



CITTA' DI GORGONZOLA
(Città Metropolitana di Milano)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 31

del 01/03/2021

Oggetto : EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA: DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEL DECRETO 151/2020 DI CUI ALL'ART. 25-UNDECIES DELLA L. 136/2018 - RIMOZIONE VINCOLI.

L'anno **DUEMILAVENTUNO** , addì **UNO** del mese di **MARZO** alle ore **17:15** , nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza di **Angelo Stucchi, il Sindaco**. Partecipa all'adunanza ed è incaricato alla redazione del presente verbale il **Segretario Comunale Dott. Fabrizio Brambilla**.

Dei Signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Assente
STUCCHI ANGELO	SINDACO	X	
SCACCABAROZZI ILARIA ARABELLA PAOLA	VICE SINDACO	X	
BASILE NICOLA	ASSESSORE	X	
RIGHINI SERENA	ASSESSORE	X	
SBRESCIA GIOVANNI LUCA	ASSESSORE	X	
CASTELLI NADIA AUGUSTA	ASSESSORE	X	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

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



OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA: DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEL DECRETO 151/2020 DI CUI ALL'ART. 25-UNDECIES DELLA L. 136/2018 - RIMOZIONE VINCOLI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di C.C. n. 19 del 25/02/2008 è stato stabilito, tra l'altro:
 - ✓ che i proprietari degli alloggi realizzati in forza di convenzioni di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i. per la cessione del diritto di proprietà, antecedenti alla data di entrata in vigore della L. 17/02/1992 n. 179 (15 marzo 1992), decorsi 20 anni dalla data del rogito di prima cessione, possano alienare l'alloggio a chiunque e a prezzi di mercato, previa autorizzazione del Comune, subordinata al pagamento di una somma determinata secondo i criteri riportati nella stessa deliberazione e successivamente aggiornati con deliberazione di C.C. n. 85 del 9/10/2008;
 - ✓ è fatta salva la possibilità per i proprietari interessati, rientranti nella casistica di cui al punto precedente, di chiedere la sostituzione della convenzione in essere con la convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 alle condizioni previste all'art. 31 c. 46 della L. 448/1998;
 - ✓ di determinare, per le convenzioni in essere relative alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata con cessione del diritto di proprietà, successive alla data di entrata in vigore della L. 17/02/1992 n. 179 (15 marzo 1992) e per quelle in essere relative alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata in esecuzione di Piani di Lottizzazione e Piani particolareggiati di iniziativa privata, una durata di 22 anni dalla sottoscrizione della convenzione;
- con Deliberazione di C.C. n. 85 del 9/10/2008 è stato stabilito, tra l'altro:
 - ✓ che le convenzioni di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i. per la cessione del diritto di proprietà, antecedenti alla data di entrata in vigore della L. 17/02/1992 n. 179 (15 marzo 1992), hanno durata di 30 anni dalla loro stipula, decorsa la quale le convenzioni cessano di avere efficacia e gli alloggi possono essere venduti a chiunque e al valore di mercato;

Richiamato l'art. 49-bis della L. 448/1998 così come modificato dalla L. 136/2018, il quale recita:

“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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. 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. Le disposizioni di cui al 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, ricadenti nei piani di zona convenzionati.”

Rilevato a tal proposito che:

- ✓ il legislatore, con il fine dichiarato di agevolare i trasferimenti immobiliari, è intervenuto sull'argomento, integrando la L. 448/98 prima con l'art. 5, comma 3bis, della Legge 12/07/2011 n. 106 (conversione in Legge, con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70) e successivamente con la L. n. 136/2018;
- ✓ tali integrazioni prevedono la possibilità di eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtù:
 - delle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 sia in diritto di superficie che in proprietà, indipendentemente dalla data di stipula prima o dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 (art. 49-bis L. 448/98);
 - delle convezioni previste dall'art. 18 del DPR 06/06/2001 n. 380 (che hanno altresì sostituito le convenzioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77 c.d. "Bucalossi") (art. 49-ter L. 448/98);

Evidenziato in particolare che il comma 49-bis della L. 448/1998 stabilisce che il corrispettivo 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 possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse;

Rilevato inoltre che la nuova impostazione dello stesso comma 49-bis, prevede che il corrispettivo da pagare al comune per ottenere la suddetta rimozione dei vincoli sia pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31 L. 448/98 e che tale percentuale "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...";

Considerato che il suddetto Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato in data 28 settembre 2020 n. 151, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 e vigente dal 25 novembre 2020, all'art. 1 prescrive:

"Art. 1 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.

1. 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.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, 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

3. 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 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è 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. “

Preso atto che il suddetto decreto ha pertanto reso obbligatorio l'abbattimento del 50% del corrispettivo per la rimozione dei vincoli risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto art. 31, e che pertanto sarà applicato non più come facoltà del Comune prevista dallo stesso comma 48, bensì come disposizione di legge;

Rilevato inoltre che:

- nei casi previsti dalla presente deliberazione, 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, deve essere attivata su specifiche istanze dei singoli proprietari interessati, corredate dalla documentazione richiesta dagli uffici comunali, necessaria per verificare l'ammissibilità della richiesta e poter procedere al calcolo del corrispettivo;
- le suddette istanze possono essere presentate in qualsiasi tempo, senza alcuna scadenza o limite temporale;
- per ogni unità immobiliare potrà essere attivata una procedura indipendente, la cui istanza di attivazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli eventuali comproprietari per comprovarne l'unanime volontà ed accordo;
- terminata l'istruttoria della pratica, e verificatane l'ammissibilità, gli uffici rilasceranno ai richiedenti un nulla-osta per la stipula delle nuove convenzioni comprensivo del corrispettivo da versare, ovvero, in caso di inammissibilità della pratica, verrà inviata risposta motivata di diniego o di richiesta di documentazione integrativa;
- ottenuto l'importo di detto corrispettivo e valutatane la convenienza, sarà cura dei proprietari contattare un notaio di propria fiducia per fornirgli tutti i documenti necessari per completare la procedura fino alla stipulazione delle nuove convenzioni;
- l'amministrazione si impegna a rilasciare ai proprietari i documenti in proprio possesso necessari alla definizione delle nuove convenzioni, la cui stipula, dovrà avvenire presso la sede comunale, in accordo con il Responsabile Comunale preposto alla sottoscrizione degli atti. Solo in caso di comprovate ed eccezionali motivazioni, accertate e riconosciute dallo stesso Responsabile, che dovranno comunque esulare dall'aspetto economico, sarà possibile stipulare gli atti presso una sede diversa da quella Comunale;
- l'eventuale ricerca e rilascio di documentazione di cui al punto precedente ai rispettivi proprietari, è soggetta alla normale procedura di diritto di accesso agli atti amministrativi da parte dei cittadini ai sensi della L. 241/90 ed al vigente

regolamento comunale di attuazione, compreso il pagamento delle spese ivi previste;

- ai sensi dell'art. 2 del Decreto 151/2020, il pagamento del corrispettivo potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:
 - a. Versamento in unica soluzione:
 - 100% a saldo in unica soluzione entro la data di stipula della relativa convenzione;
 - b. Versamento dilazionato:
 - Prima rata: min 30% del corrispettivo dovuto, entro la data di stipula della relativa convenzione;
 - entro la data di stipula della suddetta convenzione dovranno inoltre essere consegnati in Comune:
 - ✓ Garanzia fidejussoria per l'importo dilazionato e non ancora versato, maggiorato degli interessi legali, avente le caratteristiche indicate all'art. 2 del Decreto 151/2020;
 - ✓ Impegno al pagamento mediante ulteriori n. 2 rate max, comprensive della rata di saldo, secondo un cronoprogramma proposto dallo stesso proprietario. L'ultima delle suddette rate (rata di saldo) dovrà comunque essere versata entro un anno dalla data di stipula della relativa convenzione;
 - Non si procederà alla rateizzazione se l'importo da versare risulterà inferiore ad € 1.000,00.
 - Le eventuali rate proposte dai proprietari non potranno essere inferiori ad € 500,00.
- Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure previste dalla presente deliberazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, nessuna esclusa, saranno interamente a carico dei proprietari degli alloggi.

Considerato che in conformità a quanto previsto dall'art. 31 c. 49-bis della L. 448/98, per poter attuare le disposizioni qui stabilite è necessario sottoscrivere tra le parti un atto pubblico o una scrittura privata autenticata;

Visto a tale scopo lo schema di convenzione allegato sotto la lettera "A" alla presente deliberazione e di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale, e ritenuto di doverlo approvare;

Visti:

- La legge 865/1971: "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica";
- Gli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 28/01/1977 (legge "Bucalossi");
- La legge n. 179 del 17/02/1992 (entrata in vigore il 15/03/1992) recante "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" che ha modificato ed integrato la legge 865/1971;
- L'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- L'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001;
- L'art. 25-undecies D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 convertito con Legge 17 dicembre 2018 n. 136;
- Il decreto 28 settembre 2020 n. 151;
- Il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visti gli allegati pareri espressi dal Responsabile del Settore 6. Governo e Gestione del Territorio e dal Responsabile del Settore 2 Risorse Umane e Finanziarie ex articolo 49 del TUEL;

Visto il D.Lgs. 267/2000 s.m.i.;

Ritenuta l'urgenza di provvedere in quanto è necessario dar seguito ad istanze già pervenute ed in attesa di poter essere evase;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

Per tutte le motivazioni e considerazioni descritte in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

1. Con riferimento agli interventi in Edilizia Residenziale Pubblica realizzati:
 - mediate convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71 sia in diritto di superficie che in proprietà, indipendentemente dalla data di stipula prima o dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 (art. 49-bis L. 448/98);
 - mediante convenzioni previste dall'art. 18 del DPR 06/06/2001 n. 380 (che hanno altresì sostituito le convenzioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77 c.d. "Bucalossi") (art. 49-ter L. 448/98)di consentire 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, secondo le modalità e le procedure descritte in premessa ai sensi ed in applicazione della L. 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. e decreto attuativo n. 151 del 28 settembre 2020.
2. Di approvare lo schema tipo di convenzione allegato sotto la lettera "A" alla presente deliberazione e di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale, con il quale viene data attuazione alle disposizioni qui stabilite.
3. Di autorizzare il notaio rogante ad apportare allo schema di convenzione di cui sopra (allegato "A") le modifiche e le integrazioni che riterrà più opportune ai fini di una miglior comprensibilità del testo e/o di una sua più idonea rispondenza alle normative in vigore nonché alle esigenze perseguite con la stipula delle stesse.
4. Di precisare che:
 - il periodo di 5 anni dal primo trasferimento è computato dalla data dell'atto di rogito di prima assegnazione;
 - la durata della convenzione è computata a partire dalla data di stipula della convenzione con la quale è avvenuta/avverrà l'assegnazione del terreno alla cooperativa o impresa edificatrice.
5. Di approvare tutte le modalità operative e funzionali descritte in premessa, utili e/o necessarie per dare attuazione al presente provvedimento, che qui si intendono integralmente riportate, tra cui, in particolare:
 - nei casi previsti dalla presente deliberazione, 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, deve essere attivata su specifiche istanze dei singoli proprietari interessati, corredate dalla documentazione richiesta dagli uffici comunali, necessaria per verificare l'ammissibilità della richiesta e poter procedere al calcolo del corrispettivo;

- le suddette istanze possono essere presentate in qualsiasi tempo, senza alcuna scadenza o limite temporale;
- per ogni unità immobiliare potrà essere attivata una procedura indipendente, la cui istanza di attivazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli eventuali comproprietari per comprovarne l'unanime volontà ed accordo;
- terminata l'istruttoria della pratica, e verificatane l'ammissibilità, gli uffici rilasceranno ai richiedenti un nulla-osta per la stipula delle nuove convenzioni comprensivo del corrispettivo da versare, ovvero, in caso di inammissibilità della pratica, verrà inviata risposta motivata di diniego o di richiesta di documentazione integrativa;
- ottenuto l'importo di detto corrispettivo e valutatane la convenienza, sarà cura dei proprietari contattare un notaio di propria fiducia per fornirgli tutti i documenti necessari per completare la procedura fino alla stipulazione delle nuove convenzioni;
- l'amministrazione si impegna a rilasciare ai proprietari i documenti in proprio possesso necessari alla definizione delle nuove convenzioni, la cui stipula dovrà avvenire presso la sede comunale, in accordo con il Responsabile Comunale preposto alla sottoscrizione degli atti. Solo in caso di comprovate ed eccezionali motivazioni, accertate e riconosciute dallo stesso Responsabile, che dovranno comunque esulare dall'aspetto economico, sarà possibile stipulare gli atti presso una sede diversa da quella Comunale;
- l'eventuale ricerca e rilascio di documentazione di cui al punto precedente ai rispettivi proprietari, è soggetta alla normale procedura di diritto di accesso agli atti amministrativi da parte dei cittadini ai sensi della L. 241/90 ed al vigente regolamento comunale di attuazione, compreso il pagamento delle spese ivi previste;
- ai sensi dell'art. 2 del Decreto 151/2020, il pagamento del corrispettivo potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

c. Versamento in unica soluzione:

- 100% a saldo in unica soluzione entro la data di stipula della relativa convenzione;

d. Versamento dilazionato:

Prima rata: min 30% del corrispettivo dovuto, entro la data di stipula della relativa convenzione;

entro la data di stipula della suddetta convenzione dovranno inoltre essere consegnati in Comune:

- ✓ Garanzia fidejussoria per l'importo dilazionato e non ancora versato, maggiorato degli interessi legali, avente le caratteristiche indicate all'art. 2 del Decreto 151/2020;
- ✓ Impegno al pagamento mediante ulteriori n. 2 rate max, comprensive della rata di saldo, secondo un cronoprogramma proposto dallo stesso proprietario. L'ultima delle suddette rate (rata di saldo) dovrà comunque essere versata entro un anno dalla data di stipula della relativa convenzione;

Non si procederà alla rateizzazione se l'importo da versare risulterà inferiore ad € 1.000,00.

Le eventuali rate proposte dai proprietari non potranno essere inferiori ad € 500,00.

6. Di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alle procedure previste dalla presente deliberazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, nessuna esclusa, saranno interamente a carico dei proprietari degli alloggi.
7. Di demandare gli atti gestionali e conseguenti a quanto stabilito con il presente provvedimento al Responsabile del Settore Governo e Gestione del Territorio, compresa la sottoscrizione dei singoli atti, in nome e per conto del Comune di Gorgonzola.
8. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, dell'art. 134, del D.Lgs. 267/00 in quanto necessaria per dar seguito ad istanze già pervenute ed in attesa di poter essere evase.
9. Di comunicare il presente provvedimento, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiglieri ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. che così dispone: "Contestualmente all'affissione all'albo le deliberazioni adottate dalla Giunta sono trasmesse in elenco ai capigruppo consiliari".
10. Di dare atto, altresì, che il presente provvedimento, ai sensi del D. Lgs. n.33/2013, verrà pubblicato sul portale della Città di Gorgonzola, sezione Amministrazione Trasparente-Provvedimenti-Provvedimenti organi d'indirizzo politico.

Allegati:

Pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L.

Allegato A:

Convenzione rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze

N. 31

del 01/03/2021

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Angelo Stucchi / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Comunale
Dott. Fabrizio Brambilla / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente
