

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 849 del 11-08-2021 - ORIGINALE

UFFICIO URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Allegati: n° 0

OGGETT O:	EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – DETERMINAZIONI CONSEQUENTI L'EMANAZIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ARTICOLO 25- UNDECIES DELLA L.136/2018 – REVOCA DETERMINAZIONE N. 1598 DEL 24 DICEMBRE 2020
--------------	---

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n° 53 del 03.03.2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “Approvazione piano esecutivo di gestione, piano dettagliato degli obiettivi e piano delle performance 2021/2023 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;

Evidenziata la normativa vigente, art 31 L. 448/98:

[...] 48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' 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.

49. E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

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 e' 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)).((70))

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva)).(()*

() Il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha disposto (con l'art. 25-undecies, comma 2) che "Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".*

Richiamati:

- 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”
- il decreto ministeriale emanato in data 28 settembre 2020, n. 151 , pubblicato nella G.U. del 10 novembre 2020 , vigente dal 25 novembre 2020;
- la Determinazione Dirigenziale n. 1598 del 24 dicembre 2020 avente ad oggetto: “EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – DETERMINAZIONI CONSEGUENTI L'EMANAZIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ARTICOLO 25- UNDECIES DELLA L.136/2018”;
- Ritenuto necessario, fermo restando l'impianto generale, aggiornare alcune indicazioni operative ivi contenute;

Visto il parere integrativo redatto dall'avv. Maura Tina Carta, in atti comunali prot.n. 40632 del 28 luglio 2021 da cui si evince che per i titolari del diritto di superficie che intendono procedere alla trasformazione in diritto di proprietà e alla eliminazione dei vincoli di prezzo massimo il corrispettivo da versare deve intendersi commisurato alla somma dei corrispettivi di cui al comma 48 e 49 bis dell'art 31 della L. 448/98, ossia:

- 1) mediante il versamento del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, co. 48 L.448/98 per la cessione della nuda proprietà dell'area, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio e relative pertinenze, della proprietà superficaria in piena proprietà;
- 2) mediante il versamento del corrispettivo di cui al comma 49 bis, determinato in misura pari alla percentuale determinata dal D.M. n. 151 /2020 del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31, l.448/98, con le riduzioni e agevolazioni previste dal DM 151/2020 per l'eliminazione di tutti i vincoli di origine normativa (compresi quelli relativi alla determinazione del prezzo e del canone di locazione) nonché gli eventuali vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, requisiti soggettivi particolari ovvero un diritto di prelazione);

Andranno anche curate due distinte trascrizioni: la prima, per la cd. “trasformazione”, in considerazione dell'effetto traslativo che comporta; la seconda, per la rimozione dei vincoli, per espressa previsione di legge (art. 31, comma 49 bis, L. 448/98).

Qualora la richiesta di affrancazione provenga da persone fisiche che vi abbiano interesse ma non

risultino piu' titolari di diritti reali sui beni immobili, il corrispettivo da versarsi per l'affrancazione dei vincoli sara' quello si cui al comma 49 bis e lo stesso non potrà essere sottratto dal corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie che sara' determinato ai sensi del comma 48.

Confermato inoltre 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, non consentendo il ripristino degli incentivi, la cui applicazione è stata sospesa con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2020;

Ritenuto per quanto sopra possibile proseguire con l'accettazione delle richieste di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la correlativa eliminazione del vincolo convenzionale, previo versamento della somma dei due corrispettivi sopra descritti, 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 degli importi calcolati secondo i criteri determinati all'art. 1 dell' alleg. A) della delibera C.C. n. 7/2015 ed aggiornati 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;

Rilevato che, in applicazione a precedenti valutazioni:

- nel periodo decorrente dall'approvazione dell'atto di Consiglio Comunale n. 31/2020 fino alla approvazione della determina Dirigenziale n. 1598/2020, a seguito dell'emanazione del decreto ministeriale, sono stati stipulati atti di trasformazione del diritto di superficie che contengono 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;
- gli importi versati non contengono il corrispettivo di cui al c. 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98;

Ritenuto per quanto sopra necessario:

- per gli atti stipulati riportanti l'impegnativa al versamento di eventuali maggiori somme, procedere alla richiesta di versamento della differenza relativa al corrispettivo di cui al c. 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98.
- per tutti gli altri atti stipulati dopo l'assunzione della determinazione dirigenziale n. 1598/2020, procedere alla conservazione degli atti stipulati, salvaguardando il rapporto di fiducia tra i cittadini aderenti ed il Comune, per le considerazioni esposte nel soprarichiamato parere;
- per gli assegnatari che hanno versato il corrispettivo ai sensi dell'art. 31, co. 48 L. 488/1998 e devono solo stipulare, avendo gli stessi seguito le indicazioni del Comune e versato l'importo richiesto, in attesa di stipulare, il Comune rinuncerà alla richiesta di conguaglio.

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 revocare, nei limiti e per le ragioni sopra indicate, la Determinazione Dirigenziale n. 1598 del 24 dicembre 2020 avente ad oggetto: "EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA – DETERMINAZIONI CONSEGUENTI L'EMANAZIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ARTICOLO 25-UNDECIES DELLA L.136/2018";
- 3) di procedere con l'accettazione delle richieste di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la correlativa eliminazione del vincolo convenzionale, previo versamento del corrispettivo commisurato alla somma dei corrispettivi di cui al comma 48 e 49 bis dell'art 31 della L. 448/98, ossia:
 - a) mediante il versamento del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, co. 48 L.448/98 per la cessione della nuda proprietà dell'area, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio e relative pertinenze, della proprietà superficiale in piena proprietà, 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;
 - b) mediante il versamento del corrispettivo di cui al comma 49 bis, determinato in misura pari alla percentuale determinata dal D.M. n. 151 /2020 del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31, L.448/98, con le riduzioni e agevolazioni previste dal DM 151/2020 per l'eliminazione di tutti i vincoli di origine normativa (compresi quelli relativi alla determinazione del prezzo e del canone di locazione) nonché gli eventuali vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, requisiti soggettivi particolari ovvero un diritto di prelazione);
- 4) di dare disposizione che vengano curate dai notai roganti due distinte trascrizioni: la prima, per la cd. "trasformazione", in considerazione dell'effetto traslativo che comporta; la seconda, per la rimozione dei vincoli, per espressa previsione di legge (art. 31, comma 49 bis, L. 448/98).
- 5) qualora la richiesta di affrancazione provenga da persone fisiche che vi abbiano interesse, ma non risultino piu' titolari di diritti reali sui beni immobili, il corrispettivo da versarsi per l'affrancazione dei vincoli sarà quello di cui al comma 49 bis e lo stesso non potrà essere mai sottratto dal corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie determinato ai sensi del comma 48.
- 6)) in via transitoria, per gli atti di trasformazione del diritto di superficie stipulati nel periodo decorrente dall'approvazione dell'atto di Consiglio Comunale n. 31/2020 fino alla approvazione della

determina Dirigenziale n. 1598/2020, riportanti l'impegnativa al versamento di eventuali maggiori somme, di procedere alla richiesta del conguaglio, da calcolare in base ai criteri e parametri stabiliti dal D.M. 151/2020;

- per tutti gli altri atti stipulati dopo l'assunzione della determinazione dirigenziale, nei limiti e secondo le motivazioni riportate nel parere legale allegato, di non procedere alla richiesta di conguaglio;

- similmente si procederà per gli assegnatari che, seguendo le indicazioni degli uffici, hanno versato il corrispettivo ai sensi dell'art. 31, co. 48 L. 488/1998 e devono solo stipulare, di non procedere alla richiesta di conguaglio

7) 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 proprietà ai sensi delle Leggi 865/71, 10/77 e D.P.R. 380/01;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
UFFICIO URBANISTICA
DUCA ALESSANDRO

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