



# COMUNE SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

N° 32 Registro Delibere

ORIGINALE

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

adunanza **Straordinaria** di **prima convocazione** - seduta **pubblica**

**Oggetto:** ELIMINAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN DIRITTO DI PROPRIETA', AI SENSI DELLA L. 448/1998, L. 106/2011, L. 14/2012, L. 136/2018, DM 151/2020, L. 108/2021 E L.51/2022. CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO E SCHEMI DI CONVENZIONE - APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventidue**, addì **venticinque** del mese di **agosto** alle ore **18.00** nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservazione di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1 Zorzi Roberto Albino	X		10 Grasso Andrea	X	
2 Ambrosi Renzo	X		11 De Agostini Bruna	X	
3 Riolfi Emily		X	12 Chiereghini Andrea	X	
4 Procura Silvano	X		13 Corona Vincenzo	X	
5 Zanotti Evita	X		14 Marconi Alberto		X
6 Destri Matteo	X		15 Grigoli Romina	X	
7 Aldegheri Alberto	X		16 Padovani Davide	X	
8 Damoli Laura	X		17 Toffalori Pier Luigi	X	
9 Tonel Luciano		X			
			Totale Presenti / Assenti	<b>14</b>	<b>3</b>

Il Sig. Zorzi Roberto Albino nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Assiste alla adunanza il Dott. Gobbi Luciano Segretario Comunale del Comune il quale provvede alla redazione del presente verbale.

*Il Sindaco, in risposta alla interpellanza presentata dal consigliere Toffalori in merito alle problematiche delle rotture delle tubazioni dell'acqua di Via Roma, fa presente che AGS ha inviato solo oggi una comunicazione e che a breve anche il tecnico incaricato per la realizzazione del marciapiede relazionerà in merito. **Pertanto si riserva di inviare una risposta non appena in possesso di tutta la documentazione necessaria.***

*Il Consigliere Toffalori Pier-Luigi ringrazia e sottolinea che, grazie all'interpellanza presentata, qualcosa si sta facendo in merito.*

*Ore 18:05 entra il Consigliere Riolfi Emily i presenti salgono a 15.*

*Il Consigliere Toffalori presenta le seguenti interpellanze verbali, facendo presente che, essendo tali interpellanze presentate in modo verbale, è sufficiente, da parte della Amministrazione, una risposta con medesima forma. In mancanza di una risposta verbale, si riserva di presentare delle interpellanze in forma scritta:*

- *Segnalazione di una colonna pericolante alla fontana Vecchia di San Giorgio. Il Sindaco si riserva di effettuare le opportune verifiche.*
- *Segnalazione del cancello rotto presso l'isola ecologica e conseguente conferimento non ordinato dei rifiuti.*

*Il Sindaco fa presente che l'intervento è stato più volte sollecitato a Serit, soggetto incaricato della gestione dell'isola ecologica. Assicura che nei prossimi giorni provvederà nuovamente a sollecitare Seri per risolvere la problematica evidenziata.*

- *Situazione di disordine dell'archivio comunale, che rischia di rendere molto difficoltosa la consultazione da parte di terzi, studiosi o semplici cittadini. Ricorda che quando ebbe l'onore di ricoprire la carica di Sindaco, con l'allora Assessore ai Lavori Pubblici, Arch. Testi, nel visitare i locali dell'archivio aveva trovato un grande disordine, addirittura documenti sparsi sul pavimento alla rinfusa e che, per risolvere il problema, erano stati reperiti spazi idonei e una ditta specializzata era stata incaricata del riordino dell'archivio. Evidenzia che un archivio ordinato è importante non solo sotto il profilo storico, ma anche per favorire la consultazione ordinaria dei documenti da parte degli uffici, imprese e cittadini. Afferma che, se gli spazi destinati all'archivio non sono più sufficienti, devono essere messi a disposizione altri spazi, di cui il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, grazie ad una politica oculata svolta in passato, già dispone*

*Il Sindaco concorda sulla necessità di disporre di un archivio ordinato e ben distribuito, assicura che l'Amministrazione porrà attenzione anche a questo tema, anche se evidenzia che ci sono, soprattutto in questo momento storico, altre problematiche e priorità.*

*Il Consigliere Padovani Davide chiede se è stato risposto al cittadino che ha inviato una email a tutti i consiglieri l'otto agosto di quest'anno.*

*Il Sindaco risponde che non è stata data risposta al cittadino e che i tecnici stanno approfondendo la tematica che si presenta molto complessa.*

*Il Consigliere Toffalori Pier-Luigi chiede al Sindaco se ha risposto alla lettera inviata dalle Associazioni Ambientaliste.*

*Il Sindaco riferisce di aver risposto non a quella lettera, ma ad una lettera successiva sottoscritta da un cittadino in nome di queste Associazioni. Il Consigliere Toffalori Pier-Luigi e gli altri Consiglieri di minoranza manifestano il loro interesse ad avere copia della nota di risposta. Il Sindaco invita i consiglieri a formulare la relativa richiesta di accesso agli atti.*

*Il Consigliere Corana Vincenzo, tornando alla mail del cittadino, ritiene che nel momento in cui la mail dell'otto agosto è stata inviata ai Consiglieri Comunali, la tematica entra di fatto nella competenza del Consiglio e sul piano politico andrebbe affrontata in questa sede, come richiesto dal cittadino.*

*Il Sindaco precisa di aver ritenuto doveroso inviare ai Consiglieri la mail, come richiesto dal cittadino, ma che la tematica sollevata non è di competenza del Consiglio, ma dei tecnici.*

*Il Consigliere Corona Vincenzo evidenzia che la mail presentava delle sfumature, che potrebbero coinvolgere, sotto il profilo dell'indirizzo, il Consiglio Comunale. Afferma che il cerchio andrebbe chiuso coinvolgendo il Consiglio.*

*Il Sindaco risponde che il cerchio secondo lui è già chiuso per le motivazioni già esposte.*

*Il Consigliere Corona Vincenzo ribadisce che come gruppo qualche azione politica sarebbe possibile, ma preferisce rinviare la trattazione dell'argomento.*

*Il Sindaco apre la discussione sul primo punto all'ordine del giorno.*

*L'Assessore Destri Matteo illustra il punto.*

*Il Consigliere Toffalori Pier-Luigi dichiara il voto di astensione, poiché, seppure trattandosi di un aggiornamento dovuto a nuove disposizioni normative, la sua Amministrazione è stata l'ultima a realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica. Sollecita l'Amministrazione ad intervenire su tale tematica.*

*Il Consigliere Corona Vincenzo prende atto che si tratta di un adeguamento normativo e pone alcune domande e/o dubbi che nascono dalla lettura del testo della proposta.*

*Nella premessa della proposta di deliberazione vi è scritto che alla data 21/05/2022 non risultano depositate presso il protocollo comunale richieste di calcolo di corrispettivo, ma ciò nonostante la proposta viene dichiarata immediatamente eseguibile per dare celere seguito alle istanze pervenute in materia. Chiede delucidazioni in merito.*

*Interviene l'Assessore Destri Matteo confermando che alla data del 21 maggio 2022 non risulta depositata alcuna istanza formale; fa però presente che in queste ultime settimane più di qualche cittadino ha chiesto informazioni, manifestando interesse per la procedura e, di conseguenza, si è preferito chiedere al Consiglio di dichiarare la immediata eseguibilità della proposta.*

*Il consigliere Corona chiede il motivo per il quale la proposta di deliberazione individua in due casi nella Giunta Comunale l'organo competente ad approvare le specifiche convenzioni (gli allegati A e B), mentre in un caso (allegato C) la competenza è del Responsabile del Settore.*

*L'assessore Destri Matteo e, in successione, il Segretario Comunale precisano che si tratta di fattispecie diverse sotto il profilo normativo e che la competenza della Giunta riguarda le convenzioni che hanno per oggetto diritti reali, mentre quella del Responsabile del settore si limita alle convenzioni che incidono su vincoli non di natura reale.*

*Si chiude la discussione.*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso 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;
- 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;
- 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.

### **Premesso inoltre che:**

- il Decreto Fiscale 2019 (D.L. 23.10.2018 n. 119 convertito con Legge 17.12.2018 n. 136, entrata in vigore il 23.12.2018), con l'art. 25-undecies ha modificato l'art. 31 della Legge n. 448/1998 sulla disciplina di determinazione del prezzo massimo per la cessione delle singole unità abitative edificate in regime di edilizia residenziale convenzionata, introducendo nelle procedure significative modifiche ed integrazioni relativamente alla rimozione dei vincoli, al prezzo massimo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, in precedenza normati dall'art. 31, comma 49 bis della legge 23.12.1998 n. 448 ed 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;
- con l'art. 25-undecies, comma 1, lett. a) e b) 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 le seguenti modificazioni:

- Convenzioni PEEP interessate: prevede la possibilità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione per le convenzioni PEEP (ex art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865), sia per la cessione del diritto di superficie che per la cessione in proprietà, senza limitazioni di sorta
  - Modalità per la rimozione del vincolo sul prezzo e/o sul canone massimo: i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione potranno essere rimossi mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari
  - Soggetti legittimati a richiedere la rimozione del vincolo sul prezzo e/o canone massimo: l'atto per la rimozione di tali vincoli potrà essere stipulato a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali su beni immobili
  - Determinazione corrispettivo: la percentuale per la determinazione del corrispettivo è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281.
  - Dilazioni di pagamento: il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze sopra citato prevede inoltre criteri e modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo
  - Violazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione: in caso di cessione di un alloggio ad un prezzo superiore a quello massimo di convenzione, in pendenza della rimozione dai vincoli, il contratto stipulato non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato
  - Istanza di rimborso: in caso di cessione di un alloggio a prezzo superiore a quello massimo di convenzione, all'acquirente spetta il diritto al rimborso della differenza tra prezzo convenuto e prezzo vincolato, anche se l'eventuale istanza di rimborso da parte dell'acquirente si estingue con la rimozione
- 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"; con cui sono stati definiti, a livello nazionale, i criteri per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo, ed in particolare:
  - l'art. 1 del Decreto MEF 151/2020 stabilisce che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater, della legge 448/1998, è pari al 50% del corrispettivo calcolato con le modalità di cui al comma 48 del predetto art. 31 (per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà), ridotto in funzione della differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni già trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata.

Nello specifico:

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

- CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;
- Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 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.

Nell'ipotesi di convenzione di cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (CRV) è ulteriormente ridotto del 50%, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

- l'art. 2 del Decreto MEF 151/2020 prevede, inoltre, che il Comune conceda, su richiesta di parte, 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 allo specifico albo, stabilendo che, in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;
- l'art. 3 del Decreto MEF 151/2020 prevede, inoltre, al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

**Dato atto** che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30/04/2021:

- sono stati definiti gli schemi tipo di convenzione di modifica degli obblighi convenzionali per gli immobili ricadenti in aree PEEP, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per l'eliminazione dei vincoli gravanti sugli immobili siti in aree PEEP già cedute in proprietà, demandando alla Giunta Comunale l'approvazione delle specifiche convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la modifica dei vincoli di convenzione ed al Responsabile del Settore Attività Economiche-Edilizia Privata l'approvazione delle specifiche convenzioni per l'affrancamento dai vincoli convenzionali su aree P.E.E.P. già cedute in proprietà e il mandato di stipulare le suddette convenzioni;
- si sono assunti in anni 30 la durata di validità delle convenzioni per le quali non è stata definita la scadenza, originariamente stipulate per la cessione in proprietà delle aree PEEP in considerazione di quanto stabilito dall'art. 18 "Convenzione – tipo" del DPR 380/2001
- Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2021, esecutiva, sono stati definiti i criteri per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati in diritto di superficie e in diritto di proprietà, in applicazione del Decreto MEF 28 settembre 2020, n. 151 nei limiti delle disposizioni dettate dall'art. 31 della L. 448/1998 e del DM 151/2020, determinando tra l'altro di:
- Si è acquisito quale più probabile valore di mercato (Vv) delle aree interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 31, commi 46, 47 e 48, della legge 448/98, su tutto il territorio comunale, il valore stimato dalla perizia tecnico estimativa redatta dall'arch. Castioni Alberto di Euro/mq 240,00#;
- Si è deliberato di concedere, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, una dilazione di pagamento del corrispettivo da versare in massimo 4 rate trimestrali, con le garanzie e le modalità previste dall'art. 2 "Dilazione di pagamento" del Decreto MEF 151/2020;

**Considerato che** l'art. 22-bis della legge 29 luglio 2021 n. 108, entrata in vigore il 31/07/2021, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure", ha ulteriormente modificato i commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

**Visto** in particolare che le modifiche introdotte al comma 48, che incide sulla quantificazione dei seguenti corrispettivi:

- la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'[articolo 35 della L. n. 865/1971](#) e ss.mm.ii precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1991, per la cessione del diritto di proprietà, con la convenzione di cui all'[articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), (comma 46)
  - la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (comma 47)
  - per il calcolo del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli (comma 49-bis)
- fa ricorso alle disposizioni di cui all'articolo 5 -bis, comma 1, del decreto- legge 11 luglio 1992, n.

333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 che è stato abrogato dal D.P.R. 8 giugno 2011 n. 327 e dichiarato incostituzionale dalla Corte Costituzionale con sentenza 24 ottobre 2007 n. 348

**Considerato** pertanto che mancando un parametro di riferimento non è stato possibile quantificare il corrispettivo necessario all'attuazione dell'art. 31 c. 46, 47 e 49-bis della L. 448/1998 e gli Uffici competenti hanno dovuto sospendere i relativi calcoli nelle more di chiarimenti normativi nel merito;

**Evidenziato che:**

- in data 21/05/2022 è entrata in vigore la Legge n. 51 del 20 maggio 2022 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, che all'art. 10-quinquies "Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica" modifica nuovamente le disposizioni dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, variando nuovamente i criteri di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata;
- in particolare l'art. 10-quinquies della L. 51/2022, modificativo dell'art. 31 della Legge 448/1998, stabilisce per il calcolo del corrispettivo il ricorso al Valore Venale dell'immobile (art. 37, comma 1, del DPR 327/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)
- l'art. 37-ter della Legge n. 79 del 29 giugno 2022 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, "Modifica all'art. 10-quinquies del decreto -legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022" stabilisce che le modifiche normative apportate dall'art. 10-quinquies della Legge 51/2022 non si applicano alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge stessa (21/05/2022)
- che, alla data del 21/05/2022 non risultano depositate presso il protocollo comunale richieste di calcolo di corrispettivo ai sensi dell'art. 31 della L. 448/1998;
- in conseguenza all'entrata in vigore il 21/05/2022 della Legge 51 del 20 maggio 2022 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, i criteri di determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata approvati con la DCC n. 31/202021, necessitano di essere adeguati alla nuova normativa;

**Rilevato** pertanto che la determinazione dei corrispettivi da versare al Comune nelle casistiche di cui all'art. 31 c. 46, 47 e 49-bis, dipendono dal parametro riportato all'art. 31 c. 48 che, dall'ultimo aggiornamento normativo come sopra meglio specificato, è riferito al Valore Venale del bene di cui alla art. 37, comma 1, del DPR 327/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

**Richiamata** la perizia redatta dal tecnico incaricato arch. Cationi Alberto acquisita al prot. 10393 del 22/06/2021 ai fini della determinazione dei parametri per il calcolo dell'eliminazione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP, di cui alla precedente deliberazione di Consiglio n. 31 del 30/06/2021;

**Ritenuto** opportuno confermare quale più probabile valore di mercato (Vv) delle aree interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 31, commi 46, 47 e 48, della legge 448/98, su tutto il territorio comunale, il valore stimato dalla perizia tecnico estimativa redatta dall'arch. Castioni Alberto di Euro/mq 240,00#;

**Ritenuto**, pertanto, necessario adeguare le procedure in oggetto alle nuove disposizioni normative e definire i seguenti nuovi criteri per l'esame delle istanze e il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata, e precisamente:

- le procedure in argomento sono ammissibili a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni

- dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa;
- che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo determinato dal comune secondo quanto indicato dagli artt. 46 e seguenti della L. 448/1998, come modificata e integrata dall'art. 10-quinques della L. 51/2022;
- venga stipulato specifico atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari
- l'atto per la rimozione dei vincoli può essere stipulato a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sui beni immobili;
- in pendenza della rimozione dai vincoli, in caso di cessione di un alloggio ad un prezzo superiore a quello massimo di convenzione, il contratto stipulato non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato
- in caso di cessione di un alloggio a prezzo superiore a quello massimo di convenzione, all'acquirente spetta il diritto al rimborso della differenza tra prezzo convenuto e prezzo vincolato. L'eventuale istanza di rimborso da parte dell'acquirente si estingue con la rimozione dei vincoli;
- confermare quale più probabile valore di mercato (Vv) delle aree interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 31, commi 46, 47 e 48, della legge 448/98, su tutto il territorio comunale, il valore stimato dalla perizia tecnico estimativa redatta dall'arch. Castioni Alberto di Euro/mq 240,00#;
- il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (art. 31, commi 47 della L. 448/98) verrà calcolato con la seguente modalità:

$$C = 60\% [ Vv - I ] \times QM$$

dove:

C = corrispettivo da versare

Vv = (più probabile) valore di mercato del terreno

I = 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 è stipulato l'atto di cessione delle aree.

QM = millesimi di proprietà

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata (art.31, comma 49-bis, 49-ter, 49-quater, della Legge 448/98) sulle aree cedute in proprietà verrà calcolato con la seguente modalità:

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998

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;

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli come sopra calcolato 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;

- di approvare la possibile concessione, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, della dilazione di pagamento del corrispettivo in massimo 2 rate semestrali di pari importo. Il corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, potrà essere dilazionato previa presentazione di una garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta che deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 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. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;
- di confermare l'applicazione delle suddette procedure a tutti gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata presenti nel territorio comunale, ancora soggette a convenzioni in corso di validità
- di applicare le disposizioni della L 51/2022 e quelle oggetto della presente deliberazione a tutte le istanze per la cessione in proprietà e/o per l'affrancamento dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata presentate dopo dal 21.05.2022, giorno di entrata in vigore della citata L 51/2022;

**Rilevato** inoltre che in riferimento alle novità introdotte dalla L. 51/2022 occorre, modificare anche gli schemi delle convenzioni originarie, aventi per oggetto le aree concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà per la costruzione di immobili in regime di edilizia residenziale convenzionata, che qui si allegano e fanno parte integrante e sostanziale del presente, secondo i seguenti modelli:

- A) Schema di Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e contestuale rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata;
- B) Schema di Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà di aree di edilizia residenziale convenzionata
- C) Schema di Convenzione tipo per rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili ceduti in proprietà e costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata

**Ritenuto** di demandare.

- alla Giunta comunale l'approvazione, sulla base dello schema tipo allegato A) e B), delle specifiche convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la modifica dei vincoli di convenzione;
- al Responsabile del Settore Attività Economiche-Edilizia Privata l'approvazione, sulla base dello schema tipo allegato C), delle specifiche convenzioni per la modifica dei vincoli di convenzione su aree P.E.E.P. già cedute in proprietà;

**Ritenuto** di assumere in anni 30 la durata di validità delle convenzioni per le quali non è stata definita la scadenza, originariamente stipulate per la cessione in proprietà delle aree PEEP in considerazione di quanto stabilito dall'art. 18 "Convenzione – tipo" del DPR 380/2001;

**Ritenuto** di revocare le precedenti deliberazioni consiliari n. 16 del 19/04/2021 e n. 31 del 30/06/2021 in quanto sostituite nel loro contenuto dalla presente deliberazione

**Visti:**

- la Legge n. 448/1998;
- la Legge 106/2011,



- la Legge 14/2012;
- la Legge 136/2018;
- il Decreto MEF 151/2020;
- la Legge n. 108/2021;
- la Legge n. 55/2022;
- la Legge n. 79/2022;
- la Legge n. 241/90 - Nuove norme sul procedimento amministrativo;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

**Visti** i pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267 del 18.08.2000, allegati al presente provvedimento quale parte integrale e sostanziale dello stesso;

Con votazione espressa in forma palese (per alzata di mano) con il seguente esito:

- presenti n. 15 – favorevoli n. 11 – contrari n. 0 - astenuti n. 4 (Corona, Grigoli, Padovani, Toffalori),

### **DELIBERA**

- 1) **di dare atto** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) **di approvare**, a seguito dell'entrata in vigore il 21/05/2022 dell'art. 10-quinques della Legge 20 maggio 2022, n. 51 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina, modificativo dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, i seguenti nuovi criteri per l'esame delle istanze e per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata in tutto il territorio comunale:
  - le procedure in argomento sono ammissibili a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa;
  - che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo determinato dal comune secondo quanto indicato dagli artt. 46 e seguenti della L. 448/1998, come modificata e integrata dall'art. 10-quinques della L. 51/2022;
  - venga stipulato specifico atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari
  - l'atto per la rimozione dei vincoli può essere stipulato a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sui beni immobili;
  - in pendenza della rimozione dai vincoli, in caso di cessione di un alloggio ad un prezzo superiore a quello massimo di convenzione, il contratto stipulato non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato
  - in caso di cessione di un alloggio a prezzo superiore a quello massimo di convenzione, all'acquirente spetta il diritto al rimborso della differenza tra prezzo convenuto e prezzo vincolato. L'eventuale istanza di rimborso da parte dell'acquirente si estingue con la rimozione dei vincoli;
  - confermare quale più probabile valore di mercato (Vv) delle aree interessate dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 31, commi 46, 47 e 48, della legge 448/98, su tutto il territorio comunale, il valore stimato dalla perizia tecnico estimativa redatta dall'arch. Castioni Alberto di Euro/mq 240,00#;
  - il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (art. 31, commi 47 della L. 448/98) verrà calcolato con la seguente modalità:

$$C = 60\% [ V_v - I ] \times QM$$

dove:

C = corrispettivo da versare

V<sub>v</sub> = (più probabile) valore di mercato del terreno

I = 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 è stipulato l'atto di cessione delle aree.

QM = millesimi di proprietà

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata (art.31, comma 49-bis, 49-ter, 49-quater, della Legge 448/98) sulle aree cedute in proprietà verrà calcolato con la seguente modalità:

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998

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;

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli come sopra calcolato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

CRV<sub>s</sub> = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

- di approvare la possibile concessione, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, della dilazione di pagamento del corrispettivo in massimo 2 rate semestrali di pari importo. Il corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, potrà essere dilazionato previa presentazione di una garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta che deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 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. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;
- di confermare l'applicazione delle suddette procedure a tutti gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata presenti nel territorio comunale, ancora soggette a convenzioni in corso di validità;
- di applicare le disposizioni della L 51/2022 e quelle oggetto della presente deliberazione a tutte le istanze per la cessione in proprietà e/o per l'affrancamento dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata presentate dopo dal 21.05.2022, giorno di entrata in vigore della citata L 51/2022;

3) **di approvare** i seguenti schemi-tipo di convenzione da stipulare per dare attuazione alle possibilità offerte dalla Legge 448/1998, come modificata dalla Legge 51/2022, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e l'affrancamento dai vincoli

convenzionali degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, che qui si allegano e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- A) Schema di Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e contestuale rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata – Allegato A
- B) Schema di Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà di aree di edilizia residenziale convenzionata - Allegato B
- C) Schema di Convenzione tipo per rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili ceduti in proprietà e costruiti in regime di edilizia residenziale convenzionata - Allegato C

- 4) **di demandare** alla Giunta comunale l'approvazione e la stesura, sulla base dello schema tipo allegato A) e B), del testo definitivo delle specifiche convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (Allegato A) e per la contestuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobile costruire in regime dei edilizia residenziale convenzionata (Allegato B), con tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire tutti gli aspetti del caso in esame, in conformità sostanziale agli schemi allegati al presente provvedimento,
- 5) **di demandare** al Responsabile del Settore Attività Economiche-Edilizia Privata la stesura del testo definitivo delle specifiche convenzioni per la rimozione dei vincili gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizi residenziale convenzionata e già ceduti in proprietà (Allegato C). con tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire tutti gli aspetti del caso in esame, in conformità sostanziale agli schemi allegati al presente provvedimento,
- 6) **di dare mandato** al Responsabile del Settore Attività Economiche-Edilizia Privata, di stipulare, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale le suddette convenzioni e, fatta salva la sostanza degli atti così come risultano configurati nel presente provvedimento, di apportare tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili alla definizione di dettaglio della convenzione stessa;
- 7) **di dare mandato** agli uffici competenti di dare diffusione alle nuove disposizioni mediante pubblicazione delle stesse sulla home page del sito informatico comunale;
- 8) **di revocare** le precedenti deliberazioni consiliari n. 16 del 19/04/2021 e n. 31 del 30/06/2021 in quanto sostituite nel loro contenuto dalla presente deliberazione
- 9) **di provvedere**, in attuazione del principio di trasparenza, a garantire la tempestiva pubblicità nel proprio sito istituzionale on line 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;
- 10) **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;
- 11) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4 dell'art.134 del D.Lgs 267/2000, per dare celere seguito alle istanze pervenuta in materia, a seguito di separata votazione in forma palese (per alzata di mano), con il seguente esito: - presenti n. 15 – favorevoli n. 11 – contrari n. 0 - astenuti n. 4 (Corona, Grigoli, Padovani, Toffalori).

Letto approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

**Zorzi Roberto Albino**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**dott. Gobbi Luciano**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

**REFERTO PUBBLICAZIONE**

(art. 124, comma 1, D.Lgs 267/2000)

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Comunale ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

**IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI**

**dott. Pinali Luca**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(art. 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

**IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI**

**dott. Pinali Luca**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

