

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. . 62 del 25 Marzo 2020

ALLEGATI: n° 0

ORIGINALE

OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ATTO DI INDIRIZZO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018 - DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Il venticinque del mese di Marzo dell'anno duemilaventi, alle ore 16:00 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

Assume la Presidenza il SINDACO ERMANNO ZACCHETTI assistito dal SEGRETARIO GENERALE MARIAGIOVANNA GUGLIELMINI.

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
ZACCHETTI ERMANNO	SINDACO	X	
RESELLI DANIELE	VICE SINDACO	X	
DELLA CAGNOLETTA PAOLO MARIA	ASSESSORE	X	
MARIANI MARIANGELA	ASSESSORE	X	
GOMEZ LUCIANA	ASSESSORE	X	
ROMINA ENCARNACION	ASSESSORE	X	
ACAMPORA DOMENICO	ASSESSORE	X	
VANNI GRAZIA MARIA	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		7	0

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Atto di Giunta Comunale n° 62 del 25-03-2020

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Della Cagnoletta;

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	7
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	7
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ATTO DI INDIRIZZO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018 - DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la deliberazione di giunta comunale n. 51 del 11 marzo 2020 avente ad oggetto: DISCIPLINA DELLE SEDUTE DELLA GIUNTA IN MODALITÀ DI AUDIOCONFERENZA, VIDEOCONFERENZA E/O TELECONFERENZA DA LUOGHI DIVERSI DALLA SEDE ISTITUZIONALE DEL COMUNE

Dato atto che gli assessori Della Cagnoletta, Acampora, Vanni, Gomez e Mariani sono presenti mediante collegamento telematico mediante piattaforma Go to Meeting così come risulta agli atti della segreteria;

Premesso che:

- con le leggi n. 549 del 28/12/1995, n. 662 del 23/12/1996 e n. 448 del 23/12/1998, è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 22/10/1971;

- il comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 *modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013*) prevede quanto segue:

“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 dal I'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.”

- con delibera n. 43 del 29 maggio 2013 avente ad oggetto: “Revoca della deliberazione di consiglio comunale n. 114 del 19 dicembre 2007 - criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per l'eliminazione del vincolo del prezzo di cessione e/o locazione ed approvazione provvedimenti conseguenti”, sulla scorta di un'ampia premessa il Consiglio Comunale ha approvato la metodologia di calcolo del corrispettivo, i correttivi da applicare al valore risultante dalle perizie e le riduzioni concesse in funzione alla data di adesione alla proposta

- con delibera n. 45 del 30 giugno 2014 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.” Il Consiglio Comunale ha approvato la seguente tabella riassuntiva:

Tipologia alloggio in base alla convenzione stipulata	Obbligo rispetto prezzo massimo di cessione		Possibilità rimozione vincoli prezzo sul massimo	Sanzioni in caso di violazione prezzo massimo di cessione
	Prima cessione	Cessioni successive		
Convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata fino al 31/12/1996	NO	NO	NO in quanto non previsto dalla legge	

Senza contenuto pattizio				
Convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata fino al 31/12/1996	SI se prevista dalla convenzione come contenuto pattizio	SI se prevista dalla convenzione come contenuto pattizio	SI se prevista dalla convenzione come contenuto pattizio	Sanzione fissata dalla convenzione come contenuto pattizio.
Convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata dall'1 gennaio 1997	SI	SI	SI (trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento)	Nullità solo della clausola del prezzo sostituita dal prezzo imposto.
Convenzione P.E.E.P. in diritto di superficie	SI	SI	SI (trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento)	Sanzione fissata dalla convenzione. In caso nulla disponga la convenzione: nullità solo della clausola del prezzo sostituita dal prezzo imposto
Convenzione Bucalossi per la riduzione contributo concessorio	SI	SI	SI (trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento)	Nullità solo della clausola del prezzo sostituita dal prezzo imposto.

- con la delibera di Consiglio Comunale n.7 del 10 febbraio 2015, in attuazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 30.06.2014, sono stati aggiornati i criteri per la trasformazione del diritto di superficie e determinati i criteri per l'eliminazione dei vincoli pattizi, previsti dalle convenzioni, e per la redazione delle perizie di stima per la determinazione dei corrispettivi per il riconvenzionamento del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 co. 46 legge 23.12.1998 n. 448, relativi alle unità immobiliari con destinazione non residenziale (negozi, uffici ed attrezzature commerciali) esistenti nei comparti denominati "Ce1-ter" e "Ce14" soggetti a Piano di Zona ex lege n. 167/71. Successivamente, in applicazione ai criteri approvati dal Consiglio Comunale, la Giunta, con propri atti, ha approvato gli elaborati peritali derivanti dall'applicazione di quanto definito dal Consiglio Comunale;

Rilevato che:

- nel frattempo gli uffici hanno provveduto all'istruttoria ed alla stipula di atti di trasformazione e riconvenzionamento, ove previsto e richiesto dagli aventi diritto;
- la normativa oggi vigente, introdotta con l'articolo 25-undecies L.136/2018, ha modificato la disciplina relativa alla determinazione del prezzo massimo per la cessione del diritto di proprietà ovvero del diritto di superficie degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata.
- la nuova disposizione, che ha sostituito integralmente il comma 49 bis dell'art. 31 L.448/98 e introdotto il comma 49 quater, ha stabilito che;
- *i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione del diritto di proprietà o di superficie di alloggi contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L.865/1971 " possono essere rimossi dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata dietro corrispettivo al Comune";*
- *in pendenza della rimozione dei vincoli il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti per la differenza tra il prezzo stabilito dalle parti e quello vincolato;*
- *nel contenzioso tra venditore e acquirente, la pretesa di rimborso della differenza di prezzo si estingue con l'affrancazione dei vincoli;*
- *la richiesta di svincolo può essere avanzata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (sono escluse le società);*

- il pagamento del corrispettivo rimuove qualsiasi vincolo di natura soggettiva (reddito e possesso di altre abitazioni);
 - il nuovo regime si applica anche alle convenzioni-tipo previste dall'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001 (TU edilizia);
 - le nuove disposizioni si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione (il 3 gennaio 2019);
 - la competenza alla definizione della percentuale del corrispettivo stabilito dall'art. 31, co. 48 L.448/98 ritorna al MEF; al ministero spetta anche il compito di individuare le modalità per concedere le dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancamento ed eventuali garanzie delle dilazioni.
- fino all'emanazione del previsto decreto ministeriale non è possibile determinare i valori di affrancazione e, quindi, stipulare l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata per la rimozione del vincolo

Evidenziato che i criteri determinati secondo i valori e parametri stabiliti con la sopracitata delibera n. 7/2015, nonché i contenuti della delibera n. 45/2014, dovranno essere aggiornati per effetto delle intervenute normative e indicazioni ministeriali

Ritenuto necessario, per i motivi sopraesposti, emanare atto di indirizzo al Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, al fine 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 di alloggi contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L.865/1971;

Dato atto che ai sensi dell'art.49 c. 1) del Decreto Legislativo n.267/2000 il presente atto non comporta costi per l'Ente;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

DELIBERA

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 di alloggi contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L.865/1971, precedentemente intervenute in applicazione alla D.G.C. n. 7/2015 e alla D.C.C. n. 45/2014, oggi non più applicabile, 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";
4. di disporre che gli uffici provvedano all'accertamento dei requisiti soggettivi necessari anche per l'acquisto di alloggi assegnati in proprietà ai sensi delle L. 865/71, L.10/77 e D.P.R. 380/01, in ottemperanza al comma 49-quater dell'art. 31 L.448/98, fino all'eliminazione dei vincoli;
5. di dare mandato al Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata per 2020 / delibera di G.C. n. 62

ogni adempimento conseguente;

6. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio

Successivamente,

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile in considerazione dell'urgenza di dare rapida informativa di quanto deliberato all'utenza interessata all'edilizia convenzionata

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

.



Provincia di Milano

PARERE AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ATTO DI INDIRIZZO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018 - DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 13-03-2020

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione 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.

Lì, 13-03-2020

IL DIRIGENTE SETTORE ECON.FINANZIARIO
NEGRONI AMELIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ERMANNO ZACCHETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
MARIAGIOVANNA GUGLIELMINI

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

[] La deliberazione diventerà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Provincia di Milano

PARERE AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ATTO DI INDIRIZZO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018 - DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Li, 13-03-2020

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione 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.

Lì, 13-03-2020

IL DIRIGENTE SETTORE ECON.FINANZIARIO
NEGRONI AMELIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERA DI GIUNTA N° 62 del 25-03-2020, 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, pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 14-04-2020 al 29-04-2020 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Cernusco sul Naviglio, 14-04-2020

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI
GUGLIELMINI MARIAGIOVANNA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.