data di stipula della presente atto di modifica della preesistente convenzione;

I2 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione rilevato alla data della rivendita.

Il Prezzo risultante da detti aggiornamenti sarà ridotto applicando una percentuale di deprezzamento pari all'1% annuo fino ad un massimo del 10% (nb il 20% è già stato valutato nella determinazione del PICA) da conteggiare a partire dalla data di stipula del presente atto di modifica della convenzione preesistente.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria sostenute nel periodo compreso fra data di acquisto in proprietà e la vendita.

Le modalità sopra riportate di determinazione del prezzo di vendita si applicano anche per aggiornare il prezzo di cessione degli alloggi nelle successive vendite.

Nel caso che l'acquirente conceda alloggi in locazione, in favore di soggetti in possesso dei requisiti richiesti, il canone sarà determinato sulla base dei criteri contenuti nei patti territoriali "canoni agevolati" sottoscritti ai sensi e per gli effetti della legge 9/12/1998 n. 431 e successive modifiche ed integrazioni. (nb se mancano i patti territoriali si può fare riferimento a quelli in essere in altri comuni o territori limitrofi)

La superficie complessiva (Sc), calcolata secondo quanto stabilito dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione consiliare n. 133/2000, e di mq 1.725,78. L'atto notarile di assegnazione in proprietà dovrà riportare la superficie complessiva dell'alloggio assegnato.

Le vendite successive potranno essere effettuate esclusivamente in favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa regionale in materia per l'assegnazione di alloggi di tipo economico popolare vigente al momento della vendita e che trattandosi di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata l'Accertamento dei requisiti soggettivi degli acquirenti subentranti verrà effettuato dal competente organo dell'amministrazione statale o regionale. Qualora cessi l'erogazione del contributo pubblico di cui all'articolo 68/b della legge 865/71, l'accertamento della sussistenza dei prescritti requisiti soggettivi degli acquirenti subentranti verrà effettuato dall'Amministrazione comunale.

I contenuti del presente atto, i patti e le condizioni della preesistente convenzione non in contrasto con le presenti modifiche restano validi e quindi tutti gli obblighi in esse riportati vengono trasferiti, a nuovi aventi titolo, dalla cooperativa stessa".

2) di dare atto che il responsabile alla sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione sopracitata è l'arch. Daniele Fabbri, nato a Riccione il 9.6.1953 ed ivi residente in Via Vittorio Emanuele II, n 1, che interverrà nella sua qualità di Dirigente il Settore Urbanistica, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del Settore, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107, comma 3, lettera c), del T.U.EE.LL. Del 18.8.2000, n 267;

3) di dare atto che le spese di rogito e di trascrizione dell'atto di modifica della convenzione sono a carico della cooperativa Murri.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4 comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi e palesi,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.
