



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA PROVINCIA DI PISA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 18 del 21-04-2022

Oggetto: PROCEDURA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE/CANONE MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI IN ZONA PEEP.

L'anno **duemilaventidue** addì **ventuno** del mese di **Aprile** , alle ore **18:00** nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente Legge sono stati convocati in seduta straordinaria - pubblica i Consiglieri Comunali e all'appello risultano:

	Presente	Assente	Presente	Assente
D'ADDONA THOMAS	X		BERNARDINI FRANCESCA	X
ROMBOLI MARCO	X		VANNOZZI MAURIZIO	X
BACCI DAVID	X		TONCELLI SERGIO	X
BALLUCHI LISA	X		PIU ANNA	X
VANNINI ILARIA		X	LANCIONI GIUSEPPE	X
CATARZI GIANLUCA	X		GERBONI STEFANIA	X
SOPRANZI SIMONA	X			

PRESENTI

n. 10

ASSENTI

n. 3

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, D.ssa MATTERA ROSANNA , il quale provvede alla redazione del presente verbale;

Essendo legale il numero degli intervenuti, il consigliere D'ADDONA THOMAS nella sua qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Gli ex Comuni di Crespina e Lorenzana hanno approvato ed attuato, a partire dagli anni '80 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 stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni;
- 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;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 07/07/2020 è stato adottato il regolamento inerente la procedura e i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in aree Peep;
- in ordine al vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi in aree Peep questo Ente risulta sprovvisto di criteri e modalità;
- la rimozione del vincolo è consentita previa corresponsione di un corrispettivo e stipula di apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis e s.m;

considerato che, il disposto dell'articolo 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 sostituito dall'art. 22 bis della Legge 108 del 2021 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del 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. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale

dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del 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, compresi nei piani di zona convenzionati”;

considerato che di fatto ai fini dell'affrancazione del vincolo relativo al prezzo di cessione sono state inserite 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;
- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, è stabilita con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze;
- 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, pubblicato sulla Gazzetta serie generale n. 280 Ufficiale in data 10/11/2020, con entrata in vigore dal 25/11/2020;

atteso che, per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione degli schemi di convenzione-tipo prendendo 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, in linea generale la durata di dette convenzioni non è indicata;

ritenuto, per uniformità, di dover assumere per tutte le convenzioni a suo tempo stipulate sia per la cessione in proprietà che per la cessione in diritto di superficie, una durata convenzionale pari a 30 anni, salvo che nella convenzione stessa non sia indicata una durata diversa;

rilevato che l'adozione di una durata convenzionale di anni 30 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 concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

ritenuto pertanto di applicare tale durata convenzionale di 30 anni, laddove nella convenzione non sia indicata la durata;

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 per la rimozione dei vincoli 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;
- massimo 3 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

ritenuto di dover approvare la relazione contenente procedure e criteri, allegata alla presente deliberazione (allegato “A”), in merito alla rimozione dei vincoli convenzionali;

ritenuto di approvare, ai fini della semplificazione delle procedure amministrative:

- in ossequio all’art. 3 del decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 lo Schema tipo di Convenzione, allegato al presente provvedimento (allegato “B”), per l’affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione;

- lo schema di domanda per l’affrancazione del Vincolo (Allegato C);

considerato che la mera applicazione analitica dei criteri di stima di cui all’allegato A, potrebbe restituire un corrispettivo per la suddetta affrancazione del vincolo pari ai valori sotto indicati, si rende opportuno stabilire l’applicazione del corrispettivo forfettario:

di € 1.000 (da applicare anche ai casi da €1 a € 999) per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati

di € 2.000 (da applicare anche ai casi da €1 a € 1.999) per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

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;
- La Legge 108 del 2021
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell’art.49 del D. Lgs.267/2000;

Con voti favorevoli n. 7 e astenuti n. 3 (Piu, Lancioni, Gerboni) espressi da n. 7 consiglieri votanti su n. 10 consiglieri presenti

DELIBERA

- 1) di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2) di dare atto che per la determinazione del prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà risulta vigente il Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 07/07/2020;
- 3) di definire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli 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), nel rispetto di quanto previsto dall’art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/98 come sostituito dall’articolo 22 bis della Legge n.108 del 2021 e dal D.M.

Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4) di stabilire, nel caso in cui i criteri di stima di cui all'allegato A, restituissero un corrispettivo per la suddetta affrancazione del vincolo pari ai valori sotto indicati, l'applicazione del corrispettivo forfettario:

- di € 1.000 (da applicare anche ai casi da € 1 a € 999) per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati
- di € 2.000 (da applicare anche ai casi da € 1 a € 1.999) per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

5) di approvare lo Schema di Convenzione tipo di cui all'allegato "B" per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione in ossequio ai criteri di semplificazione delineati dall'art. 3 del decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;

6) di approvare lo schema di domanda per l'affrancazione del Vincolo (Allegato C);

7) di stabilire le spese di istruttoria non rimborsabili relative alle pratiche per la rimozione del vincolo e per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza come appresso indicato:

- Rimozione vincoli convenzionali: € 150,00

8) di prevedere che la 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 3 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

9) di autorizzare il Responsabile Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio alla stipula delle convenzioni di cui al precedente punto, sulla base dello schema allegato alla presente deliberazione, che preveda la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui all'allegato "A" che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, 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;

10) 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;

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 7 e astenuti n. 3 (Piu, Lancioni, Gerboni) espressi da n. 7 consiglieri votanti su n. 10 consiglieri presenti

DELIBERA

di dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento stante l'urgenza di procedere alla predisposizione degli atti consequenziali alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi in aree peep nonché procedere celermente ad una semplificazione amministrativa in materia così come previsto dalla normativa di settore vigente.

**Deliberazione CONSIGLIO
COMUNALE n. 18 del 21-04-
2022**

Approvato e sottoscritto

Il Presidente D'ADDONA THOMAS

Il Segretario Comunale MATTERA ROSANNA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Crespina Lorenzana ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.