



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 49 del 14/04/2021

OGGETTO: CONVENZIONI INTERVENTI EDILIZIA RESIDENZIALE ART. 35 L. 865/71 AREE PEEP - TERMINI DI VALIDITA' - APPLICAZIONE D.M. 151/2020 ECONOMIA E FINANZE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

L'anno **duemilaventuno** il giorno **quattordici** del mese di **aprile** alle ore **13:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
MISELLI SILVIA	Vicesindaco	Assente
RONCARATI ALESSIA	Assessore	Presente
FARINA LAURA	Assessore	Presente
BENASSI DANIELE	Assessore	Presente

Assiste il Vicesegretario CURTI JESSICA.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Oggetto: CONVENZIONI INTERVENTI EDILIZIA RESIDENZIALE ART. 35 L. 865/71 AREE PEEP - TERMINI DI VALIDITA' - APPLICAZIONE D.M. 151/2020 ECONOMIA E FINANZE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Casalgrande ha approvato ed attuato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ex L. 167/1962 nel capoluogo, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di proprietà o in diritto di superficie delle stesse aree;
- per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni;
- la rimozione del vincolo è consentita previa corresponsione di un corrispettivo e stipula di nuova apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis;
- le convenzioni per la rimozione dei vincoli vengono stipulate dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio;

Considerato che, per effetto del D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018 art. 25-undecies, il disposto dell'articolo 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stato così riformulato: *"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. [... omissis...]"* introducendo di fatto le seguenti modifiche:

- i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- la richiesta di rimozione può essere presentata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- lo stesso decreto individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;

Visto il decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”* di cui al sopra citato art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

Atteso che, per effetto della succitata regolamentazione, occorre prendere atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli dovrà essere determinato secondo quanto disposto da detto decreto ministeriale;

Rilevato che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal decreto, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima;

Considerato che solo in alcune delle convenzioni a suo tempo stipulate dal Comune di Casalgrande, per la cessione delle aree PEEP in proprietà o in diritto di superficie, è indicata la durata della convenzione;

Ritenuto, per uniformità, di dover assumere per tutte le convenzioni a suo tempo stipulate per la cessione in proprietà o in diritto di superficie una durata convenzionale pari a 20 anni in merito agli obblighi convenzionali;

Rilevato che l'adozione di una durata convenzionale di anni 20 trova fondamento giuridico nel combinato disposto dell'art. 31 c. 46 della legge 448/1998 e dell'art. 8 della legge n. 10/1977, poi abrogato e riproposto dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, secondo cui le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8 della legge n. 10/77, ora dalla convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni, pertanto “non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni”, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

Ritenuto pertanto di applicare durata convenzionale di 20 anni nei casi di convenzione per cessione in proprietà o in diritto di superficie, per quanto riguarda gli obblighi convenzionali, per i quali le sopra citate disposizioni normative hanno consentito e consentono la rinegoziazione degli obblighi tra le parti per una durata decorrente dalla data di stipula della originaria convenzione;

Precisato che il presente atto è volto unicamente a determinare la durata delle convenzioni sopracitate, mentre non ha effetti sulla durata del diritto di superficie, che rimane disciplinato dalle disposizioni normative e contrattuali ivi previste;

Considerato altresì che, in conformità a quanto disposto dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, occorre prevedere le modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato, ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente;

Valutato che la dilazione di pagamento possa essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

Ritenuto di approvare lo Schema di Convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato "A1"), per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nell'arco temporale di validità della convenzione, secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis della L. 448/98;

Visti:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 47 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001; • il D.Lgs. 267/2000;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Preso atto dei seguenti pareri sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147 - bis comma 1, del D.lgs 267/2000, espressi da:

- Responsabile del Settore Patrimonio / Lavori Pubblici, favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Servizio Finanziario, favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

Si dà atto che l'assessore Benassi Daniele partecipa alla seduta in collegamento in video conferenza;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di dare atto che le premesse costituiscono parti integranti e sostanziali del presente atto;

2) Di stabilire una durata convenzionale pari ad anni 20 (venti), a decorrere dalla stipula di tali atti, per tutte le convenzioni a suo tempo stipulate per la cessione in proprietà o in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 nei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ex L. 167/1962, dando atto della decadenza di ogni obbligo di qualsiasi tipo a tale scadenza;

3) Di definire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali, nell'arco temporale di durata della convenzione come sopra definito, relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti ex L. 865/71 sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98 e dal D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- 4) Di dare atto che la presente deliberazione non attiene alla durata del diritto di superficie ove costituito;
- 5) Di approvare lo Schema di Convenzione di cui all'allegato ("A1") al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, nell'arco temporale di durata della convenzione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98;
- 6) Di prevedere che l'eventuale dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 possa essere accordata nei seguenti termini:
- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
 - massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;
- 7) Di autorizzare il Responsabile del Servizio Patrimonio alla stipula delle convenzioni di cui ai precedenti punti, sulla base dello schema allegato alla presente deliberazione, che prevede la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui al D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito;
- 8) Di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
- 9) Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013 art. 23, disponendo la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione denominata "Amministrazione trasparente".

Ravvisata l'urgenza

Con voto unanime e palese

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Vicesegretario
CURTI JESSICA