

LINEE GUIDA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

a. Descrizione

I soggetti proprietari o le persone fisiche aventi interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile in oggetto, di alloggi realizzati in edilizia convenzionata ai sensi degli art.17-18 del dpr 380/2001, concessi in diritto di proprietà, possono chiedere all'amministrazione comunale di eliminare i vincoli sul prezzo massimo di cessione e locazione ancora in essere e stabiliti nella convenzione che regola l'intervento edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare e le sue pertinenze. Tale procedura comporta altresì la rimozione contestuale di qualsiasi altro vincolo di natura soggettiva presente nel rogito di acquisto dell'unità immobiliare.

L'eliminazione di detti vincoli si ottiene con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49 bis, della legge n. 448 del 1998 e s.m.m.i.i.

La richiesta di rimozione può essere effettuata, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, a fronte del pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale di proprietà, determinato ai sensi del comma 48 dello stesso art. 31 e stipulando un atto notarile con l'amministrazione comunale.

b. Iter Procedimentale

1. Presentazione dell'istanza da parte del soggetto interessato avente titolo e contestuale avvio del procedimento utilizzando il MODULO A (Vedi ALLEGATO 3 della Determina di approvazione);
2. Gli uffici comunali preposti, entro 90 giorni dalla presentazione della domanda di rimozione dei vincoli, comunicano al richiedente l'esito dell'istruttoria con la determinazione dell'importo degli oneri da corrispondere per lo svincolo del prezzo massimo di cessione e le modalità di pagamento;
3. Qualora il richiedente, una volta ricevuta la comunicazione del corrispettivo da versare, volesse procedere allo svincolo, dovrà, **entro 30 giorni**, comunicare l'accettazione ed effettuare il pagamento degli importi dovuti, utilizzando il MODULO B (Vedi ALLEGATO 4 della Determina di approvazione), allegandone la ricevuta. Come previsto dalla Delibera di Giunta comunale n.101 del 31 maggio 2023, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono consentite dilazioni di pagamento del corrispettivo dovuto. Il richiedente potrà pertanto scegliere se effettuare il pagamento:
 - a. In unica soluzione da corrispondere **entro 30 gg.** dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo da versare per la rimozione di vincoli convenzionali;
 - b. In forma rateizzata secondo la seguente dilazione di pagamento:
 - i. **1° rata** pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo) da corrispondere entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli convenzionali;
 - ii. **2° rata** pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
 - iii. **3° rata** pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
 - iv. **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 al momento dell'accettazione del calcolo del corrispettivo da versare.

In occasione della sottoscrizione della convenzione dovranno essere presentati dall'interessato i documenti comprovanti la sottoscrizione di idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme e autorizzati ai sensi del T.U.B. n.385/1993.

Si precisa che:

L'art 2 del DM MEF 151/2020 prevede al c.1, 2 "Su richiesta di parte, il comune concede 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. 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, nonché la facoltà 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."

4. In base all'art.31 c.49-bis della L.448/1998, il Comune ha tempo 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, certificata dal numero di protocollo, per rispondere alla richiesta di svincolo. Tali termini verranno sospesi nelle more del pagamento degli oneri o dell'invio dell'eventuale documentazione integrativa richiesta d'ufficio.
5. A seguito del pagamento degli importi dovuti, il Responsabile del procedimento con determinazione dirigenziale di accertamento dell'entrata, chiuderà il procedimento;
6. Il richiedente potrà procedere alla stipula della convenzione con il comune di Vimercate innanzi a notaio di sua fiducia, con trascrizione e registrazione dell'atto, a carico del precedente.

Si precisa che:

L'art. 2 del già citato DM MEF 151/2020 prevede al c.3 che " 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."

c. Chi può presentare l'istanza

Possono fare richiesta di rimozione dei vincoli convenzionali i soggetti singoli, proprietari di alloggi e relative pertinenze realizzati in edilizia convenzionata ai sensi degli art.17 e 18 del dpr 380/2001, e qualsiasi persona fisica che ne abbia interesse, anche se non più proprietaria dell'immobile, né titolare di diritti reali sullo stesso.

Si precisa che in merito al contratto di compravendita o di locazione inerente un immobile soggetto a vincolo di prezzo massimo di cessione, il comma 49-quater dell'art.31 della L.448/1998, stabilisce che: *"in pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, 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".

"La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.". Inoltre il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha disposto (con l'art. 25-undecies, comma 2) che "Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

Pertanto la convenzione per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione può essere sottoscritta da qualsiasi persona fisica che ne abbia interesse, anche se non più proprietaria dell'immobile, né titolare di diritti reali sullo stesso e comporta la rimozione contestuale di qualsiasi altro vincolo di natura soggettiva presente nel rogito di acquisto dell'unità immobiliare.

d. Modalità di presentazione dell'istanza

Dovrà essere redatta apposita istanza da parte degli interessati, utilizzando il modulo denominato "**Richiesta di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione**", con allegata la seguente documentazione:

Allegati obbligatori:

1. atto di proprietà e relativo atto di trascrizione;
2. tabella dei millesimi di proprietà comprensiva della quota di parti comuni (dichiarazione dell'Amministratore di Condominio attestante la quota millesimale dell'unità immobiliare interessata dal procedimento di svincolo);
3. visura storica e planimetria catastale relativa all'unità immobiliare interessata e relative pertinenze;
4. documento di identità in corso di validità (C.I.D. o Passaporto) e Codice fiscale;

Eventuali ulteriori allegati richiesti in fase di presentazione della pratica:

1. dichiarazione di assenso da parte di ulteriori intestatari con relativo documento di identità;
2. procura/delega alla presentazione dell'istanza, sottoscritta dal proprietario dell'immobile a tecnico abilitato e relativo documento di identità;
3. ricevuta pagamento diritti di segreteria se dovuti.