



CITTÀ DI VENARIA REALE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Verbale N. 201 del 20/08/2024

Oggetto: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA - DETERMINAZIONI CONSEQUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 51 DEL 20 MAGGIO 2022 – RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELL'ART. 31 COMMI 49BIS E 49 TER DELLA LEGGE 448/1998.

L'anno duemilaventiquattro, addì venti, del mese di Agosto, ore 16:10, in Venaria Reale, nel Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Al momento dell'assunzione di questa deliberazione sono presenti:

P	A	Cognome e nome dei componenti	Funzione
Presente		GIULIVI FABIO	Sindaco
	Assente	CERRINI GIANPAOLO	VICE SINDACO
Presente		DI BELLA GIUSEPPE	ASSESSORE
Presente		TINOZZI LUIGI	ASSESSORE
Presente		SANTOLIN MARTA BARBARA	ASSESSORE
Presente		MARCHESE PALMINA ANTONELLA	ASSESSORE
Presente		FEDERICO MONICA	ASSESSORE
Presente		PALUMBO PAMELA	ASSESSORE

Gli Assessori Luigi TINOZZI e Palmina Antonella MARCHESE risultano collegati in audio e videoconferenza

Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Gerardo Robaldo

Assume la presidenza il Sindaco Fabio Giulivi

Il quale riconosciuta la validità dell'adunanza, invita la Giunta Comunale a deliberare in merito all'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

- Su relazione dell'Assessore all'Urbanistica e LL.PP.;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 28/05/2013 sono stati approvati gli indirizzi relativi alla rimozione dei vincoli convenzionali di prezzo massimo di vendita e di locazione relativi all'edilizia convenzionata in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter della legge 23 dicembre 1998 n. 448 così come modificata dalla legge 106/2011;
- la legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha subito diversi aggiornamenti ed è stata in ultimo modificata dalla legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione del D.L. 21 marzo 2022 n. 21 come ulteriormente modificato dall'art. 37-ter comma 1 del D.L. 30 aprile 2022 n. 36 convertito con modificazioni dalla L. n. 79 del 29 giugno 2022 che prevede in particolare all'art. 31 commi 49 bis e 49 ter:

“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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. 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. 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.”

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.

Dato atto che :

- i criteri per la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter della legge 448/1998 definiti con deliberazione C.C. n. 50 del 28/05/2013 non sono più applicabili a seguito della modifica della succitata legge che ha rimandato all'adozione di uno specifico decreto ministeriale la modalità di definizione dei corrispettivi da riconoscere all'Ente;

- con Decreto n. 151 del 28 settembre 2020 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" definendo i nuovi criteri di calcolo;
- che si è già proceduto ad aggiornare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in Piena proprietà di cui all'art. 31 commi dal 45 al 49 bis della legge 448/1998 e s.m. ed i., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24/07/2023 adeguando i criteri da rispettare e definendo le nuove modalità di determinazione dei relativi corrispettivi da riconoscere al Comune;
- con Determinazione Dirigenziale n. 529 del 19 luglio 2024, in adempimento alla citata D.C.C. n. 64/2023 si è provveduto all'adeguamento del corrispettivo di cessione in base alle modalità sopra richiamate per le istanze che perverranno nell'anno 2024, sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai relativa all'anno precedente con riferimento al mese di dicembre;
- che è pertanto necessario definire i nuovi criteri per la rimozione 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, 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 nonché nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ai sensi dei commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della legge 448/1999 e s.m. ed i., in precedenza fissati con la sopraccitata deliberazione C. C. n. 50 del 28/05/2013;

Ritenuto pertanto necessario adottare i conseguenti provvedimenti al fine di consentire la gestione degli iter connessi alla rimozione dei vincoli convenzionali suindicati al fine di consentire agli aventi diritto la conclusione positiva dei relativi procedimenti definendo i corrispettivi da riconoscere all'Ente in tempi ragionevoli secondo i principi anche di rilevanza costituzionale che regolano l'azione amministrativa;

Visti

- la legge 23 dicembre 1998 n. 448;
- il D.Lgs. 267 del 18/08/2000, Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2000 così come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2016
- il "Regolamento Comunale per l'esercizio del controllo interno degli atti e delle azioni amministrative" approvato con D.C.C. n. 62/2016
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 19/12/2023 con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per gli esercizi finanziari 2024/2026;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 19/12/2023 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione per gli esercizi finanziari 2024/2026;
- Visti i pareri favorevole espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai Dirigenti responsabili dei servizi competenti,
- Con votazione unanime espressa nelle forme di rito;

D E L I B E R A

1. Le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
2. Di dare atto che a seguito della modifica della legge 23 dicembre 1998 n. 448 in ultimo modificata dalla legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione del D.L. 21 marzo 2022 n. 21 come ulteriormente modificato dall'art. 37-ter comma 1 del D.L. 30 aprile 2022 n. 36 convertito con modificazioni dalla L. n. 79 del 29 giugno 2002 la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 commi 49 bis e 49 ter deve essere effettuata applicando i criteri definiti con il Decreto n. 151 del 28 settembre 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
3. Di dare atto che si è già proceduto ad aggiornare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà di cui all'art. 31 commi dal 45 al 49 bis della legge 448/1998 e s.m. ed i., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24/07/2023 adeguando pertanto i criteri da rispettare e definendo le nuove modalità di determinazione dei relativi corrispettivi da riconoscere al Comune;
4. Di demandare al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata sulla base di quanto previsto al punto precedente, la gestione delle procedure di rimozione 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, 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, nonché nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ai sensi dell'art. 31 commi 49 bis e 49 ter della legge 448/1998, secondo i criteri definiti con il Decreto n. 151 del 28 settembre 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, in sostituzione di quelli in precedenza stabiliti con deliberazione C. C. n. 50 del 28/05/2013;
5. Di definire in via provvisoria le modalità per la determinazione del corrispettivo da riconoscere all'Ente come meglio specificato nell'allegato n. 1 alla presente per farne parte integrante e sostanziale, predisposto in analogia con le modalità definite con deliberazione Consiglio Comunale n. 64 del 24/07/2023, ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448;
6. Di autorizzare il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata nelle more dell'adozione della delibera consiliare di approvazione dei nuovi criteri di rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 commi 49 bis e 49 ter della legge 23 dicembre 1998 n. 448, di determinare gli importi provvisori per la rimozione dei vincoli previsti in convenzione con la clausola di previa rinuncia del richiedente a ripetere ogni eventuale eccedenza per qualsiasi titolo dovuta dal Comune rimettendo l'eventuale credito ed a condizione che l'istanza contenga un' espressa, libera e volontaria dichiarazione di rinuncia al rimborso delle somme versate, se eccedenti quelle dovute, in applicazione delle modifiche approvate con la L. 51/2022, nonché l'impegno ad accettare gli ulteriori eventuali maggiori conteggi e a provvedere, entro 60 giorni dalla richiesta, al relativo versamento nelle casse comunali;
7. Di approvare, in ragione delle modifiche normative intervenute e sopra illustrate, lo schema di convenzione in uso per la rimozione 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, allegato n. 2 alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
8. Di approvare il prospetto di calcolo dell'importo da versare (€/millesimo di proprietà) per la rimozione dei vincoli

9. Di approvare altresì lo schema per la presentazione delle istanze inerenti la procedura in oggetto;

10. Di richiamare, per le parti applicabili, quanto già stabilito con la già citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24/07/2023, così come aggiornata con la sopra richiamata Determinazione Dirigenziale n. 529 del 19 luglio 2024.

11. Di autorizzare il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata ad effettuare eventuali modifiche alla convenzione, allo schema per la presentazione delle istanze, al prospetto di calcolo dell'importo da versare e alla ulteriore modulistica allegata che si dovessero rendere necessari per adeguarli alla normativa vigente, ai provvedimenti adottati dall'Amministrazione o per recepire eventuali aggiornamenti conseguenti alle variazioni Istat.

Successivamente, con voti unanimi;

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente stante l'urgenza di provvedere in merito,

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

- Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Fabio Giulivi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Gerardo Robaldo