



COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari

Deliberazione del Consiglio Comunale
Numero 37 Del 06/07/2021

Oggetto: ATTUAZIONE DISPOSIZIONI DI CUI ALLARTICOLO 31 COMMI 48, 49, 49BIS, 49TER E 49 QUATER L. 448/98 E D.M. ECONOMIA E FINANZE N.151 DEL 28/09/2020 - CANCELLAZIONE DEL REGIME VINCOLISTICO

Copia

L'anno 2021 addì 6 del mese di Luglio convocato per le 17.00 nella sala delle adunanze, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal Vigente Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito alle ore 18.10 il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di Prima convocazione.

Presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
CONCU PIER LUIGI	Sindaco	SI	OLLA FRANCESCA	Consigliere	NO
AMBU PIERPAOLO	Consigliere	SI	ONANO NICOLA	Consigliere	SI
ARGIOLAS CLAUDIO	Consigliere	SI	PALMIERI GIULIANO	Consigliere	SI
ARGIOLAS MARIANO	Consigliere	SI	PASCHINA RICCARDO	Consigliere	SI
ANGIUS ANTONIO	Consigliere	SI	PIRAS LUIGI	Consigliere	SI
COLOMBU ANDREA	Consigliere	AG	PUTZU GIANLUCA	Consigliere	NO
CONTU MARIA CHIARA	Consigliere	SI	RAGATZU RITA	Consigliere	SI
DEIANA SIMONE	Consigliere	SI	PUDDU VALERIA	Consigliere	SI
LILLIU FRANCESCO	Consigliere	NO	SCHIRRU PAOLO NICOLA	Consigliere	NO
MAMELI MARIANNA	Consigliere	SI	TUVERI MARIO	Consigliere	NO
MELIS GIULIO	Consigliere	AG	VARGIU VANESSA	Consigliere	AG
MELONI LUIGI	Consigliere	SI	ZAHER OMAR	Consigliere	SI
NOLI CHRISTIAN	Consigliere	SI			

Totale Presenti 17

Totale Assenti 5

Totale Assenti Giustificati 3

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa SESTA CARLA

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, l'Ing. PASCHINA RICCARDO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i signori:

ONANO NICOLA

PALMIERI GIULIANO

MELONI LUIGI

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ing. Riccardo Paschina, in prosecuzione di seduta porta alla discussione la proposta di Delibera di Consiglio Comunale numero 34 del 04/06/2021 a firma del Sindaco, avente ad oggetto "ATTUAZIONE DISPOSIZIONI DI CUI ALLARTICOLO 31 COMMI 48, 49, 49BIS, 49TER E 49 QUATER L. 448/98 E D.M. ECONOMIA E FINANZE N.151 DEL 28/09/2020 - CANCELLAZIONE DEL REGIME VINCOLISTICO".

Illustra la proposta il Direttore dell'Area 05 Urbanistica Ing. Pierpaolo Fois.

Si dà atto che sono usciti dall'Aula i Consiglieri Olla, Tuveri e Lilliu, i presenti sono diciassette.

A seguito dell'illustrazione, non essendoci richieste di intervento, il Presidente legge il deliberato, mette ai voti la proposta e, con l'ausilio degli scrutatori, accerta il seguente esito:

Presenti: diciassette;

Voti favorevoli: tredici;

Voti contrari: nessuno;

Astenuti: quattro (Zaher, Onano, Piras e Puddu).

La proposta è approvata all'unanimità dei votanti.

Per quanto non riportato nella presente deliberazione, si fa rinvio al verbale integrale di seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di Delibera di Consiglio Comunale numero 34 del 04/06/2021 a firma del Sindaco, avente ad oggetto "ATTUAZIONE DISPOSIZIONI DI CUI ALLARTICOLO 31 COMMI 48, 49, 49BIS, 49TER E 49 QUATER L. 448/98 E D.M. ECONOMIA E FINANZE N.151 DEL 28/09/2020 - CANCELLAZIONE DEL REGIME VINCOLISTICO";

Premesso che il Comune di Selargius è dotato di vari Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi delle Leggi 18/04/1962, n. 167 e 22/10/1971, n. 865 e loro ss.mm.ii., di vari interventi ad essi assimilati nei Piani di Risanamento Urbanistico (P.R.U.) in attuazione dell'art. 33 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. e di Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all' Art. 27 Legge 865/1971 e smi.

In particolare per quanto riguarda Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e i vari interventi ad essi assimilati nei Piani di Risanamento Urbanistico (P.R.U.) si precisa quanto segue:

- ✓ le Norme di Attuazione dei P.R.U. di Selargius prevedono le specifiche per la realizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare con la riserva del 10% dell'area e della volumetria prevista per residenze, all'interno di ogni comparto: art. 6 delle N.A. del P.R.U. "Su Planu", art. 7 delle N.A. del P.R.U. "Is Corrias", art. 8 delle N.A. del P.R.U. "Paluna San Lussorio – Su Tremini de basciu", che si richiamano integralmente;
- ✓ il legislatore, con la legge 549/95 (finanziaria '96) per fare fronte ad esigenze di carattere finanziario, ha per la prima volta messo mano all'annoso problema del riscatto a favore degli assegnatari delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. 167/62 e L. 865/71 nonché nei Piani ad essi equiparati adottati con la procedura accelerata ex art. 51 della L. 865/71;
- ✓ dette norme, modificate dapprima con la successiva legge finanziaria (art. 3 commi 60 e 61 della L. 662/96) e poi dall'art. 31 commi 45÷50 della L. 448/98 disciplinano il procedimento ed i criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico delle aree da diritto di superficie in proprietà, nonché per la trasformazione delle convenzioni relative alle aree già assegnate in diritto di proprietà ante L. 17/02/92 n. 179, con la sostanziale trasformazione del regime vincolistico (meno oppressivo e più realistico) in ordine soprattutto alla durata temporale degli stessi vincoli (30 anni dalla data della prima convenzione); convenzione che si rivela più vantaggiosa per gli assegnatari, poiché abroga i vincoli decennali, ventennali e quelli perpetui sull'alienazione e locazione degli immobili edificati sulle aree P.E.E.P., sostituendoli con un nuovo vincolo trentennale consistente nell'imposizione da parte del Comune dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione, vincolo che cessa allo scadere dei trent'anni (calcolati a partire dalla data della prima convenzione di assegnazione), liberalizzando del tutto il diritto dei proprietari sugli immobili;
- ✓ ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere sostituite da una nuova convenzione ex art. 8 L. 10/77 (ex lege Bucalossi) i cui vincoli devono avere una durata pari a quella massima prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della convenzione integrativa;
- ✓ anche per le nuove assegnazioni in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 comma 13°, che richiama i contenuti della convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1°, 4° e 5° (ex art. 8, commi 1°, 4° e 5° della L. 10/77) ad integrazione di quelli di cui all'art. 35 medesimo, le convenzioni con gli assegnatari sono stipulate con vincoli validi per un periodo di trent'anni, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune; la durata temporale dei vincoli di cui alla convenzione ex art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 può variare da un minimo di anni venti ad un massimo di anni trenta, da qui la durata temporale in anni trenta per le convenzioni ex art. 35 della L.865/71 ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.;
- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24/05/1995, avente ad oggetto *"Determinazione oneri da far conguagliare agli assegnatari dei lotti nei Piani di Zona.*

Determinazione linee programmatiche per l'abbattimento dei costi di assegnazione" sono stati fissati alcuni criteri per il contenimento/abbattimento degli oneri a conguaglio per l'acquisizione delle aree (espropri) da porre a carico degli assegnatari dei Piani di Zona, stabilendo di revisionare alcuni piani di zona con l'intento di ricavare nuovi lotti per residenze e per servizi strettamente connessi con la residenza e di vendere all'asta questi ultimi;

- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 del 25/11/1997, che si richiama integralmente, avente ad oggetto "*Preso d'atto dei lavori della commissione paritetica Consiliare per le problematiche dei conguagli nei piani di zona. Determinazione linee programmatiche*", l'Amministrazione Comunale di Selargius ha risolto la problematica dei Piani di Zona alla luce delle su richiamate disposizioni di legge determinando, tra l'altro, i criteri applicativi per l'assegnazione di tutti i lotti in proprietà, per la determinazione dei corrispettivi di conguaglio e per l'assestamento finanziario dei Piani;
- ✓ la determinazione dei corrispettivi di conguaglio dovuti dagli assegnatari e di base d'asta per la vendita dei volumi commerciali è stata effettuata partendo dal valore di mercato delle aree determinata dall'U.T.E., come segue:
 - applicando la norma dell'art. 5-bis della L. 359/92 per il calcolo delle indennità di esproprio;
 - applicando il valore di mercato per la vendita dei volumi commerciali, stimato in £ 100.000/mc;
 - determinando i conguagli dovuti dagli assegnatari come differenza tra costo per gli espropri (già sostenuto o stimato ancora da sostenere), partendo dall'art. 5-bis della L. 359/92 senza la riduzione del 40% di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, e la sommatoria tra contributi a destinazione specifica per l'acquisizione delle aree e il ricavabile secondo stima per la vendita dei volumi commerciali;
- ✓ in attuazione delle linee programmatiche di cui alle deliberazioni di C.C. su citate, con le quali si è di fatto espressa la volontà di assegnare tutti i lotti in proprietà in conformità alla normativa vigente, e sulla base dei criteri di calcolo adottati per la determinazioni dei conguagli, si è proceduto proponendo agli assegnatari anche il cambio del regime giuridico di assegnazione;
- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n.112 del 20/10/1998 sono stati approvati i nuovi criteri per la determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione degli alloggi costruiti su aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare e le sanzioni a carico degli assegnatari inadempienti;
- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 20/10/1998 avente ad oggetto "*Approvazione degli schemi di convenzione ex art. 35 della L. 865/71 per la concessione del diritto di superficie, per la cessione in proprietà e per la trasformazione del regime giuridico delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare*" è stata di fatto confermata la volontà dell'Amministrazione comunale di procedere con la trasformazione del regime giuridico di assegnazione sulla base dei prezzi definitivi di esproprio (conguagli);
- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 24/11/1998 si è approvato lo schema di convenzione definitiva e modificativa ex commi 78 e 78-bis dell'art. 3 della

L. 549/95 e ss.mm., per la modifica della convenzione provvisoria stipulata ante L. 179/92 per la cessione del diritto di proprietà;

- ✓ gli schemi di convenzione approvati con gli atti deliberativi nn. 113 e 134 di cui sopra sono stati rettificati in funzione degli aggiornamenti normativi, con deliberazione del C.C. n. 74 del 26/07/1999;
- ✓ con deliberazioni del Consiglio Comunale n.102 del 12/10/1999 e 112 del 25/10/1999 sono stati approvati i criteri per la redazione dei bandi e l'assegnazione dei volumi per la realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza nei Piani di Zona, rimandando alla deliberazione di Consiglio Comunale n.112 del 20/10/1998, con gli opportuni adattamenti, per quanto concerne i criteri e le sanzioni a carico degli assegnatari inadempienti da contenere nei relativi schemi di convenzione; con tale deliberazione, pertanto, malgrado la normativa non chiarisca nulla in ordine al regime vincolistico per l'assegnazione dei volumi destinati ai servizi connessi con la residenza, ma neppure normando in modo contrario, si è ritenuto che, essendo le aree acquisite in procedura espropriativa per fini di interesse pubblico, si adottasse per essi lo stesso regime vincolistico valido per i volumi abitativi o per i volumi nei Piani per gli Insediamenti Produttivi, con la stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 che richiama i contenuti della convenzione ex art. 18 del D.P.R. 380/2001 (anche per la convenzione per l'assegnazione delle aree nei P.I.P. si rinvia all'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.);
- ✓ con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 130, 131, 132 e 133 del 24/11/1998 sono state adottate le varianti ai Piani di Zona di "Su de Canelles", "Bie Palma", "Paluna San Lussorio" e "Santu Nigola 2", redatte dall'ufficio, in attuazione delle linee programmatiche di cui alle deliberazioni di C.C. n. 48/1995 e n. 129/1997, con le quali sono state ricavate, tra l'altro, le aree per nuovi lotti residenziali e localizzate le aree per gli interventi privati per la realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; varianti poi adottate definitivamente con deliberazioni del C.C. rispettivamente nn. 51, 49, 52 e 50 e pubblicate per estratto sul BURAS n. 32 del 20/09/1999;
- ✓ con determinazione del Capo Settore "Urbanistica – Edilizia – Pianificazione territoriale" n. 83 del 18/02/1999 avente ad oggetto "*Determinazione congruagli assegnazione aree nei Piani di Zona*" sono stati approvati i corrispettivi definitivi di conguaglio dovuti dagli assegnatari, in attuazione degli indirizzi e criteri di cui alla su richiamata deliberazione di C.C. n. 129/1997;
- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 08/06/2000 è stata adottata anche la variante al Piano di Zona "Santu Nigola 1" procedendo con una fusione urbanistica ed un assestamento unitario tra i due Piani confinanti "Santu Nigola 1-Santu Nigola 2";
- ✓ a seguito degli atti di cui sopra tutti i cittadini assegnatari di lotti residenziali hanno aderito al conguaglio/cambio di regime di assegnazione, fatta eccezione per quanto di pertinenza dell'ex IACP, versando il corrispettivo approvato;
- ✓ allo stato attuale risultano stipulati gli atti di trasformazione del regime giuridico per la gran parte dei lotti residenziali;
- ✓ per gran parte delle assegnazioni sono decorsi anche i termini trentennali dalla prima convenzione e, sulla base del nuovo regime vincolistico, per essi sono decaduti tutti i vincoli risultando, pertanto, in regime di libero mercato;

- ✓ a seguito dell'assestamento urbanistico dei piani si è proceduto con i bandi e, ad oggi, risultano assegnate quasi tutte le volumetrie dei Piani di Zona destinate a servizi strettamente connessi con la residenza e attuati i relativi interventi; l'assegnazione è stata effettuata in diritto di proprietà con convenzione ex art. 35 della L. 865/71 con regime vincolistico trentennale, in analogia alle volumetrie abitative, essendo ricomprese anch'esse nei Piani di Zona

Richiamate le disposizioni legislative e giurisprudenziali seguenti:

- ✓ art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23/12/1998 n. 448 così come integrato e modificato, in ultimo, dalle seguenti disposizioni:
 - comma 3 bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, di seguito riportati:
 - *«49-bis. vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati. (comma così sostituito dall'articolo 25-undecies, comma 1, lettera a), legge n. 136 del 2018);*
 - *49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.»;*
 - comma 16 undecies dell'art. 29 del D.L. 29/12/2011 n. 216 (cd Decreto Milleproroghe 2011) coordinato con la Legge di conversione 24/02/2012, n. 14, che stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448, è stabilita dai Comuni;

- ✓ la Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011, pubblicata sul BURAS in data 05/07/2011, all'art. 18, comma 32 prevede che: *In deroga alla normativa regionale e comunale, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30.12.1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata;*
- ✓ la Legge Regionale 21/11/2011 n. 21, pubblicata sul BURAS in data 29/11/2011, art. 21 che integra il comma 32 dell'art. 18 della L.R. 30/06/2011, n. 12 aggiungendo il seguente periodo: *“Lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività da parte degli aventi diritto”;*
- ✓ con Sentenze della Corte Costituzionale nel 2007 è stata dichiarata l'incostituzionalità dell'art. 5-bis L. 359/92 e, in via sequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327 del 2001 modificato, pertanto, con Legge n. 244 del 2007 (art. 2, comma 89);
- ✓ il parere delle sezioni riunite della Corte dei Conti reso con deliberazione n. 5/2011/PAR in data 12/01/2011 stabilisce che in fase di determinazione del corrispettivo di cambio di regime giuridico non si possa far più riferimento al prezzo di esproprio di cui all'art. 5-bis della L. 359/92 ma si debba tener conto del valore venale delle aree ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazioni;
- ✓ il riferimento di base per la determinazione del costo di cambio regime giuridico è il valore di mercato delle aree, come indicato dalle sezioni riunite della Corte dei Conti;
- ✓ lo stesso costo di acquisizione delle aree in procedura espropriativa secondo la normativa oggi vigente si ritiene debba essere presa a riferimento per la determinazione del prezzo di assegnazione dei lotti liberi;
Per quanto riguarda invece i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) si precisa che:
- ✓ con decreto Assessoriale Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 291/U del 09.03.1982 veniva approvato il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex. Art. 27 Legge 865/1971 e smi;
- ✓ la Legge 662/96 ha consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/71;
- ✓ la legge 273/2002 art. 11 di modifica del comma 64 articolo 3 legge 662/96 recante disposizioni in materia di cessione in diritto di proprietà di aree comprese all'interno del P.I.P.;
- ✓ con Deliberazione Consiglio Comunale n. 240 del 15/07/1996 è stato approvato il Regolamento per la concessione dei lotti nel Piano degli Insediamenti Produttivi, modificato con deliberazione del Consiglio n. 61 del 10/10/2013;
- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 148 del 22/02/1996 è stata approvata la graduatoria per l'assegnazione dei lotti e gli schemi dei contratti da stipulare;
- ✓ con Determinazione del direttore area 5 n. 1098 del 06.11.2015 è stato approvato in ossequio al disposto dell'articolo 9 del vigente regolamento comunale per la

concessione dei lotti nel P.I.P., lo schema di convenzione ex art. 35 Legge 865/71 e smi;

Dato atto che

1. con deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 21/05/2012 sono stati determinati i valori venali delle aree fabbricabili per la limitazione del potere di accertamento in applicazione dell'Imposta Municipale Propria; tali valori sono da considerarsi minimi proprio per la limitazione del potere di accertamento allo scopo di evitare l'insorgere di contenzioso;
2. la deliberazione di cui sopra stabilisce per le aree ante convenzionamento (non ancora trasformate) sia con indice territoriale di 1,50 mc/mq che con indice 1,00 mc/mq, un valore venale al libero mercato di € 105,00/mc; tale valore determina un'incidenza di € 116,67/mc sulla volumetria abitativa e per s.s.c.r. (calcolo effettuato escludendo dalla volumetria totale il 10% da destinare a servizi pubblici che rimane in capo al Comune)
3. con deliberazioni di consiglio comunale n. 82 del 20/12/2012 avente ad oggetto "Indirizzi e criteri per l'attuazione nei P.E.E.P. delle disposizioni di cui ai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della Legge 23/12/1998, n. 448 e ss.mm.ii. e n. 58/ del 20/10/2016 avente ad oggetto "Indirizzi e criteri per i lotti P.I.P. in diritto di proprietà per la eliminazione dei vincoli di cui all 'articolo 7 dello schema di convenzione ex art. 35 legge 865/71 e smi " sono stati individuati i criteri per la quantificazione dei valori di mercato delle aree, la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone massimo di locazione ed ai requisiti soggettivi gravanti ex L. 865/71 sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e piani equiparati, PIP e servizi connessi con la residenza nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, 49ter e 49 quater della L. 448/98.

Visto il decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" di cui al sopra citato art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448, pubblicato sulla Gazzetta serie generale n. 280 Ufficiale in data 10/11/2020, con entrata in vigore dal 25/11/2020;

Atteso che, per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione dei nuovi schemi di convenzione-tipo prendendo atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli dovrà essere determinato secondo quanto disposto da detto decreto ministeriale;

Rilevato che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal decreto, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima;

Ritenuto di riapprovare gli Schemi di Convenzione, allegati al presente provvedimento

(allegati "B", "C", "D", "E" e "F"), per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone massimo di locazione e ai requisiti soggettivi secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49 bis, 49 ter, 49 quater e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 48 della L. 448/98, che sostituiscono quelli approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 20/10/1998;

Visti:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 47 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

Vista la relazione tecnica a firma del Direttore dell'Area 5 in data 31/05/2021 che alla presente si allega per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Direttore dell'Area 5, Ing. Pierpaolo Fois, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area 2, Dott.ssa Alessandra Cuccuru, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, con la seguente osservazione: "I proventi di cui alla presente proposta saranno introitati sui seguenti capitoli di bilancio: - 4007 per i lotti PEEP e 4008 per i lotti PIP per i corrispettivi da rimozione vincoli";

Dato atto che in data 29/06/2021, è stato espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione dalla Commissione Urbanistica consiliare;

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

di ridefinire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone massimo di locazione ed ai requisiti soggettivi gravanti ex L. 865/71 sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e piani equiparati, PIP e servizi connessi con la residenza nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, 49ter e 49 quater della L. 448/98 e dal D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151,

come stabiliti nell'allegata relazione tecnica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

di ridefinire la procedura ed il relativo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98, come stabiliti nell'allegata relazione tecnica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per gli alloggi realizzati in base a convenzioni ex L. 865/71 che hanno costituito un diritto di superficie sulle aree e che non hanno aderito alla prima proposta di cui alla deliberazione del C.C. 129 del 25/11/1997 e determinazione n. 83 del 18/02/1999;

di riapprovare gli Schemi di Convenzione di cui agli allegati "B", "C", "D", "E" e "F", allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone massimo di locazione ed ai requisiti soggettivi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, 49 ter e 49 quater della L. 448/98 e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98;

di confermare come da Deliberazione della Giunta comunale 20/08/2020 n. 146 punto 17 in euro 200,00 (duecento/00) le spese di istruttoria non rimborsabili relative alle pratiche di trasformazione del regime giuridico di assegnazione ed in euro 160,00 (centosessanta/00) le istanze di cancellazione delle limitazioni sui prezzi di vendita e/o di locazione degli alloggi, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza;

di prevedere che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 possa essere accordata nei seguenti termini:

Come previsto dall'art. 2 del D.M. 151/2020, su richiesta di parte, il Comune concede 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 all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs 385/1993, 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'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 mensile.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, ai sensi dell'art. 2645 -quater del Codice Civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata. Ferma restando la previsione

della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata con le seguenti modalità:

- La prima rata pari al 15% del corrispettivo dovuto per la stipula dell'atto;
- massimo 48 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 85% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.
- Al termine di pagamento delle rate dovrà essere fatto, a carico dell'interessato, l'atto di avveramento.

di autorizzare il Direttore dell'Area 5 alla stipula delle convenzioni di cui ai precedenti punti, sulla base degli schemi allegati alla presente deliberazione, che preveda la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui all'allegato "A" che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito;

di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti.

	Comune di Selargius	Numero 37	Data 06/07/2021
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------------

Letto confermato e sottoscritto

F.TO IL PRESIDENTE
PASCHINA RICCARDO

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente delibera verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 09/07/2021 al 24/07/2021 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994.

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

Selargius, 09/07/2021

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134 commi 3° e 4° del D.Lgs 267/2000

Divenuta esecutiva:

Immediatamente esecutiva.

Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio