



COMUNE SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

N° 31 Registro Delibere

ORIGINALE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

adunanza straordinaria di prima convocazione - seduta pubblica

Oggetto: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN DIRITTO DI PROPRIETA', AI SENSI DELLA L. 448/1998, L. 106/2011, L. 14/2012, L. 136/2018 E DM 151/2020. DEFINIZIONE CRITERI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO MEF 28 SETTEMBRE 2020 N. 151.

L'anno **duemilaventiuno**, addì **trenta** del mese di **giugno** alle ore **18.30** nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservazione di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1	X		10	X	
2	X		11	X	
3	X		12	X	
4	X		13		X
5	X		14	X	
6	X		15		X
7	X		16	X	
8	X		17	X	
9	X				
			Totale Presenti / Assenti		
				15	2

Il Sig. Zorzi Roberto Albino nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Assiste alla adunanza il Dott. Spagnuolo Massimiliano Segretario Comunale del Comune il quale provvede alla redazione del presente verbale.

L'assessore **Destri Matteo** introduce il punto all'ordine del giorno.

Il consigliere **Padovani Davide** chiede quanti sono gli immobili che potranno accedere a questa eliminazione di vincoli.

L'assessore **Destri Matteo** risponde che è difficile dirlo, ma che comunque si sono verificati già alcuni casi.

Il consigliere **Toffalori Pierluigi** ravvisa che l'eliminazione di vincoli non si accompagna ad alcuna iniziativa in ordine all'edilizia sociale ed economico-popolare, ma si svolge solo una ordinaria amministrazione. Annuncia l'astensione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- l'istituto della "rimozione del vincolo di determinazione prezzi" nell'ambito degli edifici rientranti nell'alveo dell'edilizia residenziale pubblica, è stato introdotto dall'art. 5, comma 3- bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (convertito in L. 12 luglio 2011, n. 106), il quale aggiunse il comma 49-bis all'art. 31, della L. 23 dicembre 1998, n. 448;
- in base a tale istituto è possibile rimuovere il vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione, in presenza dei seguenti presupposti: decorrenza di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, presentazione di una specifica richiesta al Comune, versamento di un corrispettivo, al momento della stipula di una specifica convenzione, soggetta a trascrizione;
- attraverso la rimozione del vincolo, i prezzi di cessione e di locazione ridiventano "liberi", nel senso che è possibile procedere alla vendita e locazione a prezzi di mercato e non più calmierati.

Dato atto che

- l'art. 25-undecies, D.L. 23 ottobre 2018, n. 119 convertito con L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha previsto l'emanazione di un decreto del Ministro Economia e Finanze quale normativa sopravvenuta per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli su prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui alla citata L. 23 dicembre 1998, n. 448;
- con l'art. 25-undecies, comma 1, lett. a, del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito in L. 17 dicembre 2018, n. 136, sono state apportate modificazioni alla disciplina dell'istituto. In particolare, sono state introdotte modificazioni in relazione alla competenza del soggetto legittimato a determinare il predetto corrispettivo per la rimozione;
- sulla Gazzetta ufficiale n. 280 del 10 novembre 2020 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 recante "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";

Rilevato che:

- 1) come comunicato dallo stesso MEF, il nuovo regolamento punta ad una maggiore uniformità su tutto il territorio nazionale delle modalità di calcolo per la determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo relativi agli immobili in questione. In particolare l'art. 1 del Decreto MEF 151/2020 stabilisce che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater, della legge 448/1998, è pari al 50% del corrispettivo calcolato con le modalità di cui al comma 48 del predetto art. 31 (per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà), ridotto in funzione della differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni già trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata. Nello specifico:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC)/ADC$$

- CRV = Corrispettivo rimozione vincoli
- Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998
- QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare
- ADC = Numero degli anni di durata della convenzione
- ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Nell'ipotesi di convenzione di cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (CRV) è ulteriormente ridotto del 50%, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

- 2) allo stesso tempo, il decreto MEF 151/2020 all'art. 2 prevede la possibilità per il Comune di concedere su richiesta di parte, una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, tramite rateizzazione, previa presentazione di una garanzia fideiussoria. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipula e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;
- 3) il decreto dispone che i Comuni garantiscano la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione del regolamento e che, per accelerare e semplificare le procedure, i Comuni stessi adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

Richiamata la D.C.C. n. 16 del 19.04.2021 con cui sono stati approvati i seguenti schemi tipo di convenzione di modifica degli obblighi convenzionali per gli immobili ricadenti in aree PEEP, sulla base del comma 49-quater dell'art. 31 della Legge 448/1998, introdotto dall'art. 25-undecies della Legge 136/2018, secondo i seguenti modelli allegati quali parte integrante e sostanziale al presente provvedimento:

- Allegato A) Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la modifica dei vincoli di convenzione;
- Allegato B) Convenzione tipo per la modifica dei vincoli di convenzione su aree P.E.E.P. già cedute in proprietà;

Rilevato che la stessa D.C.C. n. 16 del 19.04.2021 ha demandato ad una successiva deliberazione consiliare l'approvazione dei criteri per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati in diritto di superficie e in diritto di proprietà, in applicazione del Decreto MEF 28 settembre 2020, n. 151;

Richiamata la determinazione n. 184 del 15/04/2021 con cui è stato affidato all'arch. Alberto Castioni di Verona l'incarico per prestazione di servizio professionale inerente tra l'altro alla definizione dei criteri per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata in applicazione del Decreto MEF 28 settembre 2020, n. 151;

Visto che con nota acquisita al prot. comunale al n. 10393 del 22/06/2021 è stato consegnato il materiale di cui all'incarico del punto precedente, affidato con determinazione n. 184/2021 facente parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato A);

Ritenuto, pertanto, di definire i seguenti criteri per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, nei limiti delle disposizioni dettate dall'art. 31 della L 448/1998 e del DM 151/2020:

- acquisire quale più probabile valore di mercato (Vv) delle aree interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 31, commi 46, 47 e 48, della legge 448/98, su tutto il territorio comunale, il valore stimato dalla perizia tecnico estimativa redatta dall'arch. Castioni Alberto di Euro/mq 240,00#;

- di avvalersi della facoltà concessa ai comuni, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998, di abbattere il valore venale delle aree del 70% per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al fine di contenere, per ragioni di equità, lo scostamento dai corrispettivi calcolati secondo il nuovo DM 151/2020 rispetto a quelli precedentemente stabiliti dal Comune;
- di concedere, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, una dilazione di pagamento del corrispettivo da versare in massimo 4 rate trimestrali, con le garanzie e le modalità previste dall'art. 2 "Dilazione di pagamento" del Decreto MEF 151/2020;

Ritenuto che il recepimento del DM 151/2020 determina la fine del regime transitorio stabilito dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con DGC n. 27/2021 e DGC n. 72/2021 e, pertanto, tutte le istanze per l'affrancamento dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Residenziale Convenzionata presentate dopo l'entrata in vigore della presente deliberazione, saranno esaminate secondo quanto previsto dal DM 151/2020 e dei criteri previsti dalla presente deliberazione;

Visti:

- il D. Lgs 267/2000;
- il Bilancio per l'esercizio finanziario 2021 pluriennale 2021/2023 ed il DUP 2021/2023, approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 25/01/2021, esecutiva;

la deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 25/01/2021 con la quale è stato approvato il PEG anno 2021, esecutiva;

Visti i pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Con votazione espressa in forma palese, per alzata di mano, con il seguente risultato:

Favorevoli . 14

Astenuti. n. 1 (Toffalori);

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che il recepimento del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020, n. 151, determina la fine del regime transitorio stabilito Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con DGC n. 27/2021 e DGC n. 72/2021 e, pertanto, tutte le istanze per l'affrancamento dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Residenziale Convenzionata presentate dopo l'entrata in vigore della presente deliberazione, saranno esaminate secondo quanto previsto dal DM 151/2020 e dei criteri previsti dalla presente deliberazione;
3. di dare atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49- bis, 49-ter, 49-quater della legge 23dicembre 1998, n. 448, e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unita' immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed e' ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula di seguito indicata:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

4. di dare atto che, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 e' moltiplicato per un coefficiente di riduzione paria 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessionediritto di superficie

5. di approvare la relazione tecnica (Allegato A) ed il foglio di calcolo, conservato agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, consegnato dall'arch. Castioni Alberto con nota prot. n. 10393 del 22/06/2021, facente parte integrante e sostanziale del presente atto ;
6. di adottare quale più probabile valore di mercato (Vv) delle aree interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 31, commi 46, 47 e 48, della legge 448/98, su tutto il territorio comunale, il valore stimato dalla perizia tecnico estimativa redatta dall'arch. Castioni Alberto di Euro/mq 240,00#;
7. di avvalersi della facoltà concessa ai comuni, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998, di abbattere il valore venale delle aree del 70% per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al fine di contenere, per ragioni di equità, lo scostamento dai corrispettivi calcolati secondo il nuovo DM 151/2020 rispetto a quelli precedentemente stabiliti dal Comune;
8. di dare atto che il vincolo e' rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti;
9. di dare atto che la rimozione potrà riguardare tanto il vincolo del prezzo massimo di cessione quanto il vincolo del canone massimo di locazione;
10. di stabilire che, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, da versare in massimo 4 rate trimestrali, con le garanzie e le modalità previste dall'art. 2 "Dilazione di pagamento" del Decreto MEF 151/2020 e precisamente:
 - previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità' previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;
 - la garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile;
 - in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;
11. di applicare le suddette procedure, con i criteri stabiliti dal DM 151/2020 e le modalità previste dalla presente deliberazione, a tutti gli alloggi di Edilizia Residenziale Convenzionale presenti nel territorio comunale;

12. di determinare la fine del regime transitorio stabilito dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella con DGC n. 27/2021 e DGC n. 72/2021 e, pertanto, tutte le istanze per l'affrancamento dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Residenziale Convenzionata presentate dopo l'entrata in vigore della presente deliberazione, saranno esaminate secondo quanto previsto dal DM 151/2020 e dei criteri previsti dalla presente deliberazione;
13. di approvare l'Allegato B quale modello per l'istanza di eliminazione dei vincoli convenzionali degli alloggi realizzati su aree PEEP e di determinazione del corrispettivo da versare al Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella;
14. di provvedere, in attuazione del principio di trasparenza, a garantire la tempestiva pubblicità nel proprio sito istituzionale on line delle procedure, anche informatizzate, nonché della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente del decreto MEF anzidetto e della presente deliberazione;
15. di pubblicare il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici, dando atto che ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili;

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Zorzi Roberto Albino

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Spagnuolo Massimiliano

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

REFERTO PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, D.Lgs 267/2000)

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Comunale ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI

dott. Pinali Luca

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI

dott. Pinali Luca

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

