



COMUNE DI TARANTO

Provincia di Taranto

Deliberazione del Consiglio Comunale

n.164/2020 del 28.11.2020

OGGETTO: Oggetto: rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata – DM Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 recante “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”

Il 28 novembre 2020 alle ore 10:00 nella residenza comunale in apposita sala, si è riunito il Consiglio Comunale, per trattare vari argomenti compreso quello di cui all'oggetto.

Alla prima convocazione della pubblica seduta Ordinaria odierna, partecipata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, all'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Presente/Assente	Cognome e Nome	Presente/Assente
Melucci Rinaldo	P	De Gennaro Floriana	P
Lonoce Lucio	P	De Martino Michele	P
Albani Emidio	P	Di Gregorio Vincenzo	A
Azzaro Giovanni	P	Di Todaro Emanuele	P
Baldassari Stefania	A	Festinante Cosimo	P
Battista Massimo	A	Fornaro Vincenzo	A
Bitetti Pietro	P	Fuggetti Cataldo	P
Blè Gaetano	P	Galluzzo Carmela	P
Brisci Salvatore	P	Lupo Gina	P
Cannone Antonino	P	Mele Vittorio	P
Capriulo Dante	P	Nilo Marco	A
Casula Carmela	P	Pulpo Mario	P
Ciraci Cosimo	P	Simili Federica	P
Cito Antonella	P	Stellato Massimiliano	P
Cito Mario	A	Vietri Giampaolo	P
Corvace Rita	P	Zaccheo Cisberto	P
Cotugno Cosimo	P		

Presiede Lucio Lonoce, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra

Assiste il Segretario Generale.

PARERI ex art. 49 D.Lgs. 267/2000	
REGOLARITA' TECNICA	REGOLARITA' CONTABILE
Parere: Favorevole	Parere: Favorevole
Data: 24/11/2020	Data: 24/11/2020
Il Dirigente della Direzione LLPP - Patrimonio - Sicurezza Luoghi di Lavoro	Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Cosimo Netti	F.to Lacatena Antonio

Relazione l'Arch. Cosimo Netti, nella qualità di dirigente della Direzione LLPP/Patrimonio, sulla base dell'istruttoria effettuata dai competenti uffici e servizi comunali ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147 bis T.U.E.L. d.lgs. n. 267/00 e s.m.i.

Richiamate le precedenti deliberazioni consiliari :

- n. 94/2016 ad oggetto “ *Eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art.35, legge n.865/1971. Approvazione dello Schema di Convenzione integrativa per l'affrancamento dai vincoli ai sensi dell'art.5, comma 3 bis del D.L. N.70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n.106*”;

- n. 138/2017 ad oggetto “*Legge n.448/98 art. 31: 1) delibera di C.C.n.94/2016, Approvazione nuovo schema di convenzione in sostituzione di quello già approvato; 2) comma 45, cessione in proprietà delle aree già cedute in diritto di superficie agli aventi titolo, nei PEEP e PIP di cui alle leggi 167/62 e 865/71- Approvazione schema di convenzione.*”

Rammentato che l'istituto della "rimozione del vincolo di determinazione prezzi" nell'ambito degli edifici rientranti nell'alveo dell'edilizia residenziale pubblica, è stato introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (convertito in L. 12 luglio 2011, n. 106), il quale aggiunse il comma 49-bis all'art. 31, della L. 23 dicembre 1998, n. 448;

che in base a tale istituto è possibile rimuovere il vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione, in presenza dei seguenti presupposti: decorrenza di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, presentazione di una specifica richiesta al Comune, versamento di un corrispettivo, al momento della stipula di una specifica convenzione, soggetta a trascrizione;

che, in sostanza, attraverso la rimozione del vincolo, i prezzi di cessione e di locazione ridiventano "liberi", nel senso che è possibile procedere alla vendita e locazione a prezzi di mercato e non più calmierati.

Dato atto che l'art. 25-undecies, D.L. 23 ottobre 2018, n. 119 convertito con L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha previsto l'emanazione di un decreto del Ministro Economia e Finanze quale normativa sopravvenuta per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli su prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui alla citata L. 23 dicembre 1998, n. 448;

che con l'art. 25-undecies, comma 1, lett. a, del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito in L. 17 dicembre 2018, n. 136, sono state apportate modificazioni alla disciplina dell'istituto. In particolare, sono state introdotte modificazioni in relazione alla competenza del soggetto legittimato a determinare il predetto corrispettivo per la rimozione;

che sulla Gazzetta ufficiale n. 280 del 10 novembre 2020 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 recante “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”;

di locazione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata.

Rilevato che, come comunicato dallo stesso MEF, il nuovo regolamento punta ad una maggiore uniformità su tutto il territorio nazionale delle modalità di calcolo per la determinazione del

corrispettivo dovuto al Comune ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo relativi agli immobili in questione.

che allo stesso tempo, il decreto prevede la possibilità per il Comune di concedere ai privati una dilazione di pagamento del corrispettivo tramite rateizzazione, previa presentazione di una garanzia fideiussoria. In caso di concessione della dilazione, la stipula e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;

che, inoltre, il decreto dispone che i Comuni garantiscano la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione del regolamento e che, per accelerare e semplificare le procedure, i Comuni stessi adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

Che, infine, è prevista la cessazione del vincolo alla scadenza della concessione tra le parti e l'eventualità per gli uffici comunali competenti di tener conto anche del valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per definire i criteri di stima del valore delle aree.

Rilevate le seguenti differenze di disciplina *ante e post* DM MEF citato:

1 – CORRISPETTIVO DA VERSARE

PRIMA

DOPO

La delibera prevedeva un corrispettivo di affrancazione pari all'80% del corrispettivo risultante dal comma 48, e una riduzione ulteriore dell'1% l'anno, nel caso di convenzioni per la concessione del diritto di superficie, o del 5% l'anno, nel caso di convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, per ogni anno trascorso dopo il quinto dalla data di stipula delle convenzioni.

Lo spostamento in avanti nell'applicare la riduzione ulteriore al quinto anno dalla data di stipula della convenzione produceva un aumento del corrispettivo da pagare del 5%, per chi era in diritto di superficie, e del 25%, per chi era in diritto di proprietà, rispetto alla formulazione inizialmente prevista dalla Delibera 40/2016.

La percentuale da pagare viene ridotta dall'80% al 50% nel caso di convenzioni di cessione del diritto di proprietà e al 25% per le convenzioni di concessione del diritto di superficie, viene confermata un'ulteriore riduzione ulteriore dell'1% (circa) l'anno o del 5% l'anno ma a partire dall'anno di stipula della convenzione.

2 – SOGLIA MINIMA DEL CORRISPETTIVO

PRIMA

DOPO

La delibera prevedeva una soglia minima di 2.500 euro, da corrispondere anche se il risultato del calcolo produceva un importo inferiore e anche nel caso di convenzione scaduta, secondo la teoria del vincolo perenne.

Nessuna soglia minima del corrispettivo che si annulla in caso di convenzione già scaduta.

3 – SCADENZA DEL VINCOLO

PRIMA

DOPO

Riconoscimento della “cessazione del vincolo alla scadenza della stessa convenzione già vigente stipulata tra le parti” (cfr. parere della sezione consultiva per gli atti normativi del Consiglio di Stato sul decreto MEF). Viene quindi smontata la tesi del Comune di Roma sul vincolo perenne rimovibile “esclusivamente” con l’affrancazione.

Secondo il Comune di Roma, il vincolo di prezzo massimo di cessione dura per sempre, a meno che non venga stipulata una convenzione di affrancazione. Pertanto, l’affrancazione è obbligatoria per vendere o locare a prezzo di libero mercato, anche se si procede con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Se si è in possesso di una convenzione per la concessione del diritto di proprietà scaduta, sia essa originale tra comune e concessionario, sia essa ottenuta con la sostituzione della convenzione originale (in applicazione del comma 46 art.31 legge 448/98) nella procedura di trasformazione del diritto superficario in diritto di proprietà (riscatto della quota millesimale del terreno), nessun corrispettivo per la rimozione del vincolo è dovuto al comune in quanto il vincolo si è estinto, né c’è la necessità di stipulare una convenzione integrativa di affrancazione a fronte della scadenza già indicata nella convenzione di cessione del diritto di proprietà.

4 – RATEIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO

PRIMA

DOPO

La possibilità di rateizzazione di versamento del corrispettivo, con possibilità di stipula dopo il versamento dell’ultima rata.

La possibilità di rateizzazione del versamento del corrispettivo, dietro rilascio di fideiussione bancaria si può procedere a stipulare la convenzione dopo il pagamento della prima rata.

Rammentato che, nelle more dell’adozione del predetto decreto, gli uffici comunali, al fine di evitare la paralisi dell’applicazione dell’istituto de quo, con grave pregiudizio per i cittadini ed il mercato immobiliare, hanno previsto negli atti di stipula la clausola salvo conguaglio o rimborso a favore di chi spetti all’esito dell’adozione della pubblicazione del predetto decreto.

Tanto premesso, posto che occorre prendere atto e recepire le indicazioni del predetto decreto MEF, si propone la presente deliberazione.

Lì, _____

F.to Il Dirigente Arch. Cosimo Netti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Lette la relazione e la presente proposta depositate in atti;

Visti i seguenti pareri espressi ai sensi dell’art. 49 e dell’art. 147 bis del D. Lgs. n° 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e contabile:

parere di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione LLPP/Patrimonio espresso in data 24/11/2020, F.to Arch. Cosimo Netti;

parere di regolarità contabile del Dirigente della Direzione Programmazione Finanziaria espresso in data 24/11/2020 F.to Dott. Antonio Lacatena;

Visto il parere della competente Commissione consiliare prot. n. 126626 del 25/11/2020 agli atti della proposta deliberativa;

Visto lo statuto comunale;

Visto il d. lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

Dato atto della propria competenza ai sensi dell'art. 42 T.U.E.L. d.lgs n. 267/00;

Uditi gli interventi di cui al resoconto di stenotipia registrato e trascritto ed in particolare l'intervento del Consigliere Gaetano Blè , cui fa seguito l'intervento del Segretario Generale, dai quali risulta la proposta di apportare all'allegato schema di Convenzione della presente proposta le seguenti modifiche:

All'art. 3 comma 1, alla fine, aggiungere; dilazione “ *nel tempo massimo, entro un anno, in 12 (dodici) rate mensili consecutive*”

Ritenuto di accogliere la presente proposta deliberativa per quanto sopra premesso e considerato, quale motivazione del presente atto;

Con l'assistenza e la collaborazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 TUEL, nell'esercizio delle relative funzioni;

con la seguente votazione elettronica e palese dei presenti al momento della stessa:

votanti n. 30

favorevoli n. 30 (Melucci, Lonoce, Fuggetti, Pulpo, Albani, Mele, Nilo, Bitetti, Blè, Festinante, Corvace, Brisci, Cannone, Capriulo, Fornaro, Stellato, Simili, Azzaro, Ciraci, De Gennaro, Casula, Lupo, Zaccheo, di Todaro, Galluzzo, Baldassari, Cotugno, Cito Antonella, Vietri, De Martino)

astenuti n. 0

contrari n. 0

DELIBERA

1. di revocare le precedenti deliberazioni consiliari n.94/2016 e n. 138/2017, richiamate in premesse, essendo superate dalla normativa sopravvenuta, compiutamente realizzatasi con l'adozione, la pubblicazione e l'entrata in vigore dal 25.11.2020 del D.M. MEF _____;

2. di dare atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' pari al **cinquanta per cento del corrispettivo**, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unita' immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed e' 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 stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula di seguito indicata:

$$\text{CRV} = \text{Cc. 48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unita' 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;

3. di dare atto che, 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 e' moltiplicato per **un coefficiente di riduzione pari a 0,5**, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. di dare atto che il vincolo e' rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della **stipula della convenzione tra le parti**;

5. di approvare, al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli di che trattasi, **l'allegato schema di convenzione-tipo** di rimozione dei vincoli, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, con le modifiche di cui agli interventi registrati e trascritti di cui sopra: alla fine dell'art. 3 comma 1 " dilazione nel tempo massimo entro un anno in 12 (dodici) rate mensili consecutive".

6. di stabilire che, su richiesta di parte, il comune concede una **dilazione di pagamento del corrispettivo**, maggiorato degli interessi legali, alle seguenti condizioni :

- *previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilita' previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attivita' 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 solvibilita' richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;*

- *la garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonche' la facolta' del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile;*

- *in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.*

7. **di provvedere**, in attuazione del principio di trasparenza, a garantire la tempestiva pubblicità nel proprio sito istituzionale on line, nell'apposita sezione relativa alla suddetta Direzione, delle procedure, anche informatizzate, nonché della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente del decreto MEF anzidetto e della presente deliberazione;

8. di dare atto che la disciplina introdotta per effetto del Decreto MEF e della presente deliberazione si applica a tutte le pratiche giacenti presso gli uffici comunali e a quelle che saranno successivamente presentate, mentre a quelle in precedenza definite nelle more dell'adozione del Decreto MEF si farà luogo da parte del competente Servizio della Direzione LLPP/Patrimonio in base alla clausola "salvo rimborso o conguaglio nei confronti di chi spetti" entro il termine di sei mesi dall'approvazione della presente deliberazione;

9. **di pubblicare** il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici, dando atto che ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili;

10. **di dare atto** che il presente provvedimento è impugnabile nei modi e nei termini di cui al d.lgs n. 104/2010 e s.m.i. - c.p.a. innanzi all'A.G. competente.

Successivamente, con separata votazione, per alzata di mano, il cui esito è accertato dal Presidente del Consiglio comunale;

votanti n. 30

favorevoli n. 30 (Melucci, Lonoce, Fuggetti, Pulpo, Albani, Mele, Nilo, Bitetti, Blè, Festinante, Corvace, Brisci, Cannone, Capriulo, Fornaro, Stellato, Simili, Azzaro, Ciraci, De Gennaro, Casula, Lupo, Zaccheo, di Todaro, Galluzzo, Baldassari, Cotugno, Cito Antonella, Vietri, De Martino)

astenuti n. 0

contrari n. 0

DELIBERA

di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/200, stante l'urgenza di provvedere in merito per quanto in premessa esposto e considerato.

Il presente verbale viene così sottoscritto.

Presidente del Consiglio

F.to Lucio Lonoce

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo

Attestato di Pubblicazione

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune sul sito istituzionale 15 giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009 n. 69).

Taranto, lì

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- È stata dichiarata immediatamente eseguibile il giorno 28/11/2020 (art. 134 - c.4 - D.Lgs. 267/2000);
- Diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - c.3 - D.Lgs. 267/2000);

Taranto, lì 28/11/2020

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Taranto, lì 28/11/2020

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo