

CONSIGLIO COMUNALE

<p>Servizio: EDILIZIA PRIVATA</p> <p>atti allegati</p> <p>1) _____</p> <p>2) _____</p> <p>3) _____</p> <p>4) _____</p> <p>5) _____</p>	<p>DELIBERA</p> <p><input type="checkbox"/> meramente esecutiva</p> <p><input type="checkbox"/> immediatamente eseguibile</p>
--	--

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 19-02-21 N.10

Oggetto: APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE E DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DA VERSARE AL COMUNE NEI CASI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NELLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DEL D.M. 28 SETTEMBRE 2020 N. 151.

visto: l'Assessore

COMUNICAZIONI DEL SEGRETARIO PER IL SERVIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- nel territorio comunale è presente una zona PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare), nell'ambito della quale sono stati costruiti alloggi su aree assegnate sia in diritto di superficie che in piena proprietà;
- l'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98, come modificata dalla L. 135/2012, ha stabilito che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della stessa L. 865/71;
- le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/92, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8 comma 1, 4 e 5 della L. 10/77 alle seguenti condizioni:
 - a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della L. 10/77 (30 anni), diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
 - b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98;
- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di richiesta al Comune da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del citato comma 48;
- 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 venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree; comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 (cfr comma 48);
- l'art. 5 comma 3 bis della L. 106/2011 (conversione con modificazioni del D.L. 70/2011), per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha modificato la L. 448/98 aggiungendo i seguenti commi:
 - i 49-bis: *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza*

Unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n.

281;

- ī 49-ter: *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*";
- l'art. 29 comma 16-undecies della L. 14/2012 (conversione con modificazioni del D.L. 216/2011) ha stabilito che la percentuale di cui all'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98 sia stabilita dai Comuni;
- la normativa sopra citata prevede:
 - ī la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98;
 - ī la possibilità di procedere alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, per un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98;
- in entrambi i casi la L. 448/98 stabilisce che, oltre al pagamento del corrispettivo, i titolari degli immobili convenzionati interessati alla trasformazione e/o rimozione dei vincoli, devono sottoscrivere con il Comune una convenzione sostitutiva, da redigersi sulla base della convenzione-tipo regionale approvata con L.R. 42/99 e prevista dagli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 (ora articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- l'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98, con le modifiche introdotte dalla L. 14/2012, subordina la rimozione dei vincoli in questione:
 - 1) al decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
 - 2) alla richiesta del singolo proprietario;
 - 3) alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, tenendo conto anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo i criteri che devono esser stabiliti dal Comune;
 - 4) alla stipulazione di una convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione avente per oggetto la rimozione dei vincoli medesimi;

DATO ATTO che:

- la Giunta Regionale del Veneto, con propria Deliberazione n. 1815 del 13/07/2010: "Agevolazione prezzi di riscatto per l'edilizia convenzionata. Criteri per l'omogenea determinazione da parte dei Comuni della Regione Veneto", ha stabilito la misura del 50% come limite massimo per l'agevolazione che i Comuni possono operare sui prezzi di riscatto fissati dalla legge statale;
- il limite massimo del 50% sul corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà operata dai Comuni per ottenere l'agevolazione risulta confermato dalla riformulazione dell'art. 31 delle L. 448/1998 introdotta dall'art. 1 comma 392 della L. 147/2013;

RITENUTO opportuno prevedere che possano usufruire delle facoltà concesse dalla L. 448/98 e s.m.i. i proprietari di alloggi realizzati sia su aree concesse in diritto di superficie che in diritto di proprietà, qualora siano trascorsi almeno 5 anni dalla stipula della originaria convenzione e pertanto di applicare la presente disciplina alle aree P.E.E.P.;

RITENUTO, inoltre, che la determinazione del valore venale possa avvenire secondo una delle seguenti modalità:

- 1) deposito di una dichiarazione, a firma di un tecnico abilitato, che determini il valore venale del bene;

2) l'Amministrazione tiene conto, quale criterio iniziale, dei valori di mercato €/mq medi per unità abitative ed accessori in condizioni definite "normali" e differenziati per microzone (Capoluogo e Frazioni) a partire dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia del territorio, nel rispetto dei parametri tecnici e di legittimità previsti dalla norma, con l'intento di contenere il più possibile l'impatto delle nuove valorizzazioni; pertanto verrà utilizzato, per la stima del valore venale del bene in oggetto e a partire dai valori OMI dell'Agenzia del Territorio, il criterio del "Valore di Trasformazione", a termini del quale il più probabile valore di mercato di un'area edificabile è dato dalla differenza tra il valore del prodotto trasformato stimato all'attualità (cioè il valore del bene finito ad oggi secondo le stime OMI), dedotto l'importo pagato per la concessione del diritto di superficie/proprietà, rivalutato con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula della nuova convenzione;

RICHIAMATA la Direttiva della Giunta Comunale n. 7 del 05/02/2021, con la quale si è indicato, in riferimento all'art. 31 comma 48 della L. 448/98, di non avvalersi della facoltà di abbattere di un ulteriore 50% il valore venale del bene;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, recante "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", entrato in vigore il 25/11/2020;

PRESO ATTO della possibilità di dilazione del pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto previsto dall'art. 2 del citato DM n. 151/2020;

RITENUTO di concedere la possibilità di dilazionare il pagamento in 4 rate così suddivise: 40% al momento del rogito e 60% suddiviso in tre rate semestrali di pari importo, maggiorando il corrispettivo dovuto con l'applicazione degli interessi legali e presentando una garanzia fideiussoria rispondente ai requisiti di cui all'art. 2 del DM 151/20 e al relativo regolamento comunale;

VISTI gli schemi di convenzione, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, di seguito descritti:

- Allegato A): Schema di convenzione per la cessione in proprietà di area Peep, o di quota millesimale di area Peep, già concessa in diritto di superficie in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e seguenti della Legge 448/1998;
- Allegato B): Schema di convenzione per la cessione in proprietà di area Peep, o di quota millesimale di area Peep, già concessa in diritto di superficie e contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e seguenti della Legge 448/1998;
- Allegato C): Schema di convenzione per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, relativamente alle aree Peep cedute in proprietà, in applicazione dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448/1998;

VISTE:

- la Legge n. 10/1977;
- la Legge n. 448/1998;
- la Legge Regionale n. 42/1999;
- la D.G.R.V. n. 1815/2010
- la Legge n. 106/2011;
- la Legge n. 14/2012;
- la Legge n. 135/2012;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Area Urbanistica – Edilizia Privata – Attività Produttive, ai sensi dall'art. 49 D. Lgs. N. 18.08.2000, n. 267 (T.U. Enti Locali);

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dall'art. 49 D. Lgs. N. 18.08.2000, n. 267 (T.U. Enti Locali);

A SEGUITO della votazione, espressa per appello nominale, che si chiude con il seguente risultato:

presenti	n. ____
astenuti	n. ____
votanti	n. ____
favorevoli	n. ____
contrari	n. ____

DELIBERA

- 1) di applicare la presente disciplina alle aree P.E.E.P.;
- 2) di stabilire che, oltre alla procedura di cui all'art. 31 comma 45-50 della L. 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area P.E.E.P. possono, su loro specifica istanza, chiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, alle seguenti condizioni:
 - ī che sia già trascorso un periodo di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
 - ī che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato per la quota corrispondente all'alloggio, con la possibilità di dilazione del pagamento secondo quanto previsto dal DM 151/2020;
 - ī che sia stipulata una nuova convenzione, redatta secondo gli schemi allegati al presente atto;
- 3) di approvare pertanto le seguenti opzioni:
 - a) cessione in proprietà di area P.e.e.p. o di quota millesimale di area Peep, già concessa in diritto di superficie, previo pagamento di un corrispettivo determinato, su parere dell'ufficio tecnico, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998, e stipula di una nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 commi 1 - 4 - 5 della legge n. 10/77 come recepita dalla L.R. n. 42/1999 (convenzione allegato A);
 - b) cessione in proprietà di area P.e.e.p. o di quota millesimale di area Peep, già concessa in diritto di superficie e contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, previo pagamento di un ulteriore corrispettivo, rispetto a quello di cui al punto precedente, determinato ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge n. 448/1998, Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020, n. 151 (convenzione allegato B);
 - c) rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, relativamente alle aree P.e.e.p. cedute in proprietà, previo pagamento di un corrispettivo, determinato ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge n. 448/1998, come integrato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020, n. 151 (convenzione allegato C);
- 4) di approvare gli schemi di convenzione di cui agli allegati A), B) e C) al presente provvedimento per farne parte integrante;
- 5) di confermare la stima del valore di mercato delle aree Peep e i criteri di calcolo del corrispettivo da versare al Comune, riferiti alle singole possibilità previste dalla legge;
- 6) di concedere la possibilità di dilazionare il pagamento in 4 rate così suddivise: 40% al momento del rogito e 60% suddiviso in tre rate semestrali di pari importo, maggiorando il corrispettivo dovuto con l'applicazione degli interessi legali e presentando una garanzia fideiussoria rispondente ai requisiti di cui all'art. 2 del DM 151/20 e al relativo regolamento comunale;

- 7) di stabilire che la presente disciplina si applica alle domande già pervenute e a quelle che perverranno;
- 8) di demandare al responsabile dell'area Urbanistica - Edilizia Privata l'espletamento di tutte le incombenze propedeutiche ai successivi adempimenti (comunicazioni, calcolo corrispettivo, determinazioni ecc.) per dare attuazione alla presente deliberazione;
- 9) di autorizzare il responsabile dell'area Urbanistica - Edilizia Privata alla sottoscrizione delle convenzioni/atti da stipularsi per l'attuazione di quanto in oggetto, ammettendo la possibilità di apportare le modifiche ritenute necessarie ed opportune in adeguamento alle norme di legge o dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 10) di subordinare la stipulazione delle convenzioni al pagamento del corrispettivo dovuto al Comune;
- 11) di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale e di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, saranno poste interamente a carico dei proprietari richiedenti la rimozione del vincolo.

Infine, su proposta del Sindaco, in esito alla seguente votazione espressa per appello nominale:

presenti	n. ____
astenuiti	n. ____
votanti	n. ____
favorevoli	n. ____
contrari	n. ____

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma dell'art. 134 del D.Lgs n. 267/2000 al fine di applicare tempestivamente la disciplina come sopra approvata.