



Comune di Grottazzolina

PROVINCIA DI FERMO

COPIA

DETERMINAZIONE DELL' AREA TECNICA URBANISTICA

N. 8 DEL 02-08-2021

Oggetto: P.E.E.P. PIAZZA BOLZETTA - NUOVA MODALITA' PER RIMOZIONE VINCOLI PREZZO DI VENDITA AI SENSI DEL D.M. 151/2020 - APPROVAZIONE - AGGIORNAMENTO PROCEDURE E MODULISTICA

L'anno duemilaventuno, il giorno due del mese di agosto, nel proprio ufficio,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO CHE:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 16/06/2011 l'Amministrazione Comunale stabiliva di attuare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli alloggi realizzati nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare di Piazza Bolzetta, ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

con deliberazione della Giunta Comunale n° 129 in data 06/12/2011 si fornivano le indicazioni operative all'Area Urbanistica per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per i soggetti interessati, unitamente all'eliminazione dei vincoli nascenti dalle convenzioni stipulate da questo Ente per le aree concesse in diritto di proprietà demandando l'attuazione al Responsabile dell'Area suddetta ;

con determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica n° 3 in data 06/03/2012 veniva definita la procedura da seguire per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvando apposita modulistica per la richiesta da parte di privati cittadini;

con determinazione n° 8 del 12/12/2018 è stato stabilito il valore unitario da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli alloggi realizzati nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare di Piazza Bolzetta, per le richieste pervenute a questo Ente fino al 2018;

con determinazione n° 2 del 03/04/2019 veniva stabilito il valore unitario da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli alloggi realizzati nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare di Piazza Bolzetta, per le richieste pervenute nel 2019 con validità anche per il 2020;

Visto che la deliberazione del Consiglio Comunale n.° 14 del 16/06/2011, con la quale si è dato avvio alla procedura di riscatto stabiliva, in linea con quanto previsto dall'art. 31, comma 45 della Legge 448/1998, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà con contestuale eliminazione di tutti i vincoli previsti nelle precedenti convenzioni stipulate dall' Ente ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971;

Visto che con Legge 136 del 17 dicembre 2018 di conversione del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119 recante: "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria" sono state apportate le modificazioni all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n° 448, di seguito riportate:

«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 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.»;

Evidenziato che, alla luce della nuova disposizione introdotta dal decreto fiscale, il Comune ha sospeso la possibilità di eliminazione del vincolo del prezzo massimo, recependo la disposizione normativa con deliberazione della Giunta Comunale n° 8 del 28/01/2020 e procedendo solamente alla trasformazione del diritto di superficie

in proprietà, essendo rimasto inalterato il criterio di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n° 448 ;

Visto che nel mese di Novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto Ministeriale n° 151, con cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha adottato il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";

Considerato che le nuove disposizioni normative, prevalenti sulle disposizioni consiliari adottate dal Comune di Grottazzolina, prevedono che:

- I vincoli relativi alla determinazione del prezzo imposto contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi della Legge 22/10/1971 n° 865, sia con riferimento al diritto di superficie, sia con riferimento al diritto di proprietà, possono essere rimossi solo a fronte della corresponsione di un importo predeterminato;
- Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49 bis, 49 ter, 49 quater della Legge 23/12/1998, n° 448 è posto dal DM 28/09/2020 n° 151, pari al 50% del corrispettivo , proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'art. 48 del predetto art. 51 ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata; in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore come sopra determinato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5;
- Su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative;

Evidenziato in particolare che, a differenza di quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° 129 del 06/12/2011, l'eliminazione dei vincoli per le aree concesse in diritto di proprietà all'interno del P.E.E.P. non può avvenire a titolo gratuito, ma deve essere subordinata alle disposizioni previste dal D.M. 151/2020 sopra richiamate;

Preso atto infine che l'adozione del presente atto consente di ritenere concluso il procedimento di sospensione della procedura di rimozione dei vincoli, consentendo ai cittadini di presentare le richieste di cancellazione e stipulare i relativi atti;

Dato atto che restano fermi tutti gli adempimenti a carico dei richiedenti e vincoli e disposizioni stabiliti dalle deliberazioni consiliari in premessa richiamati e non in contrasto con il presente provvedimento;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n.° 33 del 31/05/2021, con la quale si dava mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica di adottare con successiva determinazione i provvedimenti necessari per la concreta attuazione di quanto stabilito nello stesso atto, aggiornando le procedure e la modulistica alle nuove disposizioni normative curando altresì la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure e della modulistica;

Ritenuto di procedere all'aggiornamento della procedura e aggiornando i moduli A e B, già approvati con secondo le nuove disposizioni normative;

Ribadito inoltre che il calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di prezzo verrà effettuato sulle singole richieste pervenute utilizzando la modalità di calcolo stabilita dall'art. 2 del D.M. 151/2020 di seguito riportata:

$$\mathbf{CRV=C.c.}_{48}\times QM\times 0.5\times(ADC-ATC)/ADC$$

CRV= Corrispettivo rimozione vincoli

C.c. ₄₈ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48 della legge 448/1998

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;

Inoltre ai sensi dell'art. 3 del D.M 151/2020 essendo la durata della convenzione pari a 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2, per le aree concesse in diritto di superficie viene moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRVs = CRV \times 0,5}$$

Dato atto che le somme derivanti dalla eliminazione dei vincoli di prezzo verranno introitate nel bilancio dell'Ente;

VISTA la legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" con le modifiche apportate dalla Legge 136 del 17 dicembre 2018 di conversione del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, sopra riportate;

Visto il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n° 151;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;

Visto lo Statuto comunale;

DETERMINA

1. di approvare la premessa narrativa che si intende integralmente richiamata anche a motivo dell'adozione del presente atto;
2. di prendere atto della variazione normativa intervenuta con l'emanazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n° 151, inerente le procedure per la rimozione di vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare;
3. di adeguare, in adempimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 31/05/2021 la procedura approvando la nuova modulistica di cui agli allegati A e B, allegati al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale;
4. di uniformarsi, in recepimento dello ius superveniens, a quanto stabilito dall'art. 1 del decreto sopra richiamato adottando i criteri di calcolo in esso stabiliti, calcolando i singoli corrispettivi in base alle richieste pervenute, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRV = C.c.}_{48} \times \mathbf{QM} \times \mathbf{0.5} \times (\mathbf{ADC} - \mathbf{ATC}) / \mathbf{ADC}$$

CRV= Corrispettivo rimozione vincoli

C.c. ₄₈ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48 della legge 448/1998

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;

Inoltre ai sensi dell'art. 3 del D.M 151/2020 essendo la durata della convenzione pari a 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2, per le aree concesse in diritto di superficie viene moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRVs = CRV \times 0,5}$$

5. di concedere su richiesta di parte, la dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, in due rate semestrali, previa presentazione di garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative, secondo le modalità previste dall'art. 2 del D.M. 151/2020;

6. di dare atto che le somme derivanti dalla eliminazione dei vincoli di prezzo verranno introitate nel bilancio dell'Ente;
7. di dare atto che, a differenza di quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° 129 del 06/12/2011, l'eliminazione dei vincoli per le aree concesse in diritto di proprietà all'interno del P.E.E.P. non può avvenire a titolo gratuito, ma deve essere subordinata alle disposizioni previste dal D.M. 151/2020 sopra richiamate;
8. di dare atto che restano fermi tutti gli adempimenti a carico dei richiedenti e vincoli e disposizioni stabiliti dalle deliberazioni consiliari in premessa richiamati e non in contrasto con il presente provvedimento;
9. di effettuare la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure e della modulistica aggiornata.

Il Responsabile dell' AREA TECNICA URBANISTICA

f.to Simona Diluca

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale, li

**Il Responsabile dell' AREA TECNICA
URBANISTICA**

Simona Diluca