



CITTÀ DI CHIVASSO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 15

Oggetto: CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP), SECONDO LE MODALITÀ DI CUI AI COMMI 45 E SEGG. ART.31 L. 448/98. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN SEGUITO ALL'APPROVAZIONE DEL D.M. ECONOMIA E FINANZE N.151 DEL 28/09/2020 E SMI E DELL'ART. 22-BIS DELLA L 108/2021 E SMI

L'anno **duemilaventidue** addì **tre** del mese di **Febbraio** alle ore **14:30** regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone di:

		presente	assente
CASTELLO CLAUDIO	SINDACO	SI	
BARENGO DOMENICO	ASSESSORE	SI	
CASALINO CHIARA	ASSESSORE	SI	
CENTIN PASQUALE	ASSESSORE	SI	
MORETTI CLAUDIO	ASSESSORE	SI	
SIRAGUSA TIZIANA	ASSESSORE	SI	

La seduta si svolge in videoconferenza.

Assiste il Segretario Generale Dr.ssa Giuseppina De Biase.

Constatata la legalità della seduta, accertata l'identità dei partecipanti collegati in audio/video, e verificata la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 5 comma 3 del "Regolamento sul funzionamento della Giunta Comunale", il Presidente apre la discussione (segue a tergo).

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Claudio Castello
Firmato digitalmente

Dr.ssa Giuseppina De Biase
Firmato digitalmente

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che:

- con deliberazione del C.C. n. 109 del 13/04/1972 è stato perimetrato il centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71;
- con deliberazione del C.C. n. 118 del 29/04/1975 sono stati approvati due distinti piani di zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare approntati in conformità della L. 167/62 e smi;
- con deliberazione di G.C. n. 406 del 04/05/1979 sono state localizzate, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e dell'art. 3 della L. 247/74, ed acquisite le aree necessarie al completamento del programma di edilizia residenziale pubblica residenziale ai sensi dell'art. 38 della L. 457/78;
- con deliberazione di C.C. n. 94 del 23/05/1979 è stata ratificata la deliberazione di G.C. n. 406 del 04/05/1979;
- con deliberazione di G.C. n. 526 del 13/06/1979 sono state occupate d'urgenza le aree necessarie per la realizzazione del programma di edilizia residenziale pubblica residenziale di cui all'art. 38 della L. 457/78 ;
- con deliberazione di C.C. n. 150 del 16/10/1979 è stata ratificata la deliberazione di G.C. n. 526 del 13/06/1979;
- con deliberazione di C.C. n. 290 del 06/12/1979 è stato adottato il Piano Regolatore Generale Comunale;
- con deliberazione di C.C. n. 2 del 22/01/1982 è stato approvato il Piano Regolatore Generale Comunale
- con deliberazione di C.C. n. 229 del 06/09/1982 è stato adottato il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62 e smi, revocando contestualmente la deliberazione di C.C. 118 del 29/04/1975;
- con deliberazione di G.C. n. 55 del 13/01/1983 è stata presentata la variante al Piano di zona di cui a L. 167/62 adottato con DGC 229/82 ai sensi dell'art.34 della L. 865/71 (zona Blatta) ;
- con deliberazione di C.C. n. 68 del 19/04/1983 è stata ratificata la deliberazione di G.C. n. 55 del 13/01/1983;
- con deliberazione di C.C. n. 25 del 16/04/1992 sono state perimetrare ex art. 51 L. 865/71 e assegnate ai soggetti attuatori le aree per la realizzazione di interventi costruttivi finanziati con la L. 457/78 e la L. 67/88 in Via Cappuccini (nuova viabilità PEEP C6),
- con deliberazione di C.C. n. 43 del 31/05/1996 sono state individuate le aree cedibili in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 3 della L. 549/95 e assegnate in diritto di superficie (C3-C4-C5-C6-C8-B7 e della zona perimetrata con deliberazione di C.C. 25/92 ai sensi dell'art. 51 L. 865/71);
- 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 apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis;
- con deliberazione di C.C. n. 30 del 02/04/2002 si è preso atto dei provvedimenti assunti dal Comune di Chivasso in merito agli interventi di edilizia economica popolare realizzati sul territorio e del contenuto delle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori su aree concesse in diritto di superficie, oppure cedute in proprietà, determinando il corrispettivo da proporre ai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze e approvando altresì gli schemi di convenzione per la sostituzione/modificazione delle convenzioni originarie,
- con deliberazione di G.C. n. 62 del 17/03/2016 sono stati approvati gli indirizzi operativi in esito alla trasformazione delle convenzioni edilizie inerenti le concessioni da diritto di superficie in proprietà delle aree ricadenti in ambito P.E.E.P. ed eliminazione dei vincoli sulle aree cedute in proprietà, di cui alla L.865/1971 e s.m.i.; con la stessa deliberazione sono state revocate le

precedenti deliberazioni quali la DCC n. 30/2002, la DGC n. 19/2013, la DGC n. 14/2014, la DGC n. 220/14;

- le convenzioni per la rimozione dei vincoli e per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà vengono stipulate dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio;

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;

Considerato che per effetto dell'art. 22-bis della L. 108/2021 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 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."* 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, 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 dell'art. 31 (comma sostituito dall'art. 22-bis della L. 108/21);
- 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;
- 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;

Atteso che, per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione del nuovo schema di convenzione-tipo prendendo atto che il corrispettivo per la trasformazione del

diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali dovrà essere determinato secondo quanto disposto dal Decreto Ministeriale n. 151 del 28/09/2020 e dall'art. 22-bis della L. 108 del 29/07/2021;

Rilevato che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali, 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 Chivasso per la cessione delle aree PEEP in proprietà o in diritto di superficie è indicata la durata della convenzione, ma che in alcune convenzioni la durata non è indicata;

Ritenuto, per uniformità, di dover assumere, come peraltro già indicato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 62/19, per tutte le convenzioni a suo tempo stipulate sia per la cessione in proprietà che per la cessione del diritto di superficie, una durata convenzionale pari a 20 anni, salvo che nella convenzione stessa non sia indicata una durata diversa;

Dato altresì atto che ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della legge 448/1998 e s.m.i., nelle more di quanto già attuato in passato, è in ogni caso esclusa la retrocessione dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto dal comma 48;

Ritenuto pertanto di applicare tale durata convenzionale di 20 anni, laddove nella convenzione non sia indicata la durata e in tutti i casi per i quali, le sopra citate disposizioni normative hanno consentito e consentono la rinegoziazione degli obblighi tra le parti:

Considerato 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;

Considerato pertanto 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 potrà essere accordata nei seguenti termini:

- n. 4 rate semestrali;
- 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, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;
- al termine del pagamento della prima rata potrà essere stipulata e trascritta la nuova convenzione;

Dato atto che i corrispettivi che verranno determinati secondo le modalità di cui al presente atto, sostituiranno tutte le altre valutazioni in precedenza formulate ed, in alcuni casi, già comunicate ai diretti interessati;

Ritenuto di demandare all'ufficio di competenza la determinazione dei corrispettivi secondo i criteri di cui sopra ;

Ritenuto di approvare la relazione denominata "Allegato A", contenente procedure e criteri, allegata al presente provvedimento, nella quale viene modificato nella sostanza quanto disposto con Deliberazione della Giunta Comunale 62/2016 in merito alla trasformazione del diritto di superficie

in diritto di proprietà/eliminazione vincoli convenzionali e vengono introdotte le modifiche di cui al Decreto del Ministero Economia e Finanze n. 151/2020 e dell'art. 22-bis della l. 108/2021;

Ritenuto di approvare lo Schema di Convenzione denominato “Allegato B”, allegato al presente provvedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà/eliminazione vincoli convenzionali di cui al Decreto del Ministero Economia e Finanze n. 151/2020 e dell'art. 22-bis della l. 108/2021;

Visti:

- l'art. 35 - 51 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
- l'art. 22-bis della L. 108/2021;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. n. 267/2000 dai responsabili dei servizi competenti;

Tutto ciò premesso e considerato,

PROPONE ALLA GUNTA COMUNALE

1. **Di riconoscere** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. **Di definire** la procedura ed il relativo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie/eliminazione vincoli convenzionali sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), come stabilito nell' “Allegato A” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, di cui al Decreto del Ministero Economia e Finanze n. 151/2020 e dell'art. 22-bis della l. 108/2021;
3. **Di approvare** lo Schema di Convenzione di cui all' “Allegato B” , facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento , per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà/eliminazione vincoli convenzionali di cui al Decreto del Ministero Economia e Finanze n. 151/2020 e dell'art. 22-bis della l. 108/2021;
4. **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 potrà essere accordata nei seguenti termini:
 - n. 4 rate semestrali;
 - 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, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

- al termine del pagamento della prima rata potrà essere stipulata e trascritta la nuova convenzione;

5. **Di autorizzare** il Dirigente dell'Area Governo del Territorio alla stipula delle convenzioni di cui ai precedenti punti, 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;
6. **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;
7. **Di revocare** la deliberazione della Giunta Comunale n. 62/2016;
8. **Di dare atto** che ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della legge 448/1998, e s.m.i., nelle more di quanto già attuato in passato, è in ogni caso esclusa la retrocessione dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto dal comma 48;
9. **Di demandare** all'ufficio di competenza la determinazione dei corrispettivi dovuti secondo i criteri di cui sopra;
10. **Di dare atto** che i corrispettivi che verranno determinati secondo le modalità di cui al presente atto, sostituiranno tutte le altre valutazioni in precedenza formulate ed, in alcuni casi, già comunicate ai diretti interessati;
11. **Di dare facoltà** ai richiedenti, nel caso di adesioni plurime, che riguardino più unità immobiliari nell'ambito di un singolo fabbricato, di stipulare le nuove convenzioni presso il Segretario Comunale, a fronte del pagamento dei soli diritti di rogito e degli oneri connessi alla registrazione e trascrizione degli atti.

* * *

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

All'unanimità dei voti favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione come sopra trascritta.