



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 205 DEL 23/10/2021

PROT. N. 28690

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP. DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI, DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE E DEI COSTI DI ISTRUTTORIA
-----------------	---

L'anno duemilaventuno addì ventitre del mese di Ottobre alle ore 12:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Funzione	Presente
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI
GELATI LUIGI	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” all’art. 35, prevede che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 167/1962 “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”, possa essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, per garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti, secondo la finalità della stessa norma;
- che la legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, comma 45 e ss, consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate a norma dell’art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie secondo l’art. 35, quarto comma, in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48, sostituendo la convenzione ex art. 35 legge n. 865/71 con una nuova convenzione di cui all’art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18 del DPR n. 380/01) alle seguenti condizioni:
 - per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
 - in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48;
- che la LEGGE 27 dicembre 2013, n. 147 ha disposto, con l’art. 1, comma 392, la modifica dell’art. 31, comma 48 della sopra citata L.448/1998;
- che il D.L. 119 del 23/10/2018, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136 ha disposto, con l’art. 25-undecies, comma 1, lettere a) e b) e comma 2, la modifica del comma 49-bis e introduzione del comma 49-quater dell’art 31 della L. 448/1998;
- che il suddetto D.L. 119 del 23/10/2018, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, unitamente al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, hanno apportato significative modifiche alle modalità procedurali e di calcolo dei corrispettivi di trasformazione e di rimozione dei vincoli;
- che con il D.L. n.151 del 28/09/2020 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, convertito con modificazioni dalla L.136/2018, sono state definite le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all’art. 35 della L. 865/1971, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata;
- che la L. 29 luglio 2021, n. 108 ha disposto, con l’art. 22-bis, significative modifiche dell’art. 31, commi 47, 48 e 49-bis della sopra citata L.448/1998

CIO’ PREMESSO, al fine di dare attuazione alle disposizioni di cui alle norme sopra citate, secondo principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento, il Comune di Curtatone con atto di C.C. 38 del 30/09/2021 ha provveduto ad adeguare il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la gestione ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P. e P.I.P.;

CHE, ritenuto opportuno utilizzare una metodologia di calcolo che garantisca principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento, si stabilisce di utilizzare il valore venale riportato nell’allegata tabella denominata “*Determinazione valore venale v.v. 2021*”, riferibile a quanto stimato per il calcolo del valore IMU delle aree edificabili per le rispettive convenzioni di alienazione degli immobili;

CHE della citata tabella “*Determinazione valore venale v.v. 2021*”, sono altresì individuate le diverse tipologie di convenzione, comprensive delle rispettive durate;

CHE detta tabella “*Determinazione valore venale v.v. 2021*” forma parte integrante del presente atto;

CHE risulta altresì utile determinare le agevolazioni previste dall'art. 12 del Regolamento Comunale, come segue:

- a abbattimento del corrispettivo pari ad una percentuale del 5 %, nel caso importi di affranco superiori ad €. 10.000,00;
- b abbattimento del corrispettivo pari al 10% per i soggetti che aderiscono utilizzando il pagamento in un'unica soluzione.

CHE, sulla base di quanto sopra elencato, lo sconto massimo cumulabile all'interno dei comparti è pari al 15%.

DATO ATTO CHE le istruttorie necessarie per provvedere a

- aggiornamento dei valori di riscatto e rimozione dei vincoli,
- computazione del massimo valore di vendita ai fini dell'alienazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli,
- per la computazione del massimo valore di affitto ai fini della locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli

sono complesse, laboriose ed onerose al punto che l'Amministrazione ha disposto di avvalersi di una consulenza esterna;

RITENTUTO

- opportuno provvedere alla definizione di apposite spese di istruttoria al fine di compensare i costi necessari per riconoscere i costi del servizio acquisito da professionista esterno;
- che una adeguata individuazione dei costi di istruttoria si possa elencare nel modo seguente
 - per l'aggiornamento dei valori di riscatto e rimozione dei vincoli € 80,00,
 - per la computazione del massimo valore di vendita ai fini dell'alienazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00,
 - per la computazione del massimo valore di affitto ai fini della locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00;

VISTO il regolamento che norma i termini e le procedure legate alle disposizioni di cui alla Legge 448/98 e alla Legge 273/2002 in modo articolato, approvato con atto di C.C. n. 38 del 30/09/2021;

VISTI gli atti predisposti dal Responsabile di P.O. Dell'Ufficio Patrimonio;

VISTO che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.Lgs. 18.8.00 n.267, il Responsabile del Settore sulla regolarità tecnica , in data 14/10/2021, ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto;

VISTO che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.Lgs. 18.8.00 n.267, il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, in data 14/10/2021, ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto;

VISTO l'art. 48 del TUEL 267/2000;

CON VOTI UNANIMI espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di applicare le nuove procedure previste Regolamento approvato con atto di C.C. n. 38 del 30/09/2021 agli immobili comunali posti all'interno dei comparti P.E.E.P. e P.I.P..
3. Di adottare i valori venali (V.V.) riguardanti il Piano di Zona di Curtatone, riferite ai diversi comparti, così come eplicitate nell'allegato denominato "*Determinazione valore venale v.v. 2021*", comprensive delle rispettive durate, il quale costituisce parte integrante del presente atto.
4. Di applicare le agevolazioni previste dall'art. 12 del Regolamento Comunale, come segue:
 - a abbattimento del corrispettivo pari ad una percentuale del 5%, nel caso importi di affranco superiori ad € 10.000,00;

- b abbattimento del corrispettivo pari al 10% per i soggetti che aderiscono utilizzando il pagamento in un'unica soluzione.
5. Di adottare le seguenti somme quali diritti di segreteria per le istruttorie che gli utenti chiederanno di attivare
 - per l'aggiornamento dei valori di riscatto e rimozione dei vincoli € 80,00,
 - per la computazione del massimo valore di vendita ai fini dell'alienazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00,
 - per la computazione del massimo valore di affitto ai fini della locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00,
 6. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.
 7. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile in considerazione delle richieste già pervenute da utenti che sono interessati alle pratiche di liberalizzazione in previsione delle attività incentivate dal c.d. "bonus 110%".

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
F.to Carlo Bottani

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rossella Russo

PARERI ESPRESSI

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Giovanni Trombani

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA
F.to Elena Doda

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 25/10/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è stata contestualmente inclusa nell'elenco inviato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'articolo 125 – del T.U. dell'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rossella Russo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 04/11/2021 :

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

 ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 25/10/2021 al 09/11/2021 senza reclami.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Russo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
dott. Luca Zanetti

DETERMINAZIONE VALORE VENALE V.V. 2021					
Comparto	Tipologia	Assegnazione	Gruppo	Durata convenzione Anni	V.V.
PEEP BUSCOLDO 1	Edifici pluriunità	Proprietà	Rep. 44905/1993 - Lotto 3 Palazzina 9 unità	illimitata	120,00
	Edifici singoli	Proprietà	Rep. 34227 del 02-04-1984 Rep. 34228 del 02-04-1984 Rep. 38511 del 23-10-1985 Rep. 38512 del 23-10-1985 Rep. 44905 del 08-04-1993	illimitata	
PEEP BUSCOLDO 2	Edifici pluriunità	Proprietà	Rep. 37331/2000 - Lotto 2 Palazzina 17 unità	20	120,00
	Edifici singoli	Proprietà	Rep. 37331 del 17-11-2000		
PEEP GRAZIE	Edifici pluriunità	Diritto di superficie	Rep. 260521/1979 - Lotto 1 Palazzina 1 Rep. 260521/1979 - Lotto 1 Palazzina 2 Rep. 260521/1979 - Lotto 1 Palazzina 3 Rep. 32458/1984 - Lotto 2 Parte	99	120,00
PEEP LEVATA	Edifici pluriunità	Diritto di superficie	Rep. 32458/1984 - Lotto 2 Palazzina 314 Rep. 32458/1984 - Lotto 2 Palazzina 315 Rep. 32458/1984 - Lotto 4	99	180,00
	Edifici singoli	Diritto di superficie	Rep. 32458 del 26-03-1984		
	Edifici pluriunità	Proprietà	Rep. 41377/1999 - Lotto 5 Palazzina 12 unità Rep. 41377/1999 - Lotto 5 Palazzina 6 unità	20	
	Edifici singoli	Proprietà	Rep. 305683 del 15-03-1982 Rep. 305684 del 15-03-1982 Rep. 305685 del 15-03-1982 Rep. 305687 del 15-03-1982 Rep. 305688 del 15-03-1982 Rep. 305689 del 15-03-1982 Rep. 305771 del 18-03-1982 Rep. 41377 del 04-08-1999	illimitata 20	

DETERMINAZIONE VALORE VENALE V.V. 2021					
Comparto	Tipologia	Assegnazione	Gruppo	Durata convenzione Anni	V.V.
PEEP PROVASOLI - SAN SILVESTRO_EREMO	Edifici pluriunità	Diritto di superficie	Rep. 40535/1987 - Lotto 6 Rep. 53252/1990 - Lotto 2 Palazzina 5 unità	99	170,00
	Edifici singoli	Diritto di superficie	Rep. 12131 del 31-07-1987 Rep. 32618 del 15-04-1988 Rep. 32619 del 15-04-1988 Rep. 40535 del 14-01-1987 Rep. 41252 del 09-09-1991 Rep. 53252 del 31-07-1990	99	
PIP CURTATONE - QUATTRO VENTI	Edifici singoli	Diritto di superficie	Rep. 16394 del 26-06-1990 Rep. 34830 del 21-06-1984 Rep. 44812 del 24-05-1983	99	120,00