



CITTÀ DI VIMERCATE

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 101 DEL 31/05/2023

OGGETTO: RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA - MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO DA SOTTOSCRIVERSI TRA COMUNE DI VIMERCATE ED IL RICHIEDENTE - APPROVAZIONE

Il giorno 31 Maggio 2023, alle ore 14:30, presso questa sede comunale, convocati con avviso scritto, consegnato a norma di legge, i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi comunicato, la cui documentazione è stata depositata nelle 24 ore precedenti l'adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco Dott. Francesco Cereda, partecipa il Vice Segretario Generale, Dott. ssa Roberta Brambilla.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

1	CEREDA FRANCESCO	Sindaco	P
2	MASCIA MARIASOLE	Vice Sindaco	P
3	FRIGERIO SERGIO	Assessore	P
4	FOA' MARIA TERESA	Assessore	P
5	LAH ELENA	Assessore	P
6	CORTI RICCARDO	Assessore	P

Componenti ASSEGNATI 6, PRESENTI 6.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione sopra indicata in oggetto.

Responsabile: MASSIMILIANO LIPPI

Il Vicesindaco illustra alla Giunta comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA

Premesso che:

1. ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo." come modificato dall'art. 25-undecies, comma 1, lettera a), della legge n. 136 del 2018 "*l 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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo.*";
2. i vincoli di cui al citato comma 49-bis del novellato art. 31 della l. n. 448/1998 riguardano le singole unità abitative e loro pertinenze realizzate su aree concesse in diritto di superficie per le finalità di cui all'art. 35 della l. n. 865/1971 "Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica.";
3. Nel Comune di Vimercate sono presenti 1026 (milleventisei) alloggi P.E.E.P., 792 (settecentonovantadue) dei quali sono stati oggetto di riscatto nel corso degli anni. Ad oggi residuano 234 (duecentotrentaquattro) alloggi che, in base alle delibere di Consiglio n°32 del 3/06/2002, e di Giunta Comunale n°170 del 23/06/2008, qualora dovessero essere oggetto di domanda per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, saranno assoggettati allo schema di calcolo applicato a tutti gli altri alloggi, previo aggiornamento dell'importo, qualora dovuto;
4. Per tali 234 alloggi, essendo trascorso per tutti i lotti P.E.E.P. il periodo di venti anni dalla stipula della convenzione originaria, stabilito dalla legge per la persistenza dei vincoli per la cessione degli alloggi, nel caso di richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si procederà come previsto al punto 3;

VM	DATA STIPULA CONVENZIONE	VIA E NUMERO CIVICO
VM 1/BIS	09/10/1987	VIA PERGOLESÌ N. 4/6/8
VM 1/BS	19/04/1984	VIA CADORE N. 9
VM 1/BIS	16/10/1984	VIA PERGOLESÌ N. 10
VM 1/BIS	23/05/1985	VIA SCARLATTI N.1
VM 1/BIS	07/06/1984	VIA PERGOLESÌ N. 12
VM 7	14/01/1977 - 19/05/1999	VIA SANTA SOFIA N. 28/30/42/44
VM 7	16/05/1978	VIA CARNIA N. 1/3/5/7/11
VM 7	07/06/1976 - 24/11/1995	VIA SANTA SOFIA N. 32/34/36/38/40
VM 8	17/03/1981	VIA DEL MOLINETTO N. 3
VM 8	30/07/1980	VIA PASSIRANO N. 28

VM 8	17/03/1981 – 10/05/2001	VIA DEL MOLINETTO N. 5
VM 8	20/03/1981	VIA PASSIRANO N. 24
VM 8	20/03/1981	VIA PASSIRANO N. 26
VM 10	15/11/1983	VIA BRIANZA N. 14
VM 10	07/10/1982	VIA BRIANZA N. 12
VM 10	21/04/1983	VIA MARTIRI DI BOVES N. 3
VM 10	19/07/1983	VIA MARTIRI DI BOVES N. 5
VM 10	15/07/1982	VIA MARTIRI DI BOVES N. 7
VM 12	15/02/1979 - 07/06/1984	VIA RIMEMBRANZE N. 2/A
VM 12	11/11/1980 - 07/06/1984	VIA RIMEMBRANZE N. 4/8/12/18
VM 19	04/02/1977	VIA BERNAREGGI N. 3/5
VM 19	15/02/1979 - 07/06/1984	VIA BERNAREGGI N. 6
VM 19	12/10/1976	VIA BENAREGGI N. 10
VM 22	20/02/1991	VIA VELASCA N. 52
VM 22	06/03/1991	VIA VELASCA N. 54/A
VM 22	11/09/1991	VIA VELASCA N. 54/B
VM 25	29/01/1992	VIA TONALE N. 5 - (SOLO BOX)
VM 26	10/06/1987	VIA MONTIRONE N. 11
VM 26	31/03/1987	VIA MONTIRONE N. 13
VM 26	23/09/1987	VIA MONTIRONE N. 1
VM 27	18/12/1990	VIA BERNAREGGI N. 34
VM 27	06/03/1991	VIA BERNAREGGI N. 38
VM 27	28/11/1990	VIA BERNAREGGI N. 30
VM 28	31/03/1987	VIA EINAUDI N. 11
VM 28	08/04/1987	VIA EINAUDI N. 5
VM 28	29/01/1986	VIA EINAUDI N. 1
VM 30	03/02/1993	VIA MONTALINO N. 9
VM 30	02/12/1998	VIA MONTALINO N. 5 - 5/A

5. ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 *“Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è 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.”;*
6. in virtù delle disposizioni di cui al comma 49-ter dell'art. 31 più volte citato *“Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”*, introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, della l. n. 106 del 2011, stipulate per impegnare il titolare del permesso di costruire, che ha beneficiato della riduzione del relativo contributo alla

sola quota degli oneri di urbanizzazione, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati;

Atteso che

- il comma 49-bis citato prosegue prevedendo che *“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 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.”*;
- sulla Gazzetta Ufficiale del 10/11/2020 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (DM) n. 151 del 28/09/2020 recante l'individuazione della 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;
- a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 - bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, era stabilita, invece, dai Comuni in virtù del dettato di cui alla L. n. 14/2012, art. 29, comma 16-undecies;
- fino all'entrata in vigore della L. n. 136 del 2018, pertanto, il Comune di Vimercate, ha proceduto ad evadere le richieste di rimozioni vincoli pervenute secondo le disposizioni di cui alle delibere: Consiglio Comunale n.38 del 28 settembre 2012 (app. schema tipo), Consiglio Comunale N.30, del 28 aprile 2014 (modifica schema tipo);

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, altresì, che:

1. il vincolo è rimosso per effetto della stipulazione e trascrizione di una convenzione, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, tra il soggetto interessato e il Comune di Vimercate;
2. il DM 151 citato stabilisce che *"Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli."*;
3. in attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono 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;

Verificato che:

- i vincoli 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 calcolato secondo le modalità di cui sopra, senza oneri e spese per il Comune;
- in pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi, 49-bis e 49-ter della l.n. 448/1998, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato;
- l'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. l.n. 448/1998;
- la rimozione dei predetti vincoli comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Dato atto che:

- la presente deliberazione, limitatamente alle istanze di rimozione dei vincoli disposti dalle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, sostituisce i precedenti provvedimenti assunti dal Comune in materia, esclusi i differenti sistemi di calcolo eventualmente contenuti nelle delibere di approvazione degli strumenti di pianificazione:
 1. Delibera di Consiglio Comunale N.38 del 28 settembre 2012- approvazione schema tipo convenzione;
 2. Delibera di Consiglio Comunale N.30, del 28 aprile 2014 – modifica schema tipo;

Valutato opportuno consentire la dilazione del pagamento come previsto dall'art. 31, comma 48, *della legge 23 dicembre 1998, n. 448* nei seguenti termini:

- In unica soluzione da corrispondere prima della data di stipula dell'atto di trasformazione;
- In forma rateizzata secondo la seguente dilazione di pagamento:
 - 1° rata (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo);

- 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata
- 3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata
- 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.

Nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme.

2. **RICHIAMI NORMATIVI**

- l'art. 31, comma 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della Legge n. 448 del 23.12.1998;
- la Legge n. 136 del 17.12.2018 di conversione del D.L. n. 119/2018;
- l'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- art. 18 del Testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020
- art. 10 della L. 20 maggio 2022, n. 51;

3. **METODO DI ESECUZIONE**

Dato atto che ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito www.comune.vimercate.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Governo del Territorio e Infrastrutture;

Gli Uffici competenti elaboreranno uno schema di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli e la procedura per la richiesta dello svincolo, che verranno approvati con determinazione del dirigente competente.

LA GIUNTA COMUNALE

- **UDITA** la relazione del Vicesindaco;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio nonché del Responsabile del Servizio Finanziario per quanto di competenza;
- **CON VOTI** unanimi, legalmente espressi

DELIBERA

Per quanto indicato in premessa da intendersi qui integralmente richiamato:

1. **di dare atto** che le presmesse costituiscono parte integrante ed essenziale della presente deliberazione e si intendono qui integralmente riportate;
2. **di prendere atto** delle previsioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie generale n. 280 - del 10/11/2020 recante indicazioni per il calcolo del corrispettivo per la rimozioni 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;
3. **di dare atto** che la rimozione riguarderà tanto il vincolo del prezzo massimo di cessione quanto il vincolo del canone massimo di locazione;
4. **di approvare** lo schema di convenzione tipo per la rimozione dei vincoli, allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

5. **di dare atto** che ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge n. 448 del 23.12.1998, il corrispettivo dello svincolo venga versato in un'unica soluzione oppure secondo il seguente schema di dilazione:
 - 1° rata (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo);
 - 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata
 - 3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata
 - 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.
6. Nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fidejussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme;
7. **di dare atto** che il pagamento (in unica soluzione o della prima rata in caso di dilazione), integra la formale adesione dell'interessato/richiedente all'avvio della procedura volta alla formalizzazione della rimozione dei vincoli (ed il sorgere in capo all'interessato/richiedente dell'obbligo al versamento dell'intera somma, nel caso abbia versato la prima rata);
8. **di dare atto** che lo schema generale per il calcolo del valore venale delle aree, la procedura per la richiesta della rimozione del vincolo da parte degli interessati e la determinazione dell'importo dovuto per la rimozione dei vincoli per ciascun richiedente verranno elaborati dagli uffici competenti ed approvati con determina dirigenziale;
9. **di dare atto** che il Dirigente dell'Area Governo del Territorio ed Infrastrutture procederà alla sottoscrizione delle convenzioni per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e potrà in sede di sottoscrizione, apportare all'allegato schema tutte le necessarie integrazioni e precisazioni, fatte salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio come risultante dal presente provvedimento;
10. **di dare atto** che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.vimercate.it> nella sezione Amministrazione Trasparente – Governo del Territorio ed Infrastrutture;
11. **di dare atto** 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;
12. **di precisare** che la Giunta Comunale, con separata votazione, a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

ALLEGATI:

- BOZZA CONVENZIONE TIPO

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Vice Segretario Generale
Dott. ssa Roberta Brambilla

Il Presidente
Dott. Francesco Cereda