



COMUNE DI REZZATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE
N. 101 DEL 18/08/2022

OGGETTO:	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E SOPPRESSIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' SULLE AREE NEI PIANI DI ZONA E LEGGE 167/1962 IN APPLICAZIONE DELLE NUOVE DISPOSIZIONI INTRODOTTE DALLA LEGGE N. 51/2022 ED AGGIORNAMENTO DELLE MODALITA' OPERATIVE “.
----------	---

Il giorno 18 AGOSTO 2022, alle ore 14:45, presso la sede comunale, convocata nei modi e nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sotto indicati signori.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Presenti

**Ventura Giovanni
Zanca Monica
Capra Matteo
Bonometti Elena
Voglini Sergio Renato**

Assenti

Franzoni Maurizio

Membri ASSEGNATI 6 PRESENTI 5

Il Sindaco, assistito dal Segretario Comunale, dr. Iapicca Giuseppe, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 18.08.2022: "TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E SOPPRESSIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' SULLE AREE NEI PIANI DI ZONA E LEGGE 167/1962 IN APPLICAZIONE DELLE NUOVE DISPOSIZIONI INTRODOTTE DALLA LEGGE N. 51/2022 ED AGGIORNAMENTO DELLE MODALITA' OPERATIVE ".

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 17/02/2016 con delibera di Giunta comunale n. 22 è stato approvato l'aggiornamento del calcolo della cessione del diritto di superficie per gli alloggi di edilizia economico-popolare, realizzati negli anni 70-80 attraverso interventi ex Lege n. 167/1962 in applicazione dell'art. 31 della Legge 23/2/1988 n. 488;
- Con la medesima delibera n. 22/2016 sono state individuate le due zone in cui sono state realizzate le abitazioni di edilizia economico popolare, in particolare

COMPARTO A – zona San Carlo

COMPARTO B - zona Virle

Il tutto come meglio evidenziato nelle tavole che si allegano alla presente con la descrizione dei lotti già individuati nel 2016 dall'ufficio tecnico;

- Viene ritenuta adeguata e coerente la proposta dell'ufficio tecnico di utilizzare per la determinazione del corrispettivo il valore degli interventi ai sensi dall'art. 31 della Legge n. 448/1998 quale valore di riferimento l'importo ai fini IMU per le aree edificabili, opportunamente ridotto del valore pagato in origine, attualizzato;
- In data 23/04/2019 con deliberazione n. 48 la Giunta comunale ha approvato i valori ai fini IMU per le aree edificabili ricomprese nel territorio comunale i cui valori sono quindi riportati nella sottostante tabella, e più precisamente:

zona territoriale	Descrizione	Coefficiente I1	Valore unitario €/mq
I	REZZATO	1,00	240,00
II	VIRLE	0.95	228,00
III	SAN CARLO	1.00	240,00

- la determinazione del valore da attribuire alle aree alla luce della normativa vigente, anche nel caso di acquisizione con bonari accordi per opere pubbliche trova quale riferimento il valore di mercato delle aree stesse, non più legato ad altri parametri e che pertanto anche nel caso di definizione del valore del diritto di superficie per analogia ci si deve riferire ad una stima del valore di mercato attraverso opportune comparazioni e coefficienti di calcolo;

Premesso altresì che:

- ai sensi dell'art. 25-undecies, comma 1 lettera a) del D.L. 23/10/2018 n. 119 convertito con la legge 136/2018, l'art. 31 comma 49-bis della Legge n. 448 del 23/12/1998 è stato modificato come di seguito indicato:

"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'art. 35 della Legge 865/1971 e s.m.i., 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 scrittura privata autenticata stipulata 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 Ministero dell'Economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs 28/08/1997 n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la cessione 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 17/02/1992 n. 179 ricadenti nei piani di zona convenzionati”;

- in data 10/11/2020 è stato pubblicato il decreto n. 1514 del Ministero dell'Economia e finanze avente per oggetto il regolamento per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui all'art 31 comma 49-bis ultimo capoverso, della legge 448/1998;
- in applicazione del succitato decreto il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31 commi 49-bis; 49-ter, 49-quater della Legge 448/1998 e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà dovrà essere calcolato secondo la seguente formula:

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

dove:

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.

- Inoltre, in applicazione di detto decreto il corrispettivo per l'acquisto dell'area di cui all'art. 31 commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 448/1998 e s.m.i., contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/71 e s.m.i., per la concessione del diritto di superficie dovrà essere calcolato secondo la formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

dove:

CRVs= corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione di superficie.

PRESO ATTO che in applicazione del Decreto dell'economia e delle finanze n. 151 entrato in vigore dalla data 25/11/2020 è necessario modificare i criteri di calcolo del corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà e diritto di superficie relative anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nonché devono essere applicate alle domande di acquisto area pervenute a decorrere dalla data del 25/11/2020;

RITENUTO pertanto:

- 1) Procedere in ottemperanza ai disposti del decreto succitato alla modifica dei criteri di calcolo del corrispettivo, superando i precedenti contenuti nella precedente deliberazione n. 22/2016;
- 2) Di ritenere congrua la valutazione delle aree già espressa nella delibera per le valutazioni delle aree ai fini IMU applicando i coefficienti di ubicazione individuati nella relazione allegata alla firma dell'Arch. Chiara Valtorta allegata alla D.G..C. 48/2019, senza ulteriori

riduzioni tenuto conto che le aree, una volta libere dai vincoli acquistano un valore contrattuale ordinario;

zona territoriale	Descrizione	Coefficiente I1	Valore unitario €/mq	Coefficiente I3	VM in euro
II	VIRLE	0.95	228,00	1	228,00
III	SAN CARLO	1.00	240,00	1	240,00

- 3) Di stabilire dalla data di esecutività della presente delibera che la determinazione del coefficiente Cc.48 da utilizzare nel calcolo del valore di cessione, da applicare alle richieste pervenute dopo la data del 20/11/2020 deve essere determinato come segue:

$$Cc.48 = (VM * 40\%) - VOR$$

Dove:

Cc.48 corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998

VM= Valore di mercato attuale utilizzando il valore individuato per le aree residenziali con delibera G.C. n. 48/2019 con i coefficienti correttivi e quindi si hanno due valori di riferimento:

COMPARTO A – “San Carlo” €/mq 240,00

COMPARTO B – “Virle” €/mq 228,00

40%= Riduzione al 60% del valore di mercato

VOR= Valore della cessione dell'area (senza oneri di urbanizzazione) all'atto originario, rivalutato al 2019 applicando l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertati dall'Istat.

PRESO ATTO che nella precedente deliberazione n. 22/2016 sono stati approvati gli elenchi con l'individuazione dei singoli lotti degli interventi in edilizia P.E.E.P. con indicazione per ciascun lotto del costo di acquisizione dell'area che corrisponde al valore di assegnazione, da rivalutare come suindicato alla data del 2019 al fine di equiparare i valori da inserire nel calcolo, ritenendoli coerenti anche per l'anno in corso e che si allegano alla presente (allegato 1);

PRESO ATTO che gli importi suindicati possono essere oggetto di aggiornamento in funzione del valore delle aree ai fini IMU oppure verrà aggiornato annualmente con specifica delibera;

RITENUTO inoltre di procedere alla approvazione dei nuovi schemi tipo di convenzione che vengono allegati alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale e precisamente: (allegati 2 e 3) rispettivamente per cessione del diritto di superficie ed affrancamento dei vincoli ed il secondo per gli immobili già concessi in diritto di proprietà ed estinzione dei vincoli di godimento;

PRESO atto che non vi sono immobili realizzati in diritto di superficie riconducibili all'art. 18 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

CONSIDERATO che nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/71 per la cessione del diritto di proprietà laddove non era prevista una durata della convenzione stessa, l'applicazione del regolamento in funzione del Decreto dell'economia e delle finanze n. 151 entrato in vigore dalla

data 25/11/2020 comporta un corrispettivo pari a zero, fermo restando la necessità di stipulare una convenzione di eliminazione dei vincoli di prezzo e dei requisiti soggettivi dell'acquirente;

RITENUTO infine precisare che non possono beneficiare della norma che consente la rimozione dei vincoli i proprietari degli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge 17/02/1992 n. 179 ricadenti nei piani di zona convenzionati

CONSIDERATO che la normativa vigente prevede la possibilità che mediante delibera del consiglio comunale è possibile rateizzare il costo per l'eliminazione del diritto di superficie e degli altri vincoli;

RICHIAMATO l'art. 10 quinquies della legge 51 del 20/05/2022 con la quale viene abrogato il limite massimo di 5.000,00 euro per le unità con superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di euro 10.000,00 per unità immobiliari con superficie residenziale catastale maggiore di 125mq;

VISTO che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Settore sviluppo territoriale e Settore Ragioneria in ordine alla regolarità tecnica ed economica espressi in data;

con voti favorevoli unanimi,

D E L I B E R A

1. Di prendere atto che con l'entrata in vigore del Decreto del Ministero dell'Economia e finanza n. 151 del 28/09/2020, entrato in vigore alla data 25/11/2020 il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31 commi 49-bis; 49-ter, 49-quater della Legge 448/1998 e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà il sistema di calcolo utilizzato con la Delibera n. 22/2016 deve intendersi superato, e sostituito secondo la seguente formula:

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

dove:

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 convezione.

Inoltre, in applicazione di detto decreto il corrispettivo per l'acquisto dell'area di cui all'art. 31 commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 448/1998 e s.m.i., contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/71 e s.m.i., per la concessione del diritto di superficie dovrà essere calcolato secondo la formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

dove:

CRVs= corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione di superficie.

2. Di recepire la proposta dell'ufficio tecnico comunale per la determinazione del coefficiente Cc48 al fine del calcolo del corrispettivo dovuto determinandolo come segue:

$$Cc.48 = (VM * 40\%) - VOR$$

Dove:

Cc.48 corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998

VM= Valore di mercato attuale utilizzando il valore individuato per le aree residenziali con delibera G.C. n. 48/2019 con i coefficienti correttivi e quindi si hanno due valori di riferimento:

COMPARTO A – "San Carlo" €/mq 240,00

COMPARTO B – "Virle" €/mq 228,00

40%= Riduzione al 60% del valore di mercato

VOR= Valore della cessione dell'area (senza oneri di urbanizzazione) all'atto originario, rivalutato al 2019 applicando l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertati dall'Istat.

3. Di recepire e prendere atto che il valore dell'area attuale di riferimento per gli interventi ricadenti negli ambiti P.E.E.P. opportunamente corretto applicando gli indici previsti nella relazione tecnica allegata alla D.G.C. 48/2019 sono i seguenti:

COMPARTO A "San Carlo" €/mq 240,00

COMPARTO B "Virle" €/mq 228,00

Si precisa infine che il valore "VM" deve intendersi aggiornabile automaticamente in coerenza con l'aggiornamento dei valori ai fini IMU oppure a seguito di specifica rideterminazione del valore di mercato ai fini della cessione del diritto di superficie, tenuto conto che la normativa di settore può subire ulteriori modifiche.

Si dà atto inoltre che non vi sono in previsione nel PG.T. e nella redigenda variante aree per nuova edilizia economico popolare e che pertanto il valore VM stabilito non è in contrasto con l'art. 22 bis comma b) della Legge 108/2021;

4. Di prendere atto che ai sensi dell'art. 10 quinquies della legge 51 del 20/05/2022 viene abrogato il limite massimo di 5.000,00 euro per le unità con superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di euro 10.000,00 per unità immobiliari con superficie residenziale catastale maggiore di 125mq
5. Di dare atto che il nuovo metodo di calcolo approvato con la presente deliberazione si applica alle richieste pervenute dopo la data del 20/05/2022;
6. Di precisare che non possono beneficiare della norma che consente la rimozione dei vincoli i proprietari degli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge 17/02/1992 n. 179 ricadenti nei piani di zona convenzionati;
7. Di precisare che nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/71 per la cessione del diritto di proprietà laddove non era prevista una durata della convenzione stessa, l'applicazione del regolamento in funzione del Decreto dell'economia e delle finanze n. 151 entrato in vigore dalla data 25/11/2020 comporta un corrispettivo pari a zero, fermo restando la necessità di stipulare una convenzione di eliminazione dei vincoli di prezzo e dei requisiti soggettivi dell'acquirente
8. Di approvare gli elenchi con l'individuazione dei singoli lotti degli interventi in edilizia P.E.E.P. con indicazione per ciascun lotto del costo di acquisizione dell'area che corrisponde al valore di assegnazione, da rivalutare come suindicato alla data del 2019 utilizzando gli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ALLEGATO 1);
9. Di approvare gli schemi tipo aggiornati per la stipula delle convenzioni per l'eliminazione dei vincoli ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 448/1998 e s.m.i. per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (ALLEGATO 2) e schema tipo per la presa d'atto dell'avvenuta estinzione dei vincoli di godimento ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge n. 448/98 (ALLEGATO 3);

10. Di dichiarare superata la precedente deliberazione n. 116/2021 per le motivazioni in premessa indicate;
11. Di dare la possibilità di rateizzare o di dilazionare il pagamento del corrispettivo di trasformazione, che verrà concesso come Regolamento Generale delle Entrate Comunali (art. 23) approvato con delibera di C.C. n. 10 del 08.06.2020;
12. Di demandare al Responsabile del Settore tecnico sviluppo territoriale ogni adempimento successivo circa la sottoscrizione degli atti susseguenti, compreso intervenire per conto dell'Amministrazione comunale alla sottoscrizione delle convenzioni per la cessione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli annessi;
13. Di trasmettere copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine affinché il provvedimento possano trovare immediata applicazione,

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4 , del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa, nei modi di legge, da tutti i presenti aventi diritto,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL SINDACO
Ventura Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iapicca Giuseppe

Documento originale firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005
e successive modifiche ed integrazioni