



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

UFFICIO: Sportello Unico Tecnico

DETERMINA N. 541 DEL 21/07/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO, DELLA PROCEDURA E RELATIVA MODULISTICA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN EDILIZIA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ART.17 E 18 DEL DPR.380/2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti gli artt. 107 e 183 del D. Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto comunale;

Visto l'art. 14 del Regolamento comunale di contabilità;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 27 febbraio 2023 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2023-2025;

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 38 del 1 marzo 2023 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione Finanziario 2023-2025;

Visto il decreto n.25 del 31/12/2021 con il quale è stato individuato il responsabile del servizio;
Premesso che

1. Nel Comune di Vimercate sono presenti immobili in regime di edilizia convenzionata in proprietà realizzati ai sensi degli artt.17-18 del dpr 380/2001 per i quali sono ancora in vigore le prescrizioni ed i vincoli stabiliti nelle singole convenzioni, che ne hanno regolamentato la realizzazione e la successiva circolazione nel mercato immobiliare sia in compravendita che in locazione;
2. Per l'edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti è infatti stabilito che, ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, il contributo afferente al permesso di costruire sia ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18;
3. per effetto dell'entrata in vigore della norma contenuta nell'art. 31, commi 49bis e 49ter della L. 23/12/1998 n° 448 (commi introdotti dalla L. 12/07/2011, n° 106 in vigore dal 13/07/2011 e s.m.i.) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi nonché del canone massimo di locazione possono essere rimossi a richiesta del singolo proprietario, dopo che siano trascorsi 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;
4. tale svincolo si realizza con il pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del medesimo art.31. e cioè sulla base del valore venale dell'area su cui è stato realizzato l'intervento;
5. il comma 49-bis dell'art.31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede che tale percentuale sia 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;

6. nelle more della pubblicazione del decreto dell'economia e delle finanze che doveva determinare le modalità di calcolo del corrispettivo, il Comune di Vimercate ha proceduto ad evadere le richieste di rimozione dei vincoli pervenute secondo le disposizioni di cui alle delibere di Consiglio Comunale n.38 del 28 settembre 2012 (app. schema tipo) e N.30, del 28 aprile 2014 (modifica schema tipo);

Preso atto che

1. sulla Gazzetta Ufficiale del 10/11/2020 è stato pubblicato il sopracitato Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (DM) n. 151 del 28/09/2020 che stabilisce la modalità di calcolo del corrispettivo di svincolo, la percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del citato comma 48 dell'art. 31 della l. n. 448/1998, come novellato dalla l. n. 136/2018, ed i criteri per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
2. l'art. 10-quinquies del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito con Legge 20 maggio 2022, n. 51, ha apportato modifiche ai commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevedendo modifiche al sistema di calcolo del corrispettivo di affrancazione dai vincoli;

Visto che

1. con delibera n.101 del 31/05/2023 la Giunta comunale ha recepito il mutato quadro normativo delineato in premessa, approvando la Convenzione-Tipo per la rimozione dei vincoli e dando mandato all'Area Governo del Territorio ed Infrastrutture di elaborare uno schema di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli e la procedura per la richiesta dello svincolo in linea con quanto indicato nel DM n. 151 del 28/09/2020 e s.m.i.;
2. con medesimo atto la Giunta comunale ha previsto altresì, su richiesta dell'interessato, la rateizzazione del versamento del contributo di affrancazione a seguito del parere favorevole dell'ufficio Tecnico del Comune di Vimercate e il deposito polizza fidejussoria per l'intero importo così come indicato dall'art. 2 del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151;

Considerato che:

- il DM n. 151/2020, all'art. 1 comma 1 ha stabilito che *“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.”;*
- il comma 2 dell'art. 1 del DM citato prosegue disponendo che al fine di determinare la riduzione del predetto corrispettivo si applica la seguente formula:

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

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'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;

Atteso che:

- il comma 48 dell'art. 31 predetto, prevede che *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' 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, 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 e' 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e' stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari"

Considerato che

a seguito dell'analisi normativa, degli studi sugli aspetti tecnici legati ai vari interventi edilizi e dei dati relativi al mercato immobiliare, gli uffici tecnici hanno elaborato un sistema di calcolo per la determinazione del corrispettivo di svincolo dal prezzo massimo di cessione;

Ritenuto che:

1. sia opportuno esplicitare la formula da utilizzare per il calcolo del corrispettivo da versare al Comune di Vimercate, da parte dell'avente diritto, in ordine alle modalità di calcolo del valore venale dell'area, che è alla base della formula ministeriale su riportata ed è da determinare su parere dell'ufficio Tecnico comunale così come previsto al comma 48 dell'art.31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.;
2. in linea con le prescrizioni contenute nel DM n. 151 del 28/09/2020, al fine di semplificare le procedure di richiesta e autorizzazione del procedimento di affrancazione, sia utile ed opportuno predisporre un modello di domanda di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e la relativa modulistica o documentazione da allegare, con informazioni legate all'iter procedimentale da seguire per l'affrancazione dai vincoli;
3. sempre in linea con le prescrizioni contenute nel decreto ministeriale, in attuazione del principio di trasparenza, debba essere garantita la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del Decreto 28 settembre 2020 n. 151 citato;

Dato atto che il presente procedimento non è soggetto all'attribuzione del CIG

DETERMINA

1. approvare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
2. approvare lo schema per il calcolo del valore venale delle aree e per la determinazione del corrispettivo dovuto che si allega alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
3. approvare la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione degli alloggi in edilizia convenzionata descritta nelle linee guida che si allegano alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2);
4. approvare il MODULO A "Richiesta di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione", che si allega alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 3);
5. approvare il MODULO B "Comunicazione accettazione e pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione", che si allega alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 4);
6. rendere pubblici sui siti istituzionali oltre alla Convenzione-tipo già approvata con delibera di giunta n.101 del 31/05/2023, anche le procedure, la modulistica allegate alla presente determina che sono parte integrante del presente atto;
7. di dichiarare che questo Comune è dotato di bilancio di previsione regolarmente approvato per l'esercizio in corso e che lo stesso si trova in situazione di pareggio economico finanziario.

ALLEGATI:

1. Schema per il calcolo del valore venale delle aree e per la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione degli alloggi in edilizia convenzionata;
2. Linee guida per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione;

3. MODULO A – “Richiesta di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione”;
4. MODULO B - “Comunicazione accettazione e pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione”.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MASSIMILIANO LIPPI