



# COMUNE DI PALERMO

UFFICIO AUTONOMO AL CONSIGLIO COMUNALE

## II COMMISSIONE

Via Ausonia, 69 Tel. 0917401451-1448  
secondacommissione@comune.palermo.it

VERBALE N. 50 del 15/03/2019

Approvato in data 29/03/2019

ORDINE DEL GIORNO: n. 78/U del 27.02.2019

ORARIO DI CONVOCAZIONE: ore 08,30 1° Appello - ore 09,30 2° Appello

ORARIO INIZIO SEDUTA : 09,30

CONSIGLIERI PRESENTI	Presente Assente	ORA ENTRATA 1°Appello	ORA USCITA	ORA ENTRATA 2°Appello	ORA USCITA	ORA CHIUSURA SEDUTA
Lo Cascio Giovanni	P	8,30	-----	9,30	-----	10,45
Caronia Marianna	A	A	A	A	A	A
Argiroffi Giulia	A	A	A	A	A	A
Catania Giusto	A	A	A	A	A	A
Ferrara Fabrizio	P	A	A	9,30	-----	10,45
Russo Girolamo	P	A	A	10,00	-----	10,45
Tantillo Giulio	P	A	A	9,30	-----	10,45

### SINTESI VERBALE

L'anno 2019, il giorno quindici, del mese di Marzo, la Seconda Commissione Consiliare si riunisce giusta convocazione avvenuta con nota prot. n. 078U del 27.03.2019.

Alle ore 08,30, in prima convocazione, è presente il consigliere Lo Cascio e considerato che non è raggiunto il quorum legale, si rimanda alle ore 09,30, in seconda convocazione.

Alle ore 09,30, in seconda convocazione sono presenti: i consiglieri Lo Cascio, Ferrara e Tantillo.

Il Presidente, costatato e fatto costatare che la Commissione è validamente costituita, dichiara aperta la seduta.

Il presidente introduce l'argomento posto all'ordine del giorno oggetto della convocazione prot. n. 102/U del 13/03/2019. Sono presenti in commissione per l' "Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica" per riavviare la discussione sull'affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi di edilizia convenzionata realizzati in aree PEEP come da deliberazione di C.C. n. 33 del 10.05.2016,





# COMUNE DI PALERMO

UFFICIO AUTONOMO AL CONSIGLIO COMUNALE

## II COMMISSIONE

Via Ausonia, 69 Tel. 0917401451-1448  
secondacommissione@comune.palermo.it

l'ing. Pitrolo, l'arch. Chiodo e l'arch. Rizzo.

Alle ore 10,00 entra in commissione il consigliere Russo.

Prende la parola l'ing. Pitrolo che introduce l'argomento spiegando che i calcoli che si facevano prima della sentenza del 2016 della Corte Costituzionale e si prese atto che non si poteva vendere l'immobile ad un prezzo che non fosse quello concordato scaturente dalla convenzione svincolati tutti i vincoli inerenti all'immobile in quanto edilizia agevolata ( es. espropriazioni di aree, oneri di urbanizzazione, ecc.)

Prima invece automaticamente si annullavano passando da diritto di superficie a diritto di proprietà, mentre altra cosa è l'eliminazione dei vincoli del prezzo di massima cessione e infatti da quel momento in poi è stato necessario che il Consiglio Comunale si esprimesse per stabilire una serie di parametri che sono tutti di competenza del Consiglio Comunale .

Il passaggio da diritto di proprietà a diritto di superficie , questo valore viene calcolato in base al valore di mercato che viene valutato dall'ufficio da una "Commissione di Valutazione delle Aree" abbattuto del 60 per cento come previsto dalla legge ed eliminate tutte le spese che sono state sostenute per ottenere il diritto di superficie. Su questa aliquota del 60 per cento il Consiglio Comunale poteva operare riducendo sino al 50 per cento ma il consiglio con delibera n. 33/2016 scelse di non farlo.

Si può vendere il diritto di superficie , si può vendere il diritto i proprietà, non si può vendere l'immobile a libero mercato se non si sono svincolati tutti i vincoli pagando tutti gli oneri. Se si ha il diritto di proprietà dell'immobile dopo 20 anni automaticamente decadono tutti i vincoli e l'immobile si potrà vendere a libero mercato, così come avendo solo il diritto di superficie dopo 90 anni, lo stesso potrà essere rinnovato per altri 90 anni.

Il vincolo attinente al prezzo massimo di cessione di immobili, realizzati nell'ambito dell'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971 e successive modificazioni, non è affatto limitato alla sola vendita intervenuta tra il costruttore e il primo acquirente, ma segue il bene, in tutti i successivi passaggi di proprietà

Il permanere del vincolo di prezzo, infatti, evita che le agevolazioni concesse si trasformino in uno strumento di speculazione non solo in relazione alla prima vendita, ma anche con riguardo a quelle successive.

Pertanto, se il proprietario di un immobile di edilizia residenziale convenzionata vende o affitta ad un prezzo di libero mercato, superiore i limiti di legge, costituisce una pattuizione nulla; tuttavia, trattandosi di una nullità parziale, il contratto deve essere eterointegrato (ex art. 1339 c.c.) con il prezzo imposto dalla legge. Sicché, chi ha comprato o affittato un immobile di edilizia residenziale convenzionata a prezzo di mercato ha diritto alla restituzione della differenza tra quanto versato e quanto invece dovuto in base ai vincoli stabiliti dalla convenzione originaria





# COMUNE DI PALERMO

UFFICIO AUTONOMO AL CONSIGLIO COMUNALE

## II COMMISSIONE

Via Ausonia, 69 Tel. 0917401451-1448  
secondacommissione@comune.palermo.it

L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT.

Alle ore 10,45 poiché nessuno dei consiglieri chiede di intervenire, il presidente, dichiara chiusa la seduta, rimandando la lettura e l'approvazione del presente verbale, alla prima seduta utile.

Il Segretario Verbalizzante

Angela Albanese

Il Presidente

Cons. Giovanni Lo Cascio