



COMUNE DI CAVA MANARA

Provincia di Pavia

N. 97 Reg. Gen.

COPIA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TERRITORIO ED AMBIENTE

N. 8

del 22-03-2021

Responsabile del Servizio : ING. DAVIDE ZOCCARATO

OGGETTO:

ALLOGGI REALIZZATI IN AREE P.E.E.P. CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865 E S.M.I. CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LIMITI DI ALIENABILITÀ. DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 28 SETTEMBRE 2020 N. 151, PUBBLICATO IN G.U. IL 10 NOVEMBRE 2020 - RECEPIMENTO

VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 recante "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

VISTO lo Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 20.03.2000 e n. 34 del 23.05.2000;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 06.02.2004 con la quale é stato approvato il Regolamento di Organizzazione;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale con la quale vengono individuate le posizioni organizzative;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29 giugno 1996 con la quale sono state localizzate le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, già concesse in diritto temporaneo di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 da destinare ad edilizia residenziale pubblica, in cui ci si possa avvalere della facoltà di cui al comma 75 art. 3 della Legge n. 549/95;

Premesso che:

- il tema della vendita degli alloggi residenziali di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stato oggetto, nel tempo di differenti interpretazioni anche giurisprudenziali, che ha risentito della successione, ad intervalli di tempo anche molto brevi, di emendamenti della disciplina legale;
- con Decreto Legge 23 ottobre 2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17 dicembre 2018 n. 136, sono state apportate con l'art. 25-undecies rilevanti modifiche alla Legge 29 dicembre 1998 n. 448, normativa inerente agli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata;
- in particolare è stata prevista una nuova formulazione del comma 49-bis dell'art. 31 della predetta Legge in tema di vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di unità immobiliari facenti parte di immobili soggetti alle norme in tema di edilizia economico popolare;
- l'art. 25-undecies della Legge 17 dicembre 2018 n. 136, infatti, ha previsto che le modalità per il calcolo del corrispettivo, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, sono di competenza del Ministro dell'Economia e delle Finanze con l'emanazione di specifico decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- in data 10 novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, avente ad oggetto *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*, il quale individua anche i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo;

Considerato che le nuove disposizioni normative, prevalenti sulle eventuali disposizioni comunali, prevedono che:

- i vincoli relativi alla determinazione del prezzo imposto contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, sia con riferimento al

diritto di superficie sia con riferimento al diritto di proprietà, possono essere rimossi solo a fronte della corresponsione di un importo predeterminato;

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, è posto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto 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 frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata;

Considerato che appare appropriato predisporre degli schemi tipo di convenzioni conformi al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, per assicurare celermente la ripartenza del processo connesso e omogeneità dell'azione amministrativa;

Dato atto quindi che in funzione di tali disposizioni, e in considerazione delle intervenute modifiche normative, sono stati predisposti lo *“Schema tipo di convenzione ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 1 e art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151, per la sostituzione di originaria convenzione in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865”* e lo *“Schema tipo di convenzione ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 1 e art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151, per la sostituzione di originaria convenzione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865”*, rispettivamente allegati A) e B) alla presente determinazione;

Ritenuto:

- di prendere atto delle innovazioni introdotte con Decreto Legge 23 ottobre 2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17 dicembre 2018 n. 136, con cui sono state apportate rilevanti modifiche alla Legge 29 dicembre 1998 n. 448, inerente la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati nei Piani di Edilizia Economica Popolare, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 per la cessione di aree in diritto di superficie ed in proprietà;

- di prendere atto altresì del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, inerente alle procedure per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in ambito P.E.E.P.;
- di approvare conseguentemente ad ogni fine di legge e per le motivazioni precedentemente richiamate, in recepimento dello *ius superveniens* del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151:
 - lo schema tipo di convenzione in allegato "A" ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 1 e art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151, per la sostituzione di originaria convenzione in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865;
 - lo schema tipo di convenzione in allegato "B" ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 1 e art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151, per la sostituzione di originaria convenzione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
 - la tabella riepilogativa in allegato "C" che illustra le casistiche e le modalità di calcolo delle trasformazioni in oggetto;
 - lo schema di domanda per la cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli in allegato "D";
 - lo schema di domanda sostituzione della convenzione per la rimozione dei vincoli in allegato "E";

Ritenuto di prevedere che su richiesta di parte, ai sensi dell'art.2 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 sopra richiamato, il Comune conceda 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'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 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'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;

D E T E R M I N A

1. Di prendere atto delle innovazioni introdotte con Decreto Legge 23 ottobre 2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17 dicembre 2018 n. 136, con cui sono state apportate rilevanti modifiche alla Legge 29 dicembre 1998 n. 448, inerente la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati nei Piani di Edilizia Economica Popolare, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 per la cessione di aree in diritto di superficie e in proprietà.
2. Di prendere atto altresì del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, inerente alle procedure per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in ambito P.E.E.P.
3. Di approvare conseguentemente ad ogni fine di legge e per le motivazioni precedentemente richiamate, in recepimento dello *ius superveniens* del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151:
 - lo schema tipo di convenzione in allegato "A" ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 1 e art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151, per la sostituzione di originaria convenzione in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865;
 - lo schema tipo di convenzione in allegato "B" ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 1 e art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151, per la sostituzione di originaria convenzione in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865;
 - la tabella riepilogativa in allegato "C" che illustra le casistiche e le modalità di calcolo delle trasformazioni in oggetto;
 - lo schema di domanda per la cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli in allegato "D";

- lo schema di domanda sostituzione della convenzione per la rimozione dei vincoli in allegato "E".
4. Di prevedere che su richiesta di parte, ai sensi dell'art. 2 del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 sopra richiamato, il Comune conceda 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'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 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 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'articolo 2645-quater del Codice Civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata è 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'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.
 5. Di dare atto che, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*, a

seguito della presentazione delle istanze di cui ai punti precedenti, il procedimento di determinazione dell'importo dovuto, dovrà concludersi entro il termine di trenta giorni. Tale termine potrà essere sospeso una sola volta per richieste documentazione integrativa; il termine sospeso riprenderà nuovamente a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to ING. DAVIDE ZOCCARATO

PUBBLICAZIONE ALBO WEB

La presente determinazione é pubblicata all'Albo Web di questo Comune al progressivo n. 144, per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, a partire dal giorno 26-03-2021

Cava Manara, li 26-03-2021

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

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

Cava Manara, li 26-03-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to (ING. DAVIDE ZOCCARATO)