



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2022/10**

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 108/2021 PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA. AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO DA SOTTOSCRIVERSI TRA COMUNE DI BOLOGNA E RICHIEDENTE.

la Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
il Consiglio

Premesso che:

ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 "Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.";

la possibilità di rimozione dei vincoli di prezzo massimo, canone massimo e la determinazione del corrispettivo sono disciplinati dall'articolo 31 commi 47, 48, 49bis e 49ter e 49quater della legge 448/1998;

come stabilito dal comma 49 ter della legge sopra richiamata, introdotto dall'art. 5 comma 3 bis della L. 106 del 2011, le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 380 del 2001 stipulate per impegnare il titolare del permesso di costruire, che ha beneficiato della riduzione del contributo di costruzione, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati;

il 30 luglio 2021 è stata pubblicata la legge 29 luglio 2021, n. 108 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”, e l’entrata in vigore è stata fissata al 31 luglio 2021;

l’art. 22 – bis contenente “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica” ha apportato modifiche ai commi 47, 48 e 49-bis dell’art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 recante “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo.”;

Nello specifico, per quanto di interesse all’oggetto del presente provvedimento, il comma 1, lett. b), sostituisce il comma 48 dell’art. 31 della L. n. 448/1998 disponendo che:

- a) il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello calcolato ai sensi dell’art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli 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;
- b) detto corrispettivo oltre a non poter essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, come già previsto dalla normativa vigente, deve rispettare l’ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall’anno di stipulazione della relativa convenzione;
- c) il Consiglio Comunale delibera i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
- d) la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

il comma 1, lettera c) dell’articolo 22 bis, sostituendo il comma 49-bis dell’art. 31 della L. n. 448/1998, prevede inoltre che i vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse possano 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; il Comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza;

In particolare la norma prevede che il corrispettivo sia proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo definito ai sensi del comma 48 dell’art. 31 della L. n. 448/1998; in ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;

Dato atto che si è comunicato agli istanti la sospensione delle procedure per le quali al 31 luglio 2021 non era stato ancora sottoscritto l’atto pubblico o la scrittura privata di rimozione dei predetti vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, nelle more dell’adozione della delibera Consiliare di recepimento delle modifiche normative;

Vista l’istruttoria tecnica redatta dall’U.I Pianificazione Attuativa dell’Ufficio di Piano, in atti;

Considerato che:

ai sensi del sopracitato comma 48, per la determinazione del corrispettivo dovuto si applica la seguente formula:

$$Cc.48 = (V_v + 10.R_d)/2 \times 60\% - O_c$$

Cc.48 = Corrispettivo dovuto per la trasformazione in piena proprietà dell'immobile concesso in diritto di superficie.

60% = Percentuale di abbattimento del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n.448/1998;

V_v = Valore Venale dell'area edificabile;

R_d = Reddito dominicale rivalutato;

O_c = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;

con riferimento a tale formula si specifica che:

- Le aree oggetto di convenzionamento, ad oggi risultano censite al catasto fabbricati e pertanto non hanno alcun reddito dominicale, pertanto, il relativo coefficiente R_d nell'algoritmo di cui sopra sarà pari a zero;
- Nelle convenzioni di cui all'art. 17 del DPR 380/01 non sono stati versati gli oneri di concessione del diritto di superficie e quindi il parametro O_c è pari a 0.
- il valore venale delle aree è da rinvenirsi nel prospetto, già aggiornato dalla precedente delibera P.G.n.125136/2021, allegato parte integrante al presente provvedimento;

il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui al 49bis è individuato in base ad una percentuale del corrispettivo calcolato ai sensi del predetto comma 48, 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 ministeriale, adottato il 28 settembre 2020, D.M. n. 151 (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata), recepito con deliberazione consiliare in data 15/03/2021 P.G. n. 125136/2021, ha fissato tale percentuale nella misura del 50% del corrispettivo di cui al comma 48, prevedendo altresì un'ulteriore riduzione 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 frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata;

il D.M. 151/2020 citato ha previsto la seguente formula per la riduzione del corrispettivo:

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

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;

Ritenuto specificare che :

rispetto alla "QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare" della formula di cui al DM citato si precisa che la quantificazione del corrispettivo sarà fatta non in ragione delle tabelle millesimali allegate al

regolamento di condominio ma rapportata alla superficie complessiva convenzionata delle unità abitative e relative pertinenze;

nel determinare il numero di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino alla durata massima della stessa, la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per eccesso e il corrispettivo calcolato su istanza dell'interessato resterà invariato se la relativa convenzione per la rimozione vincoli verrà sottoscritta nell'anno in cui l'istanza è stata presentata;

tutto ciò premesso e considerato si precisa che:

il procedimento per la rimozione dei vincoli può iniziare su istanza del privato interessato ed il Comune ha 90 giorni, dalla data di ricezione di tale istanza, per rispondere;

ai sensi del comma 49bis dell'articolo 31 della legge 448/1998, il corrispettivo dell'affrancazione non può essere superiore al tetto massimo di euro 5mila per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione;

A tal riguardo si specifica quanto segue:

-la definizione di superficie catastale è calcolata sulla base di quanto stabilito con le norme tecniche di cui all'allegato C del Dpr 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96";

-Per quanto concerne l'alloggio e le relative pertinenze accatastate all'interno della medesima planimetria catastale, si procederà ad assumere a riferimento la superficie catastale comprensiva delle aree scoperte rilevabile dalla visura catastale;

qualora le pertinenze siano accatastate separatamente (ad esempio la cantina) si adoperano i coefficienti di omogenizzazione previsti dall'allegato C del Dpr 138/98;

-con riferimento alle autorimesse ed i posti auto, si considerano i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

60% per i box auto;

50% per i posti auto coperti;

40% per i posti auto scoperti;

Preso atto che:

i vincoli 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 calcolato secondo le modalità di cui sopra, senza oneri e spese per il Comune;

qualora l'immobile sia trasferito senza la preventiva rimozione del vincolo il relativo contratto non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo vincolato;

il vincolo è rimosso per effetto della stipulazione e trascrizione della convenzione tra le parti anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso avanzate dall'acquirente ai sensi dell'art. 31 comma 49 quater della l.n. 448/1998; la rimozione dei predetti vincoli comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

il DM 151/2020 citato stabilisce che "Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.";

al presente provvedimento è allegato parte integrante uno schema di convenzione-tipo;

Verificato, altresì, che:

con provvedimento num. 2313 del 22/11/2019 la Giunta Regionale ha deliberato di approvare la "Procedura e modalità di determinazione della somma da restituire per lo svincolo dagli obblighi convenzionali o da atto unilaterale d'obbligo";

in virtù di dette disposizioni gli interventi di edilizia residenziale sociale realizzati con contributi pubblici sono assoggettati ad una convenzione tra i soggetti attuatori ed i Comuni in cui gli stessi sono localizzati ovvero ad un atto unilaterale d'obbligo assunto dall'operatore, secondo criteri definiti dalla Regione; il proprietario dell'alloggio che vuole sciogliere anticipatamente i vincoli derivanti da convenzione comunale o assunti mediante atto unilaterale d'obbligo deve richiedere alla Regione la determinazione della somma da restituire; il soggetto tenuto alla restituzione è il proprietario dell'alloggio che ha ricevuto il contributo o suo erede;

la Regione ha fissato in 20 anni dalla stipulazione della convenzione il termine entro il quale il proprietario dell'alloggio che intende rimuovere i vincoli della convenzione è tenuto a restituire alla Regione parte del contributo ricevuto, secondo la quantificazione fatta dalla Regione, qualora la convenzione abbia una durata superiore o sia senza scadenza;

la richiesta presentata alla Regione deve essere corredata dal parere favorevole del Comune allo svincolo dagli obblighi derivanti dalla convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo; il consenso del Comune costituisce infatti presupposto per il provvedimento regionale di determinazione della somma da restituire alla Regione;

determinata la somma da versare ed effettuato il versamento, la Regione ne dà comunicazione al Comune per l'adozione dei provvedimenti di competenza;

Ritenuto che:

ai sensi dell'articolo 31 comma 49bis della legge 448/1998, come novellato dalla legge 108/2021, il consiglio comunale è competente a disciplinare, con delibera consiliare, modalità e condizioni per la dilazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli;

su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, solo per importi superiori a euro 3.000,00 divisi in un numero massimo di tre rate da corrispondere secondo la seguente tempistica e modalità:

la prima rata pari al 50% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;

la seconda rata, pari al 25% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

la terza rata, pari al restante 25% maggiorato degli interessi legali, entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione;

la seconda e la terza rata devono essere garantite da idonea polizza fideiussoria da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione;

si procederà a stipulazione della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria a garanzia delle successive;

la predetta garanzia fideiussoria deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa; la garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento dell'intero da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento della prima rata con conseguente decadenza della concessa rateizzazione;

visti:

- l'art. 31, comma 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della Legge n. 448 del 23.12.1998;
- artt. 17 e 18 del Testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001;
- la Delibera della Giunta Regionale n. 2313 del 12 Novembre 2019 ;
- l'art. 48 del D.Lgs n. 267/2000;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020;
- la legge 29 luglio 2021, n. 108 di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza;

Dato atto che ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

in attuazione del principio di trasparenza, il Comune garantisce altresì la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del Decreto 28 settembre 2020 n. 151 citato;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

Sentite le commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1. DI RECEPIRE le disposizioni di cui alla Legge 29 luglio 2021, n. 108 “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.”;
2. DI DARE ATTO delle nuove modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo e di canone massimo di locazione descritte in motivazione;
- 3 DI DARE ATTO CHE il reddito dominicale e la superficie catastale saranno determinati come descritto in motivazione;
4. DI DARE ATTO CHE le nuove disposizioni e la nuova modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli verranno applicate a tutte le istanze presentate a partire dalla data di esecutività della presente delibera oltre che a tutte le procedure in corso al momento dell'entrata in vigore della L. n. 108/2021 e non concluse con la sottoscrizione di atto pubblico o scrittura privata autenticata;
5. DI DARE ATTO CHE la rimozione potrà riguardare tanto il vincolo del prezzo massimo quanto il vincolo del canone massimo di locazione;
6. DI APPROVARE lo schema di convenzione tipo allegato parte integrante alla presente delibera;
7. DI APPROVARE le modalità di dilazione di pagamento descritte in motivazione;
8. DI STABILIRE che in caso di dilazione di pagamento si procederà a stipulazione della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e la presentazione della polizza fidejussoria a garanzia delle rate successive;
9. DI DARE ATTO CHE il valore venale delle aree risulta dal prospetto allegato parte integrante del presente provvedimento;
10. DI DARE ATTO CHE si procederà alla sottoscrizione dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata in caso di corrispettivo dell'affrancazione del vincolo di importo pari a zero;
11. DARE ATTO CHE la rimozione dei vincoli comporta la possibilità di alienare gli immobili o concederli in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità, né limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione;
12. DI DARE ATTO che il Dirigente dell'U.I. Pianificazione attuativa procederà alla sottoscrizione delle convenzioni per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e potrà in sede di sottoscrizione, apportare all'allegato schema tutte le necessarie integrazioni e precisazioni, fatte salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio come risultante dal presente provvedimento;

13. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;
14. DI STABILIRE CHE la presente deliberazione, relativamente alle istanze di rimozione dei vincoli delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, sostituisce la precedente delibera P.G.n. 125136/2021;
15. DI DARE ATTO CHE per le convenzioni per le quali è decorso il termine di validità il vincolo decade automaticamente e pertanto non si procederà alla procedura di affrancamento;

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -