



CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Originale

Comune di San Maurizio C.se

VERBALE DELLA SEDUTA DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 57

12/04/2021

OGGETTO:

LEGGE 23.12.1998 N. 448, ART. 31. RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA O CONVENZIONATA - AGEVOLATA. MODIFICAZIONE DETERMINAZIONI.

L'anno **duemilaventuno** addì **dodici** del mese di **aprile** alle ore **diciannove** e minuti **quaranta** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. BIAVATI Paolo - Sindaco	Sì
2. NEPOTE Ezio - Vice Sindaco	Sì
3. GIUGLIANO SONIA - Assessore	Sì
4. PERSICHELLA Andrea - Assessore	Giust.
5. AIMONE-GIGGIO SILVIA - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 4
	Totale Assenti: 1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale, Signor Dott. Luca Francesco Bertino, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione la proposta di deliberazione che segue relativa all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione allegata alla presente;

Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento;

Visti i pareri espressi dai Responsabili dei Servizi, ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, di cui in allegato:

- quanto alla regolarità tecnica:
servizio Edilizia privata : FAVOREVOLE
- quanto alla regolarità contabile: FAVOREVOLE

Con voto unanime, espresso in forma palese

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione, di cui in allegato, avente ad oggetto:

“LEGGE 23.12.1998 N. 448, ART. 31. RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA O CONVENZIONATA - AGEVOLATA. MODIFICAZIONE DETERMINAZIONI. ”.

Successivamente, stante l'urgenza di procedere, con separata ed unanime votazione

DELIBERA

di dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del succitato T.U.L.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, il presente atto urgente ed immediatamente eseguibile.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

LEGGE 23.12.1998 N. 448, ART. 31. RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA O CONVENZIONATA - AGEVOLATA. MODIFICAZIONE DETERMINAZIONI.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 41 del 21.02.2012 con la quale è stato in sintesi deliberato:

1) di prendere atto che la normativa dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, modificata dall'art. 5, co. 3-bis, della legge n. 106/2011, ha previsto, la possibilità di rimuovere 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 sia per gli interventi di edilizia convenzionata-agevolata e sia per quelli di edilizia convenzionata;

2) di approvare a tal riguardo i criteri per la determinazione dei corrispettivi da versare al Comune dai soggetti interessati e la documentazione relativa composta da:

- Relazione tecnica datata 13.02.2012;

- n. 3 modelli per la presentazione delle istanze da parte dei soggetti interessati (domande allegati A, A.1 e B);

- n. 3 schemi di convenzione per gli interventi di edilizia convenzionata-agevolata (allegati A, A1) e quelli di edilizia convenzionata (allegato B);

3) di dare atto che i criteri e schemi convenzionali potranno essere oggetto di variazione dopo l'emanazione del decreto ministeriale del ministro dell'economia e delle finanze;

Considerato che l'art. 25 undecies della L. 136/2018 ha sostituito integralmente il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998 e introdotto il comma 49 quater stabilendo che:

➤ 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 soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e a fronte del pagamento di un corrispettivo al Comune;

➤ la richiesta per la rimozione dei vincoli può essere presentata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;

➤ il corrispettivo viene calcolato in misura 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 medesimo dovrà individuare altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

➤ La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione non si applica 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.

- 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.

Rilevato che è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 10 novembre 2020 n. 280 il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 relativo alla indicazione dei criteri per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

Dato atto che il decreto suddetto ad oggetto "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" stabilisce che:

- Al fine di determinare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998, 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.

- In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV 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

- 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.
- 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.
- 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.

Ritenuto pertanto necessario adeguare i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998 adottati con la propria deliberazione n. 41 del 21.02.2012 a quanto statuito dal succitato decreto n.151/2020;

Dato altresì atto che il comma 46 dell'art. 31 della L.448 del 1998 è stato modificato dall'art. 23-ter, comma 1 bis, della legge n. 135/2012 riducendo da 30 anni a 20 anni la durata delle convenzioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della l. n10 del 28.01.1977 sostitutive delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Vista la propria precedente deliberazione n. 208 del 11.10.2010 alla quale è stato allegato prospetto relativo alle convenzioni stipulate per la concessione del diritto di superficie e dal quale emerge che sono ampiamente decorsi 20 anni per tutte le convenzioni medesime e rilevato che pertanto non si rende più necessaria la sostituzione delle stesse con quelle di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della l. n10 del 28.01.1977;

Vista la Legge n. 448 del 23.12.1998 e s.m.i.;

Vista la Legge n. 136 del 17.12.2018 e s.m.i.;

Visto il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020;

DELIBERA

1) Di approvare i criteri per la rimozione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione stabiliti con la formulazione del comma 49 bis e con l'introduzione del comma 49 quater dell'art. 31 della L. 448/1998 introdotti dall'art. 25 undecies della L. 136/2018, secondo quanto riportato nelle premesse;

2) Di approvare altresì i criteri per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli medesimi come individuati nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020 ad oggetto "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" il quale stabilisce che:

➤ Al fine di determinare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998, si applica la seguente formula:

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

$$CRV = \text{Corrispettivo rimozione vincoli}$$

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.

➤ In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV 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

➤ 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.

➤ 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.

➤ 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.

3) Di dare atto che la propria precedente deliberazione n. 41 del 21.02.2012 è modificata dalla presente esclusivamente per quanto attiene ai criteri e alla determinazione dei corrispettivi per la rimozione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione;

4) Di dare altresì atto che ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L.448 del 1998, modificato dall'art. 23-ter, comma 1 bis, della legge n. 135/2012, non è più necessaria la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 con quelle di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della l. n.10 del 28.01.1977 essendo già ampiamente decorsi 20 anni per tutte le aree concesse in diritto di superficie;

5) Di incaricare l'Area Urbanistica, Edilizia Privata a predisporre l'aggiornamento della modulistica e degli schemi di convenzione approvati con la propria deliberazione n. 41 del 21.02.2012 secondo i contenuti della presente deliberazione.

Letto, confermato e sottoscritto in data 26/04/2021

Il Presidente
Firmato digitalmente
BIAVATI Paolo

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
Dott. Luca Francesco Bertino