



c.a.p. 20090

Comune di Vimodrone

(Provincia di Milano)

Cod. Fisc. 07430220157

Nr. : 44 del Reg. Interno

Nr. 502 del Reg. Generale

DETERMINAZIONE
SETTORE CONTRATTI E AFFARI LEGALI

Assunta nel giorno 31/07/2009

OGGETTO: APPROVAZIONE VERBALE DI VALUTAZIONE PREVENTIVI DI PARCELLA PER LA REDAZIONE DI UN PARERE LEGALE INERENTE IL PROCEDIMENTO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' COOPERATIVE. AFFIDAMENTO ALL'AVV. PUCCI. IMPEGNO DI SPESA DI €. 1.195,31

IL RESPONSABILE DEL SETTORE CONTRATTI E AFFARI LEGALI

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale con gli atti deliberativi nn. 78/2006 e 52/2008 ha avviato da tempo il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché per l'eliminazione dei vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71, così come previsto dalla legge 448 del 23/12/1998 articolo 31 comma 46. Nel *medio tempore*, dall'avvio del procedimento ad oggi, è stata sollevata l'obiezione che per quegli immobili, edificati dalle Cooperative "Don Giosuè De Nova Seconda", Giacomo Matteotti seconda e "G. Di Vittorio", su aree ad esse trasferite in piena proprietà, come da atto 06/05/1977 n. 1168272/4896 rep. Notaio Dott. Edoardo Fasola ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/71, non vi sarebbero più i vincoli e divieti di cui ai commi 15/16/17/18/19 del citato articolo 35 della legge 865/71, in quanto abrogati dall'articolo 23 della legge 17/02/1992 n. 179.

Da questo assunto si perviene alla conclusione che, inevitabilmente, il Comune, nell'ambito del procedimento *de quo*, chiede un *quantum* per l'eliminazione di detti vincoli, in quanto, essendo gli stessi già venuti meno, nulla è più dovuto al Comune.

- si è reso indispensabile approfondire la questione sulla fondatezza o meno di questa obiezione, al fine di poter decidere se confermare o meno l'operato svolto fino ad ora dall'Amministrazione Comunale e decidere se seguire sull'azione amministrativa delineata oppure apportare eventuali correttivi;
- si è svolto un approfondimento sulla questione e si è riscontrato come vi siano notevoli incertezze sul punto, che impediscono di poter con serenità "prendere una strada rispetto all'altra".

Infatti si rileva come:

- **da una parte**, vi sono tantissimi Comuni, che hanno avviato il medesimo procedimento del Comune di Vimodrone con riguardo alle convenzioni contemplanti già il diritto di proprietà, prevedendo la corresponsione di un quantum per l'eliminazione dei vincoli e divieti di cui ai commi 15/16/17/18/19 del citato articolo 35 della legge 865/71 presenti nelle convenzioni, mediante la stipula di una nuova convenzione.

Tutti questi Comuni hanno agito sulla base della previsione contenuta nell'articolo 31 comma 46 della legge n. 448 del 23/12/1998, che prevede che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35, precedentemente all'entrata in vigore della legge 179/92, possono essere sostituite con una nuova convenzione in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dello stesso articolo. Da questa statuizione chiara dell'articolo 31 comma 46 (che prevede appunto la possibilità di sostituzione, previo pagamento, delle vecchie convenzioni) della legge n. 448/1998, legge intervenuta successivamente rispetto alla legge 179/92, si perviene alla conclusione che, da un lato, i vincoli contenuti nelle stesse convenzioni non possono certo ritenersi automaticamente superati per effetto dell'abrogazione della fonte normativa, e, dall'altro lato, che si tratta di una possibilità priva di qualsiasi automatismo, la cui attuazione richiede comunque un provvedimento del Comune e la stipula di una nuova convenzione.

Con questa interpretazione è allineato sia il Consorzio Intercomunale Milanese per l'edilizia popolare, cui è stato richiesto un parere, come dimostra la nota acquisita al protocollo al n. 13362 del 13/07/2009 agli atti, che ha tracciato per i Comuni aderenti le linee fondamentali del procedimento avviato anche dal Comune di Vimodrone, attraverso altresì l'organizzazione di incontri e "tavole rotonde"; sia l'acr. Elena Boriani, consulente cui il Comune ha conferito un incarico di collaborazione per la redazione della perizia dei valori posti a base del suddetto procedimento, cui altresì è stato richiesto un parere, contenuto nella nota acquisita in data 25/05/2009 agli atti. Sempre in linea con quanto sopra evidenziato vi è altresì un parere legale, redatto dallo studio legale associato Casavecchia – Santilli, a firma dell'Avv. Santilli.

- **dall'altra**, vi è una recentissima sentenza della Corte di Cassazione Sezione I n. 26915 del 10/11/2008 in cui, sebbene la controversia ivi dedotta sia differente rispetto a quella del procedimento del Comune di Vimodrone, in un passaggio viene affermato che *"(...) le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nella L. n. 865 del 1971, art. 35, (quali: l'inalienabilità dei beni per almeno dieci anni, calcolati dalla data di rilascio della licenza di abitabilità; l'alienabilità a favore dei soli soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi al prezzo fissato dall'Ute; la libera alienabilità degli alloggi, a tutti, dopo vent'anni dal rilascio della licenza di abitabilità, alla condizione di corrispondere un prezzo al Comune o al Consorzio, calcolato ai sensi del comma 3, di tale disposizione), sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione da parte di un nuovo regolamento liberistico. Corollario di tale conclusione è che la previsione di nullità assoluta del negozio, stipulato in violazione di tali limiti, stabilita dalla L. n. 865 del 1971 art. 35 comma 5, in riferimento alle violazioni delle prescrizioni contenute nei primi quattro commi, non è più applicabile ai contratti stipulati sotto il vigore del nuovo regime normativo che quei limiti (non più in vigore) abbiano virtualmente violato (...)".*

Da qui l'assunto che, ove nelle convenzioni, i vincoli di che trattasi siano presenti in quanto si opera un rinvio e un richiamo ai commi 15, 16, 17, 18 e 19 dell'articolo 35 della legge 865/1971, con un valore meramente riproduttivo dei limiti legislativi, essendo questi venuti meno con l'abrogazione operata dalla legge n. 179/1992, sono caduti anche detti vincoli presenti nelle convenzioni.

Diverso sarebbe se le clausole nelle convenzioni, riportanti detti vincoli, fossero da considerare non meri rinvii al dettato legislativo ma vincoli pattizi, veri e propri patti contrattuali.

In linea con questa interpretazione risultano orientarsi alcuni Notai, di cui si sono acquisiti agli atti i pareri e uno studio del Consiglio nazionale del Notariato.

- a seguito degli approfondimenti effettuati e della compagine così confusa è emersa l'opportunità di ricorrere ad un consulente esterno con lo scopo di ottenere un parere legale sulla questione, data la delicatezza e l'importanza economica dell'intero procedimento nonché degli eventuali risvolti futuri;

DATO ATTO come

- il settore scrivente, nel rispetto del piano annuale degli incarichi esterni ai sensi dell'art. approvato con deliberazione n. 18 del 02/03/2009 e nei limiti economici ivi previsti, ha provveduto a richiedere, ai sensi del comma 19 dell'art. 9 del predetto regolamento a n. 5 professionisti esperti in materia urbanistico-edilizia di formulare un preventivo di spesa ai fini dell'affidamento dell'incarico di redazione di un parere legale stragiudiziale in materia, ai sensi del comma 19 dell'art. 9 del vigente regolamento comunale per gli incarichi esterni;

- dall'analisi dei preventivi di parcella, giunti entro il termine richiesto del 27/07/2009, che si allegano agli atti del presente atto, è emerso, come da verbale che si approva come parte integrante sotto la lettera "A", che quello più economico risulta essere quello presentato dall'Avvocato Pucci di Milano già legale di fiducia dell'amministrazione nonché esperto di questioni urbanistico-edilizie che ha offerto il miglior preventivo pari ad €. 1.195,31 IVA e CPA

VISTO l'atto deliberativo della G:C. n.... del 29/09/2009 esecutivo ai sensi di legge con il quale l'Amministrazione ha assentito alla necessità di incaricare un legale esterno cui affidare la redazione di un parere in merito alla questione e prendendo atto della individuazione dell'Avvocato Pucci;

RITENUTO di approvare pertanto con il presente provvedimento l'affidamento dell'incarico all'Avvocato Giampaolo Pucci alle condizioni sopra indicate dando esecuzione a quanto disposto dalla Giunta Comunale con il sopra citato atto;

ACCERTATO COME sia stata verificata l'inesistenza delle condizioni di cui all'art. 6 del Regolamento Comunale per l'affidamento degli incarichi esterni;

RILEVATO come il presente atto assuma anche il valore di determinazione a contrattare ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 192 del D.Lgs. n. 267/2000, atteso che tutti gli elementi ivi richiesti sono tutti illustrati sopra;

DATO ATTO che l'incarico di che trattasi sarà regolamentato dal contratto di prestazione d'opera intellettuale redatto in forma di scrittura privata la cui bozza allegata al presente atto sotto la lettera "B" ne forma parte integrante e sostanziale;

VERIFICATO come con nota prot. n. 14349 del 29/07/2009 la bozza del presente atto, unitamente agli atti a cui consegue sono stati inviati all'Organo di Revisione ex art. 16 del Regolamento Comunale.

RICHIAMATO l'atto deliberativo di C.C. n. 16 del 02/03/2009 con cui è stato approvato il bilancio di previsione dell'anno 2009;

VISTO il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con delibera di G.C. n. 831/1997 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Decreto Lgs. N. 163 del 12 aprile 2006;

VISTO il Testo Unico Enti Locali approvato con il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO il decreto sindacale n. 17 del 30/12/2008 con il quale si è provveduto a nominare i responsabili dei servizi e dei settori;

DETERMINA

1. Di conferire all'Avvocato Pucci l'incarico di consulenza legale stragiudiziale per la redazione di un parere legale nell'ambito del procedimento amministrativo avviato dal Comune e per dare correttamente seguito a questo, con gli atti deliberativi n. 78/2006 e n. 52/2008, volto ad evidenziare se siano da considerarsi vincoli pattizi o meno le clausole contenute nelle convenzioni interessate dal procedimento *de quo*, e quindi se sia o meno fondata la pretesa del Comune di richiedere un quantum per l'eliminazione dei vincoli ex articolo 35 della legge n. 865/1971 ivi previsti.
2. Di impegnare la somma complessiva di euro 1195,31 compresa CNPA 2%, IVA 20% a dedursi ritenuta d'acconto 20%, a favore dell'Avvocato Giampaolo Pucci con studio in Milano Via F.lli Bronzetti, 3.
3. Di imputare la somma di cui al punto 2 al capitolo n 124/01 – Intervento 1010203 - Cod. SIOPE 1307 del Bilancio 2009, che presenta sufficiente disponibilità.
4. Di dare atto che l'incarico è da svolgersi entro i termini e secondo le modalità indicate nel contratto di prestazione d'opera intellettuale di cui all'art. 2229 del c.c., redatto in forma di scrittura privata che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale.
5. Di autorizzare l'ufficio di ragioneria a provvedere alla liquidazione dell'importo dovuto di cui al precedente punto 2 del dispositivo mediante mandato di pagamento in favore dell'Avvocato Pucci con studio in Milano Via F.lli Bronzetti, 3 alla presentazione della fattura regolarmente vistata dal Settore Contratti e Affari legali con le modalità di pagamento che verranno ivi indicate.
6. Di trasmettere il presente atto, unitamente all'allegata bozza di contratto al servizio personale ed all'ufficio CED per dare seguito agli adempimenti di pubblicità di cui alle lettere a) e b) art. 15 del Regolamento Comunale per gli incarichi esterni.

Vimodrone, li 31/07/2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
CONTRATTI E AFFARI LEGALI
Dott.ssa Chiara Gregoriani

VISTO di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ex art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000

Capitolo _____ () Impegno n. _____ Euro _____

Vimodrone, lì _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

FINANZIARIO

Rag. Ennio D'Ercole

—

La presente copia è conforma all'originale, valevole solo se prodotto ad organi della pubblica amministrazione.

Vimodrone, lì _____

IL RESPONSABILE SETTORE

—

Si attesta che copia della presente determinazione viene affissa all'albo pretorio comunale a partire dal giorno _____ per 15 giorni consecutivi.

L'IMPIEGATO DELEGATO

Vimodrone, lì _____