



CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DETERMINAZIONE SETTORE V

PATRIMONIO E CASE ERP

**N. 102 - PROT. GEN. N. 490
DEL 21-06-2022**

OGGETTO:	Nuova determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione 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 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell'art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 a seguito dell'entrata in vigore della LEGGE 20 maggio 2022 , n. 51 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina.
-----------------	---

IL DIRIGENTE SETTORE V

Ing. Corrado Costantino

VISTI:

I Decreti di attribuzione delle responsabilità degli uffici;
La Deliberazione di C.C. del Commissario Prefettizio n. 14 del 14.03.2022 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2022-2024;
La Deliberazione di C.C. del Commissario Prefettizio n. 10 del 14.03.2022 di approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024;
La Deliberazione di Giunta comunale del Commissario Prefettizio n. 1 del 22.09.2022 avente ad oggetto: 'revoca parziale Deliberazione di Giunta Comunale n. 139/2020 – Soppressione settore progetti speciali'.
Il D.Lgs. n. 267/2000 come integrato e modificato dal D.Lgs. 118/2011 e dal D.Lgs. 126/2014;
Il vigente Regolamento comunale di contabilità ed il regolamento degli Uffici e dei Servizi;

DATO ATTO

Che, secondo quanto stabilito dal Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2021– 2023, approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 24 del 26.03.2021, il Responsabile del Procedimento ed il Dirigente competente non si trovano in situazione di conflitto di interesse in relazione al presente atto.

Premesso che questo Ente sul territorio del Comune di Ciampino ha realizzato a norma della legge 167/62 un Piano di Zona, assegnando in diritto di proprietà alle Cooperative Edilizie e in diritto di superficie alle Imprese Edilizie, lotti residenziali (giusti atti di C.C. n.94 del 5/05/1984 e n del 09/11/1984);

- che la legge n. 865/1971 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" ha modificato e integrato, tra l'altro, la legge n. 167/1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge 18 aprile 1962 n. 167, possa essere concesso il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;
- che quanto riguarda la possibilità di commercializzazione delle unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione di tale sistema si ebbe con la legge n. 179/1992 che, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85/1994, prevede che: "gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati";

Considerato che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo del prezzo massimo è stato, nel tempo, oggetto di una interpretazione ondivaga e comunque l'opinione prevalente, sosteneva che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applicava la nuova disciplina introdotta dalla legge 179/1992 con la conseguenza che ad essi non si applicavano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità;

In questo senso si è pronunciato anche il Ministero Lavori Pubblici con comunicazione n. 2166 di prot. del 7.6.1996: *“si fa presente che i limiti di godimento decennali e ventennali cui fa riferimento l'art. 3 comma 78 legge 549/1995 non possono che essere intesi nel senso di limiti diversi dal vincolo di inalienabilità, in quanto quest'ultimo è stato già abrogato dall'art. 20 della legge 179/1992, così come modificato dall'art. 3 legge n. 85/94”*.

- che successivamente è intervenuta la legge 662 del 23/12/1996 recante *“Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”* la quale ha stabilito che: *“Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune o il consorzio e il concessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.8 comma 1-4 e 5 della legge 28/01/1977 n.10...”*.
- che la possibilità di modificare le *“convenzioni P.E.E.P.”*, già stipulate, mediante stipulazione di nuova apposita convenzione, è stata riconosciuta espressamente dall'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (finanziaria 1999);
- che sul corpo normativo dell'art. 31 legge 448/1998 suddetto, è intervenuto il Decreto sviluppo 2011 (D.L. 70/2011 convertito con L. 106/2011), inserendo dopo il comma 49 il nuovo comma 49-bis, che prevede la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione contenuti in una *“convenzione P.E.E.P.”*
- Che, in materia di liberalizzazione, da ultimo, l'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge n. 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che: *“Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti commi:*

-“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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;"

-“49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380”;

- che, pertanto, al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con la Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/1971. anche ai successivi sub acquirenti e non solo al concessionario;

Dato atto che il collegio giudicante Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sentenza 16/09/2015. n.18138 ha, in primo luogo, affrontato il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo rilevando che vi è stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cassazione Sezione II del 4 aprile 2011, n. 7630; Cassazione, Sezione 11, 2 ottobre 2000, n. 13006) che ha valorizzato l'autonomia negoziale delle parti ed è pervenuto alla conclusione che sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione, e non ai successivi sub acquirenti;

- Che a detto indirizzo giurisprudenziale si contrappone, un secondo orientamento per il quale la disciplina vincolistica promana da norme imperative anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e Concessionario, con la conseguenza che l'eventuale violazione dei parametri legali circa il prezzo di vendita sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 c.c. e sarebbero sostituiti con inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (cx art. 1339 e 1419, comma secondo, cc.);
- che i giudici di legittimità, Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sentenza 16/09/2015, n.18135, hanno accolto il secondo orientamento, affermando che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3 bis della summenzionata L. n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della legge n. 448/1998) e dell'art. 29 comma 16 undecies della legge n. 14/2012, il vincolo massimo di prezzo è opponibile anche ai sub acquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso;
- che come sopra riportato, la legge n. 106/2011, di conversione del D.L. n. 70/2011, ha introdotto, nell'art. 31 della legge n. 448/1998, i commi 49-bis e 49-ter, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari",
- che, a norma dell'articolo 29, comma 16, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla L.24 febbraio 2012, n. 14, a decorrere dal 1 gennaio 2012 la percentuale di cui al predetto comma 49-bis Legge, n. 448/1998, è stabilita dai Comuni;

Rilevato che, l'Amministrazione Comunale con proprio atto di C.C. n.111 del 15/12/2016, si è conformata alla suddetta Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, ai sensi dell'art. 49bis della legge n.

448/1998 per la definizione della procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 197, n. 865, e successive modificazioni;

Considerato che la rimozione del vincolo è subordinata ai seguenti presupposti:

- a) decorso del termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- b) richiesta dell'interessato;
- c) determinazione della percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31 comma 48, della L. n. 448/1998, da stabilirsi da parte del Comune, così come previsto dall'art. 29, comma 11 - undecies della legge 24 marzo 2012 n. 14 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 216;
- d) stipula di atto pubblico per la rimozione del vincolo stesso, soggetta a trascrizione;

Considerato che per quanto concerne, in particolare, la determinazione del corrispettivo di cui al precedente punto c), l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., testualmente recita che:

"il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato (attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50%), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque, il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47";

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 48 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 l'art. 1- comma 1 del succitato Decreto stabilisce testualmente:

"1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli 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, secondo la formula indicata al comma 2. "

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, l'Amministrazione Comunale con proprio atto di C.C. n.12 del 15/04/2021, ha:

-ridefinito la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione 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 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell'art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre

- stabilito** che il corrispettivo minimo per la rimozione dei vincoli viene fissato in € 500,00 a prescindere dal risultato del calcolo;
- approvato** gli allegati schemi di istanza, convenzione, atto notorio dell'amministratore, modello dichiarazione capacità a contrarre con la PA e modello autodichiarazione abbattimento del 15%;

-**previsto ai sensi dall'art. 2 del DM 151/2020**, su richiesta da parte dell'interessato, la concessione di 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 di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

- che in data 31.07.2021 è entrata in vigore la Legge 29.07.2021, n. 108 (GU n.181 del 30.07.2021 - Suppl. Ordinario n. 26 la quale all'art. 22-bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) apporta una serie di imponenti modificazioni al precedente regime in materia di cui all'articolo 31 della Legge 23.12.1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49bis;
- che tale articolo 22-bis – non presente in prima stesura - è stato inserito in sede referente parlamentare di conversione del Decreto-legge 77/2021 (31.05.2021, n. 77 - Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), reca modifiche all'art.31 della L. n. 448 del 1998 stabilendo - principalmente - innanzi tutto che:

–il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992 (che peraltro è stato abrogato dall'art. 58 del D.P.R. 327/2001), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma; il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto dal comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo fosse determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento (nuovo primo periodo del comma 48);

–obbligo per i comuni di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute

–il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione devono ciascuno rispettare l'ulteriore 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;

Considerato che alla luce di quanto sopra, il Settore IV Pianificazione del Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 223 del 21 ottobre 2021 ha stabilito:

- 1.di confermare la procedura per l'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione degli immobili realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in aree ex Legge n. 167/1962, così come stabilita nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 15/04/2021, in attesa della ridefinizione del calcolo per lo svincolo del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione alla luce della modifica normativa introdotta con l'art. 22 bis della L. 29/07/2021 n. 108;

2. di adeguare lo schema convenzionale in materia, attualmente in uso, nell'attuale periodo transitorio reso necessario per quei casi dove il versamento del corrispettivo di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) o l'emanazione della determinazione dirigenziale di svincolo, siano avvenuti antecedentemente e quindi in riferimento ai seguenti parametri e precisamente:

a) deliberazione di Consiglio comunale n.12 del 15/04/2021;

b) Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020;

ovvero laddove non si è verificata l'applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall'art. 22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108. In tali casi, al fine di non interrompere il corretto e legittimo commercio giuridico dei beni in questione, previa rimozione dei vincoli, saranno fatti salvi gli ulteriori doverosi conteggi di futura perequazione e saldo definitivo in denaro tra entrambe le parti, rispetto a quanto calcolato e versato, da considerarsi meramente provvisorio, saldo da effettuarsi entro il termine indicativo di 240 (duecentoquaranta) giorni dall'invio al Comune di Ciampino, mediante posta elettronica certificata esclusivamente alla seguente casella istituzionale protocollo@pec.comune.ciampino.roma.it, di copia conforme all'originale dell'atto convenzionale integrativo;

- Che da ultimo la Corte Costituzionale è stata investita del tema di legittimità costituzionale dell'art. 25-undecies del Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, in Legge 17 dicembre 2018, n. 136, e art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dal citato art. 25-undecies del Decreto Legge n. 119 del 2018; il supremo Organo di Giurisdizione Costituzionale con **la Sentenza n. 210 del 23 settembre 2021** ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale delle norme suddette sollevate, in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), firmata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata e resa esecutiva con Legge 4 agosto 1955, n. 848, nonché all'art. 1 del Protocollo Addizionale alla CEDU, firmato a Parigi il 20 marzo 1952, ma in particolare, al punto 9 di detta Sentenza, la Corte Costituzionale ha testualmente affermato che:

"Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente dell'art. 31, comma 49bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione";

Considerato

che tale statuizione appare definitivamente dirimente circa il controverso tema della perpetuità-sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà, conseguentemente stabilendo che nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari nel caso sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione per la cessione in proprietà, ovvero in quella relativa alla

trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in tal caso tutti i vincoli si intendono già cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi.

- Che con Delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 10/03/2022 è stata ridefinita la nuova determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi anche al prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) a seguito dell'entrata in vigore della Legge 29 luglio 2021, n. 108 e presa d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 e sono stati approvati gli elaborati amministrativi con n. 8 prospetti sinottici per l'individuazione del corrispettivo (affrancazione) riferiti alle ditte/Cooperative in diritto di superficie nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 comma 48 della legge 448/98 e dall'art.1 del D.M.151/2020.
- Che il Dirigente del Servizio Patrimonio è stato autorizzato con la Delibera di Commissario straordinario n. 7 del 10/03/2022 a modificare ed adeguare di volta in volta gli Schemi convenzionali in uso in caso di sopravvenute modificazioni normative che non comportino la spendita di discrezionalità amministrativa di competenza degli organi deliberanti.
- Che in data 27/05/2022 è entrata in vigore la LEGGE 20 maggio 2022 , n. 51 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina che, con l'art. 10-quinquies ha apportato ulteriori modifiche agli articoli 31 della Legge 448 del 23 dicembre 1998:

a.al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";

b) al comma 48, primo periodo, le parole: "dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma," sono sostituite dalle seguenti: "dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";

b.al comma 48, secondo periodo, le parole: ", con l'ulteriore 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, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione" sono soppresse;

c.al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.

Dato atto

Che ricorrono le condizioni previste dalla Delibera di Commissario straordinario n. 7 del 10/03/2022 per l'emissione della presente determinazione atta a ridefinire il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione 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 48 e seguenti della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell'art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 nonché alle modificazioni introdotte dalla LEGGE 20 maggio 2022 , n. 51, come segue:

Calcolo del corrispettivo di trasformazione al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo C1 è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della

Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. Il tutto al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;

- che la formula di calcolo del corrispettivo C1 al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) è conseguentemente così espressa:

$$C1 = 0,6 \times [(Vm \times Ia \times Vol.: Hvirt) - (Oconce.Sup. \times Istat-Foi)] \times M / 1000$$

Nella formula al punto precedente i parametri e le costanti hanno i seguenti significati:

1. l'indice Ia è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area pari a 0.25
2. il Valore di mercato immobiliare unitario Vm espresso in €/mq è acquisito consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.;
3. consistenza immobiliare: superficie convenzionale determinata come il rapporto fra il volume assegnato (Vol.) nel P.d.Z. convertito in superficie commerciale convenzionale mediante il rapporto con (Hvirt) l'altezza virtuale, secondo la formula (Vol / Hvirt);
4. Oconc.Sup. sono gli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e comprendono gli oneri di urbanizzazione ivi indicati. Devono essere rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;
5. M:1000: quota di proprietà del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.

Per stabilire l'ammontare della quota (M:1000) di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore. La Giunta Comunale è competente a determinare e pubblicare l'aggiornamento annuale dei calcoli dei valori dei corrispettivi desumibili dalla disciplina approvata con il presente Regolamento, in funzione delle variazioni dei prezzi rilevati e pubblicati dall'O.M.I. [Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati con indici ISTAT (FOI)].

Che la formula di calcolo del Corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione e locazione degli alloggi è così espressa:

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/98, il corrispettivo dovuto per la liberalizzazione dai vincoli negoziali (C2) è determinato in misura 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 C1.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 definisce il corrispettivo pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli 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, secondo la formula sotto indicata:

$$CRV = C1 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

C1= Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 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.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$CRVs = CRV * 0,5$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni con cessione diritto di superficie.

Considerato Che a fronte della conversione di Legge con modificazioni del Decreto-Legge 21 marzo 2022, n. 21 è necessario modificare gli allegati che di seguito si trascrivono, per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 del DM 151/2020 e dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51:

- All. A1 Istanza;
 - All. A2 Schema convenzione;
 - All.A3 Schema atto notorio per amministratore condominio (dichiarazione millesimi)
 - All.A4 modello autodichiarazione per contrarre con la Pubblica amministrazione
- Inoltre, che vengono allegati n.8 prospetti sinottici per l'individuazione del corrispettivo (affrancazione) riferiti alle seguenti Ditte/Cooperative in diritto di superficie:
 - 1)A.I.A. S.r.l.;
 - 2)Società Cooperativa ARTERL COOP;
 - 3)DICOS S.p.a.
 - 4)FIN-STELEMAX
 - 5)E. Fontana Imp. Costr.. Edil S.r.l.
 - 6)SAICOS S.r.l.
 - 7)S.C.R. S.r.l.
 - 8)TIBERIA DOMENICO

Visto il D.lgs.267/2000;

- La legge. n. 448/1998;
- il D.M. Economie e Finanze 151/2020,
- dall'art. 1 del DM 151/2020 e dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51

IL DIRIGENTE

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono integralmente riportate anche se non materialmente trascritte:

- 1) **Dare atto** che ricorrono le condizioni previste dalla Delibera di Commissario straordinario n. 7 del 10/03/2022 per l'emissione della presente determinazione atta a ridefinire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione 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 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell'art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 così come modificate dalla entrata in vigore della LEGGE 20 maggio 2022 , n. 51 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina.

2) Di stabilire:

-secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, che il corrispettivo C1 è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. Il tutto al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;

-che la formula di calcolo del corrispettivo C1 al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) è conseguentemente così espressa:

$$C1 = 0,6 \times [(Vm \times Ia \times Vol.: Hvirt) - (Oconce.Sup. \times Istat-Foi)] \times M / 1000$$

-nella formula al punto precedente i parametri e le costanti hanno i seguenti significati:

1. l'indice Ia è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area pari a 0.25
2. il Valore di mercato immobiliare unitario Vm espresso in €/mq è acquisito consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.;
3. consistenza immobiliare: superficie convenzionale determinata come il rapporto fra il volume assegnato (Vol.) nel P.d.Z. convertito in superficie commerciale convenzionale mediante il rapporto con (Hvirt) l'altezza virtuale, secondo la formula (Vol / Hvirt);
4. Oconce.Sup. sono gli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e comprendono gli oneri di urbanizzazione ivi indicati. Devono essere rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;
5. M:1000: quota di proprietà del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.

-che l'ammontare della quota (M:1000) di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore. La Giunta Comunale è competente a determinare e pubblicare l'aggiornamento annuale dei calcoli dei valori dei corrispettivi desumibili dalla disciplina approvata con il presente Regolamento, in funzione delle variazioni dei prezzi rilevati e pubblicati dall'O.M.I. [Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati con indici ISTAT (FOI)].

-che la formula di calcolo del Corrispettivo di **eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione e locazione degli alloggi** è così espressa:

- secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/98, il corrispettivo dovuto per la liberalizzazione dai vincoli negoziali (C2) è determinato in misura 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 C1.
- Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 definisce il corrispettivo pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli 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, secondo la formula sotto indicata:

$$CRV = C1 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

C1 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 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.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$CRVs = CRV * 0,5$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni con cessione diritto di superficie.

- 3) **Di dare atto** che la procedura applicabile riguarda esclusivamente lo svincolo del prezzo massimo di cessione o di locazione; pertanto, la procedura relativa alla trasformazione diritto superficie in diritto di proprietà sarà oggetto di successiva approvazione attraverso atto deliberativo.
- 4) **Di approvare** con il presente provvedimento gli allegati che di seguito si trascrivono, per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e dalla Legge 20 maggio 2022 , n. 51 e dall'art. 1 del DM 151/2020:
- All. A1 Istanza;
 - All. A2 Schema convenzione;
 - All.A3 Schema atto notorio per amministratore condominio (dichiarazione millesimi),
 - All.A4 modello autodichiarazione per contrarre con la Pubblica amministrazione
- 5) **Dare atto:**
- che vengono allegati al presente atto n. 8 prospetti sinottici per l'individuazione del corrispettivo (affrancazione) riferiti alle seguenti Ditte/Cooperative in diritto di superficie:
 - 1)A.I.A. S.r.l.;
 - 2)Società Cooperativa ARTERL COOP;
 - 3)DICOS S.p.a.;
 - 4)FIN-STELEMAX;
 - 5)E. Fontana Imp. Costr.. Edil S.r.l.;
 - 6)SAICOS S.r.l.;
 - 7)S.C.R. S.r.l.;
 - 8)TIBERIA DOMENICO.
 - che le risorse finalizzate allo svincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) verranno introitate sul titolo 4 Tipologia 5 e la relativa entrata sarà allocata al titolo 2 del Bilancio su Miss.8 Progr.1 macro aggregato 202;
 - che i proventi di cui sopra sono destinati all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche popolari (comma 18 art.35 legge 865/71);
 - che le istanze pervenute precedentemente dell'entrata in vigore del DM 151/2020 e non perfezionate, verranno istituite con la ridefinizione della procedura approvata con il presente atto;
 - che la presente non comporta impegno di spesa.

Visto di copertura monetaria ai sensi dell'art.9 punto 2 del Decreto Legge 78/2009-si esprime parere:

POSITIVO
NEGATIVO

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to D.ssa Francesca Spirito

L'estensore

Marco Aurelio Marcelli

Il Responsabile del Procedimento

LUANA CONTU

Il Dirigente

F.to Ing. Corrado Costantino

Pubblicata on line sul sito istituzionale, il 21-06-2022

Atto copia uso amministrativo