

ORIGINALE

COMUNE DI FOSSO'

PROVINCIA DI VENEZIA

Deliberazione della Giunta Comunale

del 01/12/2020 n. 142

Verbale letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Boscaro Federica

IL SEGRETARIO COMUNALE
Ranza Giorgio

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal

IL SEGRETARIO COMUNALE
Ranza Giorgio

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione e' divenuta esecutiva il

Fosso', li

IL SEGRETARIO COMUNALE

OGGETTO:

Recepimento del Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al DECRETO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE 28 settembre 2020 , n. 151.

L'annoduemilaventi, addì **uno** del mese di **dicembre** alle ore 09.30 nella residenza Municipale si e' riunita la Giunta comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

COGNOME E NOME	presenti	assenti
1.Boscaro Federica		X
2.Lunardi Maurizio	X	
3.Corro' Barbara	X	
4.BALDAN Alessio	X	
5.NORDIO Matteo		X

Partecipa alla seduta il Sig.Ranza Giorgio Segretario comunale.

Il Sig. . Boscaro Federica nella sua qualita' di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

PARERI DI COMPETENZA

Premesso che la proposta di deliberazione di Giunta Comunale in ordine al seguente oggetto:

Recepimento del Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al DECRETO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE 28 settembre 2020 , n. 151.

ha conseguito i pareri di competenza secondo quanto prescritto dall'art. 49 D. Lgs. 267/2000 nelle seguenti risultanze:

Parere o attestazione	Funzionario	Data	Esito
Tecnico	Tommaso Doni	26/11/2020	Favorevole
Regolarità Contabile	Rossella Menin	27/11/2020	Favorevole

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta dell'assessore competente;

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 con la quale si è proceduti alla determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree peep ed il riscatto dei vincoli ex art. 35 della Legge 865/1971 ai sensi della Legge n. 448/1998, alla presa d'atto delle innovazioni introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018 e all'aggiornamento valori venali;

CONSIDERATO 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 "quid" 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;

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 data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o 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;

RICORDATO che la predetta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 disponeva

- opportuno, quando sarà emesso il Decreto del MEF (di cui al novellato comma 49bis dell'art.31 della L.448/1998), aggiornare e coordinare gli schemi di convenzione;
- di stabilire che le richieste di affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998 che seppure accettate, non sono arrivate a stipula entro il termine del 19 dicembre 2018, saranno da considerarsi improcedibili (ai sensi dell'intervento del legislatore introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018) fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal sopra citato comma 49bis; i procedimenti potranno essere riattivati successivamente all'emanazione di quest'ultimo Decreto Ministeriale, considerando che in caso di violazione, l'atto di eventuale trasferimento non è valido per la parte eccedente;
- di precisare che l'Ufficio Patrimonio dovrà inviare agli utenti interessati dalla casistica di cui al precedente punto, una comunicazione per informarli di tale evenienza e per evidenziare che i procedimenti potranno essere riattivati successivamente all'emanazione del Decreto Ministeriale di cui al novellato comma 49bis;
- di rimandare, quindi, ad un successivo atto di Giunta Comunale la presa d'atto di quanto sarà Decretato dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del novellato comma 49bis;
- di stabilire che quando sarà emanato il Decreto Ministeriale di cui al novellato comma 49bis, l'Ufficio Patrimonio dovrà inviare agli utenti interessati dalla casistica di cui ai due punti precedenti, una comunicazione per informarli della possibilità di riattivare i procedimenti;

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" e che pertanto si può dare corso alle disposizioni previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 elencate al punto precedente;
- il predetto decreto all'art 3 il 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 ad adottano schemi di convenzione-tipo di 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 allegato;

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) e l'articolo 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza);

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.

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità e successive modificazioni ed integrazioni;

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

VISTI i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dalla Dirigente del Servizio Patrimonio e dalla Responsabile di Ragioneria (art. 49, 1° comma del d.lgs. n. 267/2000);

DELIBERA

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 **DARE CORSO** alle disposizioni previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 elencate in premessa e precisamente:

- aggiornare e coordinare gli schemi di convenzione;
- riattivare i procedimenti per le richieste di affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998 che seppure accettate, non sono arrivate a stipula;
- inviare agli utenti interessati dalla casistica di cui al precedente punto, una comunicazione per informarli di tale evenienza;

3. di **APPLICARE** i principi in esso disciplinati in ordine:

- alla 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;

4. di **APPROVARE** lo schema di convenzione integrativa per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata allegato, ovvero di integrare i modelli di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 con le sole parti evidenziate in grassetto per i casi nei quali vengano richieste entrambe le affrancazioni (vincoli convenzionali e prezzo massimo);

5. di **APPROVARE** l'aggiornamento della 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);

6. di **PROVVEDERE**, in attuazione all'art. 3 del decreto, alla tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento

7. di **STABILIRE** che i criteri stabiliti con la presente dovranno essere applicati alle domande protocollate in data successiva alla pubblicazione della presente Deliberazione;

8. 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;

9. di **DEMANDARE** all'Ufficio Patrimonio la determinazione dei corrispettivi da comunicare ai singoli richiedenti secondo le disposizioni contenute all'art. 2 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151;

10. di **AUTORIZZARE** il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio alla sottoscrizione degli atti notarili per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione;

11. di **AUTORIZZARE** il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio ad apportare tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie ad aggiornare e coordinare gli schemi contrattuali approvati con la presente Delibera con le successive innovazioni normative;

