



COMUNE DI PIANIGA
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Numero 15 del 25-02-2021

Oggetto: RECEPIMENTO DECRETO 28/09/2020 N. 151 "REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA"

L'anno **duemilaventuno** addì **venticinque** del mese di **febbraio** alle ore **12:00** nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

CALZAVARA FEDERICO	SINDACO	P
LEVORATO ANDREINA	VICESINDACO	P
CALZAVARA MASSIMO	ASSESSORE	P
CAZZAGON CHIARA	ASSESSORE	A
GUERRA SIMONE	ASSESSORE	P
SORATO PIERGIOVANNI	ASSESSORE	P

Assiste alla seduta Cartisano Pier Paolo - Segretario Generale.

Il Sig. CALZAVARA FEDERICO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
CALZAVARA FEDERICO

IL SEGRETARIO GENERALE
Cartisano Pier Paolo

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di G.C. n. 89 del 24/10/2017 con la quale è stato stabilito:

- a) il valore venale delle aree da trasformare e sul quale calcolare il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48, art. 31 della Legge 448/98, valido fino ad eventuali aggiornamenti in base alle variazioni del mercato immobiliare da adottare con nuovo atto deliberativo;
- b) i corrispettivi da versare al Comune sono calcolati ai sensi dell'art. 31, commi 48 e 49-bis, della Legge 448/98, con l'abbattimento del 40% del valore venale dell'area, dedotti gli oneri versati per la originaria convenzione, 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 è stato versato e quello di stipula del nuovo atto;
- c) i proprietari degli alloggi che aderiscono alla trasformazione dovranno sottoscrivere una nuova convenzione della durata di anni 20 (venti), diminuita del tempo trascorso dalla data di stipula della nuova convenzione e quella originaria;
- d) i proprietari degli alloggi, per i quali è già stata stipulata la convenzione sostitutiva di quella originaria, ai sensi dell'art. 31, commi 46 e seguenti della Legge 448/98, hanno la possibilità di rimuovere i vincoli che rimangono in essere per gli anni mancanti alla scadenza della convenzione, previo pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, commi 48 e 49-bis della Legge 448/98 con l'abbattimento del 40% del valore venale dell'area, ridotto in percentuale alla durata residuale del vincolo;
- e) sarà consentito anche ai proprietari degli alloggi che abbiano sottoscritto le convenzioni per l'esonero del contributo concessorio in occasione del rilascio del permesso di costruire (T.U. art. 18 D.P.R. 380/2001 e L.R. n. 42/99) di poter eliminare i vincoli stabiliti nelle medesime convenzioni, previo pagamento di un corrispettivo come stabilito all'art. 31, comma 49-bis della Legge 448/98;

VISTO:

- che con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria" è stato introdotto l'art. 25undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), il quale, prevede quanto segue:

*"All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:
a) il comma 49bis è sostituito dal seguente: "49bis. 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";

b) dopo il comma 49ter è inserito il seguente: " 49quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49bis e 49ter, 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 49bis e 49ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva".

2. 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.

3. Il decreto di cui al comma 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

- la disposizione sopra indicata prevede, quindi, che il vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere rimosso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (e non più, come precedentemente previsto, mediante convenzione in forma pubblica stipulabile con il Comune solo da parte del proprietario), dietro il pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo;
- in precedenza, la possibilità di rimozione dei vincoli riguardava le convenzioni PEEP per la cessione del diritto di superficie senza limitazione di sorta, mentre riguardava le convenzioni P.E.E.P. per la cessione in proprietà, con limitazione a quelle stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, mentre, con la disposizione predetta, quest'ultima limitazione è stata eliminata e la possibilità di rimozione è stata estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P., sia per la cessione in superficie che per la cessione in proprietà, senza limitazioni di sorta;
- il legislatore è tornato all'iniziale formulazione degli art. 49bis e 49ter, per cui occorre pagare un corrispettivo in più per riscattare il prezzo massimo ma la percentuale non viene più determinata dal Comune (secondo le previsioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 che ha disposto, con l'art. 29, comma 16undecies, che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49bis del presente articolo, è stabilita dai Comuni) ma dallo Stato con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previa intesa in sede di conferenza unificata entro 30 giorni dall'entrata in vigore della Legge di conversione (19 Dicembre 2018) e dunque entro il 18 gennaio 2019;
- la Legge 27.12.2013, n. 147 che ha riformulato il comma 48, art. 31 della Legge 448/98 prevedendo che il corrispettivo delle aree cedute in diritto di 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 del Comune di abbattere tale valore fino al 50%, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base dell'indice Istat; 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;

PRECISATO che, nelle more dell'adozione del Decreto di cui al novellato comma 49bis dell'art.31 della L. 448/1998 da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze continua invece a trovare applicazione il disposto dei commi 46 e 47 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sopra richiamati nelle premesse:

- con riguardo al disposto dell'art. 31, comma 46, lett. a), legge 23 dicembre 23 dicembre 1998 n. 448, concernente la durata della convenzione sostitutiva nel caso in cui siano trascorsi più di 20

anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto (posto che il comma 46 prevede che la convenzione sostitutiva ha "una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione") che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;

- pertanto, nei casi in cui le convenzioni sostitutive hanno superato i 20 anni, una volta stipulate devono considerarsi estinti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione previsti dall'art. 18 del DPR 380/2001 e, quindi, una volta pagato il corrispettivo (convenzione sostitutiva di durata trentennale o ventennale) ex comma 48 art. 31 L. 448/1998, non è dovuto il corrispettivo ai sensi del comma 49bis del medesimo articolo 31;

DATO ATTO che l'entrata in vigore del Decreto del Ministero delle Finanze n. 151/2020 va a riscrivere quanto stabilito con la delibera di Giunta Comunale n. 89 del 24/10/2017 nei punti di seguito richiamati, in quanto lo stesso ha determinato un nuovo sistema di calcolo per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di massimo di locazione di fatto l'obbligatorietà di sottoscrivere una nuova convenzione della durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della nuova convenzione e quella originaria:

- c) i proprietari degli alloggi che aderiscono alla trasformazione dovranno sottoscrivere una nuova convenzione della durata di anni 20 (venti), diminuita del tempo trascorso dalla data di stipula della nuova convenzione e quella originaria;
- d) i proprietari degli alloggi, per i quali è già stata stipulata la convenzione sostitutiva di quella originaria, ai sensi dell'art. 31, commi 46 e seguenti della Legge 448/98, hanno la possibilità di rimuovere i vincoli che rimangono in essere per gli anni mancanti alla scadenza della convenzione, previo pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, commi 48 e 49-bis della Legge 448/98 con l'abbattimento del 40% del valore venale dell'area, ridotto in percentuale alla durata residuale del vincolo;
- e) sarà consentito anche ai proprietari degli alloggi che abbiano sottoscritto le convenzioni per l'esonero del contributo concessorio in occasione del rilascio del permesso di costruire (T.U. art. 18 D.P.R. 380/2001 e L.R. n. 42/99) di poter eliminare i vincoli stabiliti nelle medesime convenzioni, previo pagamento di un corrispettivo come stabilito all'art. 31, comma 49-bis della Legge 448/98;

CONSIDERATO che nell'applicare la normativa di cui all'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 448/1998, questa Amministrazione ha emanato i seguenti provvedimenti:

- deliberazione di C.C. n. 38 del 30/09/2002, esecutiva, sono state individuate le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.04.1962, n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni, e concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima legge, dove era consentita la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà così come stabilito dalla Legge 29.12.1998, n. 448, art. 31, commi dal 45 al 48;
- deliberazione di C.C. n. 39 del 30/09/2002, esecutiva, è stato stabilito, tra l'altro, che tutti gli assegnatari di alloggi realizzati nei PEEP e le cui originarie convenzioni siano stipulate da almeno 5 anni, possano usufruire delle possibilità previste dall'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 448/98, previo pagamento di un corrispettivo come determinato dal comma 48 della Legge 448/98;
- successiva delibera di C.C. n. 54 del 23/12/2003, esecutiva, sono stati prorogati i termini di cui alla delibera di C.C. n. 39 del 30/09/2002 di un altro anno;
- deliberazione del C.C. n. 4 del 14.2.2012, esecutiva, è stato confermato a tempo indeterminato la

possibilità d'applicazione delle Legge 448/98 con le stesse modalità di determinazione del corrispettivo stabilite dall'art. 31 comma 48 e ss. della medesima legge;

- deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 21/02/2012, dove sono state applicate delle percentuali di ribasso sulla determinazione del corrispettivo da versare, ciò in ottemperanza della Deliberazione di Giunta Regionale Veneta n. 1815/2010;

PRESO ATTO che:

- in data 10/11/2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto 28 settembre 2020, n. 151 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze recante il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";
- il predetto decreto all'art 3 prevede che i comuni garantiscano la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento, oltre all'adozione di schemi di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli;

VISTO lo schema di convenzione integrativa per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata che si allega al presente atto, che andrà a integrare le convenzioni approvate con delibera di G.C. n. 72 del 05/07/2007 (convenzioni per eliminazione dei vincoli in aree PEEP concesse in diritto di superficie e per eliminazione dei vincoli su Aree PEEP già concesse in diritto di proprietà), nel caso in cui ricorrano le fattispecie;

VISTO il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l'articolo 42 (Attribuzioni dei consigli), l'articolo Art. 48 (Competenze delle giunte);

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);

VISTO l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii.

VISTI gli atti e le Deliberazioni degli organi comunali indicate nelle premesse;

ACQUISITI i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

CON votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano,

D E L I B E R A

- 1) di prendere atto della pubblicazione in data 10/11/2020 sulla Gazzetta Ufficiale del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze recante il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";
- 2) di procedere all'aggiornamento degli schemi tipo di convenzioni per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata secondo le precisazioni contenute nel decreto su richiamato n. 151/2020, applicando in ordine i seguenti principi:

- la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione previsti all'art. 1;
 - alla concessione di dilazione di pagamento previsti all'art. 2, con l'indicazione di prevedere al massimo la suddivisione in 4 rate di pari importo con scadenza semestrale;
- 3) di approvare lo schema di convenzione integrativa per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata che qui si allega, ovvero di integrare i modelli degli schemi di convenzione approvati con delibera di Giunta Comunale n. 72 del 05/07/2007, nel caso in cui ricorrano le fattispecie;
 - 4) di aggiornare la modulistica secondo gli schemi di istanza allegati, per la domanda per la sola rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione ovvero per la domanda per le richieste di entrambe le affrancazioni (vincoli convenzionali e prezzo massimo);
 - 5) di dare attuazione all'art. 3 del decreto 151/2020 con la tempestiva pubblicità nel sito istituzionale del Comune di Pianiga delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del regolamento approvato;
 - 6) di stabilire che i criteri stabiliti con la presente dovranno essere applicati alle domande protocollate in data successiva alla pubblicazione della presente Deliberazione;
 - 7) di stabilire che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi contratti debba essere contenuto nel termine massimo di 12 mesi dall'intervenuta accettazione; decorso il detto termine i corrispettivi potranno essere ricalcolati;
 - 8) di demandare al Responsabile del Servizio Patrimonio ogni adempimento relativo all'esecuzione della presente deliberazione;
 - 9) di dare atto che i corrispettivi saranno introitati al capitolo 41015 "*Proventi cessione aree PEEP Mellaredo Cazzago*" nel Bilancio di competenza dell'anno finanziario corrente al versamento;
 - 10) di dichiarare, con separata votazione favorevole unanime, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267/2000.