

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 1598 del 24-12-2020 - ORIGINALE

UFFICIO URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Allegati: n° 0

OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – DETERMINAZIONI CONSEQUENTI L'EMANAZIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n°366 del 23.12.2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “Esame ed Approvazione piano esecutivo di gestione (PEG) 2020/2022 parte finanziaria. Immediatamente eseguibile”;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n°422 del 29.12.2010 avente ad oggetto: “Approvazione Regolamento degli uffici e dei servizi” e smi;

IL DIRIGENTE

A seguito dell'emanazione della L. 136/2018, l'art. 49 bis della L. 448/98 risulta come di seguito riportato

“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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 del presente articolo. 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.”.

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 24 giugno 2020 avente ad oggetto: “

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA - ATTO DI INDIRIZZO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018 - DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE" che nella parte dispositiva riporta:

- “1. le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
- 2. di dare indirizzo al Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, di sospendere l'accettazione di tutte le richieste di trasformazione da diritto di superficie in proprietà e di modifica delle convenzioni di assegnazione in proprietà o la concessione in diritto di superficie di alloggi contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L.865/1971, precedentemente intervenute in applicazione alla D.C.C. n. 45/2014 e n. 7/2015 e n. 45/2014, oggi non più applicabili, fino alla definitiva approvazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previsto dall'art. 49 bis dell'art. 31 L.448/1998, come modificato dalla L. 136/2018;
- 3. di sospendere, per le convenzioni riguardanti l'assegnazione in proprietà ai sensi delle leggi 167/62, 865/71, 10/77 e D.P.R. 380/01 l'applicazione delle Delibere:
 - a. n. 45/2014 di Consiglio Comunale avente ad oggetto: “Alloggi realizzati in aree P.E.E.P. cedute in proprietà o concessi in diritto di superficie. Casistiche, vincoli e limiti alienabilità. Atto di indirizzo.”
 - b. n. 7/2015 di Consiglio Comunale avente ad oggetto: “Integrazione dei criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, per l'eliminazione del vincolo del prezzo di cessione e/o locazione e per l'eliminazione dei vincoli per le assegnazioni in proprietà”; fino a nuove deliberazioni in merito, che potranno essere approvate solo successivamente alla emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previsto dall'art. 49 bis dell'art. 31 L.448/1998, come modificato dalla L. 136/2018, ed a seguito dell'approvazione degli specifici criteri che saranno necessari per la sua applicazione;
- 4. di sospendere l'applicazione degli abbattimenti indicati nell'art. 2 dei criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10 febbraio 2015;
- 5. ai titolari del diritto di superficie che non ritengano di aspettare l'emanazione del citato decreto ministeriale, è data facoltà di richiedere la trasformazione in proprietà e la correlativa eliminazione del vincolo convenzionale dietro versamento nelle casse comunali di un importo calcolato secondo i criteri determinati all'art. 1 dell' alleg. A) della delibera C.C. n. 7/2015 ed aggiornato mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice istat (FOI generale) e degli interessi legali dalla data di approvazione della perizia di stima fino alla data di comunicazione di accettazione della richiesta da parte dell'ufficio preposto, a condizione che l'istanza contenga un'espressa, libera e volontaria dichiarazione di rinuncia al rimborso delle somme versate, se eccedenti quelle dovute secondo l'emanando decreto ministeriale nonché l'assunzione dell'obbligo di accettare gli ulteriori doverosi maggiori conteggi se previsti dal decreto emanando, con l'impegno di provvedere, entro 60 giorni dalla richiesta, al correlativo versamento nelle casse comunali;
- 6. di dare mandato al Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata per ogni adempimento conseguente;”

Il sopraprevisto decreto è stato emanato in data 28 settembre 2020, n. 151, pubblicato nella G.U. del 10 novembre 2020 ed è vigente dal 25 novembre 2020 e prescrive:

“Art. 1

Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.

1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è 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 indicata al comma 2.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

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

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.

3. 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 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è 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.

Art. 2 Dilazione di pagamento

1. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, 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.

2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione 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.

3. 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.

Art. 3 Semplificazione delle procedure

1. In attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento.

2. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli."

Verificato che l'emanato decreto ha regolato le procedure per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione degli immobili ed al possesso dei requisiti soggettivi degli acquirenti, da una parte non consentendo il ripristino degli incentivi, la cui applicazione è stata sospesa con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2020, dall'altra non prevedendo maggiori conteggi;

Ritenuto per quanto sopra possibile riprendere l'accettazione delle richieste di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la correlativa eliminazione del vincolo convenzionale, senza l'applicazione degli abbattimenti indicati nell'art. 2 dei criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10 febbraio 2015, dietro versamento nelle casse comunali di un importo calcolato secondo i criteri determinati all'art. 1 dell' alleg. A) della delibera C.C. n. 7/2015 ed aggiornato mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice istat (FOI generale) e degli interessi legali dalla data di approvazione della perizia di stima fino alla data di comunicazione di accettazione della richiesta da parte dell'ufficio preposto;

Poiche' il comma 49/bis della L. 448/98 consente l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione anche per gli interventi realizzati ed assegnati in proprietà ai sensi delle Leggi 865/71, 10/77 e D.P.R. 380/01, risulta per quanto sopra necessario provvedere alla determinazione dei corrispettivi per le convenzioni vigenti sul territorio;

Ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del Lgs. 267/2000 e dell'articolo 5, comma 3, del Regolamento dei controlli interni, si attesta la conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti vigenti nonché la correttezza della procedura seguita.

Dato atto che la presente determinazione viene emanata in conformità agli obiettivi e nei limiti delle risorse assegnate al Settore dal Piano Esecutivo di Gestione;

Dato atto altresì che il responsabile del procedimento in riferimento all'oggetto della presente determinazione, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge 241/1990 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è il Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica – Edilizia Privata, arch. Alessandro Duca;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto l'art.127 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi relativo alle competenze dirigenziali;

Visto il Titolo IV del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Dato atto che la presente determinazione viene assunta nel rispetto delle norme legislative, regolamentari e tecniche riguardanti la materia in oggetto;

Visto il Regolamento di contabilità e quello per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il Decreto Legislativo n.267 del 2000;

DETERMINA

- 1) le premesse costituiscono parte integrante sostanziale del presente atto;
- 2) di riprendere l'accettazione delle richieste di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la correlativa eliminazione del vincolo convenzionale, senza l'applicazione degli abbattimenti indicati nell'art. 2 dei criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10 febbraio 2015, dietro versamento nelle casse comunali di un importo calcolato secondo i criteri determinati all'art. 1 dell' alleg. A) della delibera C.C. n. 7/2015 ed aggiornato mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice Istat (FOI generale) e degli interessi legali dalla data di approvazione della perizia di stima fino alla data di comunicazione di accettazione della richiesta da parte dell'ufficio preposto;
- 3) di rimandare a successive determinazioni l'applicazione della parte della norma relativa all'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e dei vincoli di natura soggettiva per gli

interventi realizzati ed assegnati in proprieta' ai sensi delle Leggi 865/71, 10/77 e D.P.R. 380/01 e di provvedere con successivi atti all'affidamento degli incarichi necessari alla determinazione dei corrispettivi necessari all'applicazione della norma

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
UFFICIO URBANISTICA
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Determinazione 1598 del 24-12-2020 proveniente da UFFICIO URBANISTICA e avente ad oggetto: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – DETERMINAZIONI CONSEGUENTI L'EMANAZIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

(Articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.)

Si esprime Parere

[X]

[]

Favorevole

Contrario

in ordine alla regolarità contabile della determinazione sopra indicata.

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

(Articolo 154 comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.)

Si attesta la copertura finanziaria della spesa.

Cernusco sul Naviglio, 28-12-2020

Il Dirigente del Settore Economico - Finanziario
NEGRONI AMELIA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i