



COMUNE DI STRADELLA

PROVINCIA DI PAVIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Prima- – Seduta Pubblica di prima convocazione

NR. 27 DEL 31-05-2021

COPIA

OGGETTO: ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/71 E S.M.I. CEDUTE IN PROPRIETA. DETERMINAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'anno duemilaventuno addì trentuno del mese di maggio, alle ore 21:00, presso la Sala consiliare, previo adempimento delle altre formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

CANTU' ALESSANDRO	P	MOSCATELLI DANIELE	P
DI MICHELE DINO	A	MANELLI FRANCESCA	P
RICOTTI ANDREA	P	MOLINELLI ALBERTO	P
GIANNINI ISABELLA	P	MAGGI PIER GIORGIO	P
VERCESI MARIA GRAZIA CARLA VITTORIA	P	MERALDI ANTONIA LUISA	P
QUARONI ALESSANDRO	P	MOSSI ALESSANDRA GIOVANNA	P
GALLI MICOL	P	LOMBARDI PIETRO ANGELO	P
FRUSTAGLI ANDREA	P	GROSSI MATTIA	P
GE MARIA ROSA	P		

Numero totale **PRESENTI: 16 – ASSENTI: 1**

Sono altresì convocati:

Assessore esterno	Presente /Assente
ANTONIO VECCHIO	P
ROBERTA REGUZZI	P

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott.ssa Elisabetta D'Arpa.

Il sig. ALESSANDRO CANTU', nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta; quindi, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Dato atto che, in considerazione delle misure restrittive connesse all' emergenza CoViD 19 e delle modalità alternative consentite rispetto alle usuali modalità di tenuta delle riunioni, la seduta si è svolta in modalità telematica (videoconferenza) con regolare verifica delle presenze e delle votazioni;

Il Sindaco conferma ai Consiglieri comunali la modalità di votazione come convenuto durante la conferenza dei Capigruppo del 22 giugno e come già effettuata nella precedente seduta del 29 giugno 2020: il voto sarà dichiarato da ciascun Capogruppo per tutti i componenti presenti, dopo la dichiarazione di voto sarà richiesto ai presenti se qualcuno del gruppo intende esprimere un voto diverso. Allo stesso modo si procederà per votare l'immediata eseguibilità. I Consiglieri sono tutti favorevoli a detta modalità.

Il Sindaco chiede conferma al Segretario Generale che si esprime favorevolmente.

Il Sindaco introduce l'argomento e cede la parola **all'Assessore alla partita Roberta Reguzzi** che così interviene secondo la trascrizione della registrazione:

“Grazie. Allora, tutti sappiamo che i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare sono strumenti urbanistici che rientrano nell'ambito delle politiche per la casa finalizzate alla costruzione di alloggi di tipo economico trasferiti ai soggetti aventi determinati requisiti, in regime di o diritto di superficie oppure in piena proprietà, però presentano alcuni vincoli. Tali alloggi realizzati nell'ambito dei Piani PEEP sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo, che riguardano la locazione e l'alienazione, vincoli relativi al prezzo e dei requisiti soggettivi degli assegnatari o futuri acquirenti come il reddito od il non possedere altra casa. Queste limitazioni sono state riportate nelle convenzioni e di norma richiamate anche nei successivi atti di rivendita degli alloggi da parte dei privati. L'interpretazione di queste regole contenute nelle convenzioni PEEP, nelle leggi generatrici, l'iniziativa è però resa difficile dalle numerose modifiche apportate dal legislatore nel corso degli anni e dalla molteplicità dei pronunciamenti della giurisprudenza spesso in modo approssimativo e non fra di loro coordinati. Non è mia intenzione fare un'analisi ricognitiva delle leggi in materia a partire da quella originaria del '71 la n. 865 che si sono succedute e intrecciate con le varie sentenze fino ad arrivare alla normativa oggi vigente in tema di trasferimento della proprietà di detti alloggi popolari che è un po' l'argomento di questa serata. Obbligo è però menzionare che la legge del 17 dicembre 2018 n. 136, stabilisce sostanzialmente che chi intende vendere una abitazione costruita nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica ha due possibilità: vendere a un prezzo non superiore a quello determinato in base ai criteri stabiliti dalla convenzione e normalmente molto inferiore al valore di mercato dell'abitazione, oppure stipulare con atto notarile una nuova convenzione con il Comune, pagando il corrispettivo calcolato dal Servizio Tecnico in modo che il proprietario, liberandosi da tutti i vincoli contenute nella convenzione originaria, possa poi vendere l'abitazione al prezzo liberamente concordato con l'acquirente. Il D.M. n. 151 del 2020 contiene il Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. Lo stesso è già stato poi pubblicato a novembre del 2020 sulla Gazzetta. La procedura derivata da queste due nuove leggi, deve essere anticipata da provvedimento di indirizzo del Consiglio Comunale che, dandone impulso, approva la convenzione integrativa dell'originaria con effetti sostitutivi in tema dei vincoli sopradetti. L'atto che andremo ad

assumere riguarda quindi la possibilità di rimozione dei vincoli dei soli alloggi concessi in diritto di proprietà. La procedura finalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e poi alla rimozione dei vincoli, secondo i criteri delle leggi che ho enunciato, sottostà ad una fase ricognitiva di coordinamento con gli altri strumenti programmatori dell'ente, il DUP e il Piano alienazioni. Quindi, è assai più impegnativa. Per cui il tema verrà affrontato in una prossima seduta del Consiglio Comunale. Quindi, stasera, andiamo ad approvare una convenzione che svincoli il venditore e l'acquirente solo del diritto di proprietà. Ovvero, ricapitolando, una casa in un PEEP può essere ceduta in diritto di proprietà e in diritto di superficie. Questa sera ci occupiamo solo delle case che sono state cedute in diritto di proprietà, però, comunque, con un vincolo. Questo vincolo è dovuto al fatto che l'area su cui è stato costruito il PEEP è stata ceduta magari a prezzi agevolati, però nella convenzione poi è stato riportato questo vincolo. Pertanto chi vuole vendere l'abitazione a prezzo di mercato se non si approva una nuova convenzione vende praticamente anche il vincolo al nuovo acquirente, non viene svincolato. Ho finito.”

Il Sindaco: “Grazie Assessore Reguzzi. Apriamo il dibattito. Chi vuole intervenire apra pure il microfono e gli darò la parola. Ecco, allora, Consigliere Meraldi, prego.”

La Consigliera Antonia Meraldi, del gruppo “Alleanza Civica la Torre detta Torre Civica”, così interviene secondo la trascrizione della registrazione:

“Sì. Dunque, è una materia abbastanza ostica, da addetti ai lavori. Comunque cerchiamo di... Io ho alcune domande da porre. E' chiaro che è un adempimento di legge in tema di verifica di immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata. Allora, prima di tutto chiedo se si pensa di fare o se è stato fatto, un sistema ricognitivo degli immobili di edilizia economica popolare convenzionati con il Comune al fine di stabilire quali dovranno soggiacere a questa procedura, in caso i proprietari decidano di immettere sul libero mercato i loro immobili, i loro appartamenti. Secondo me, vale la pena perché ci sono diversi Piani di edilizia economica popolare. Il Comune ha diverse convenzioni in essere, quindi vale la pena nell'ambito, diciamo, del sistema ricognitivo di cui parlava l'Assessore sia per quanto riguarda, diciamo, anche dal punto di vista finanziario e il DUP, però, proprio, diciamo, è una ricognizione di carattere tecnico di tutte le convenzioni in essere. Poi, si è parlato anche Commissione di una perizia, della definizione di un valore della affrancazione perché è questo il termine di cui andiamo a discutere questa sera, cioè il valore di affrancazione per liberare tra virgolette dai vincoli un immobile. Per cui il proprietario lo può vendere al prezzo di mercato. Devono però essere passati cinque anni dall'assegnazione. Io chiedevo di sapere se avete già un'indicazione per i parametri sulla base dei quali sarà effettuata la perizia. Io ho visto che nella delibera che viene portata in approvazione si fa riferimento al valore venale unitario delle aree, utile al calcolo del corrispettivo quello corrispondente all'ambito di collocazione dello stesso immobile. In specifico si fa riferimento alla delibera della Giunta comunale n. 47 del 2010. Allora, questa qui è la delibera che andava a definire i valori minimi dei valori delle aree edificabili. Al di sotto di questi valori non veniva attivato l'accertamento. Allora, niente, volevo sapere i parametri se avete già un'indicazione, appunto, per i parametri della individuazione del valore per la perizia. Mi riservo poi di intervenire dopo la risposta dell'Assessore. Grazie.”

Il Sindaco: “Prego. Assessore Reguzzi, prego.”

L'Assessore Roberta Reguzzi: “Allora, per quanto riguarda la ricognizione di tutti gli alloggi in edilizia convenzionata ne abbiamo già parlato con l'Ufficio Tecnico e lo faremo. Però, sono tanti e quindi andare a prendere tutti i PEEP sarà una cosa, diciamo, non velocissima. Comunque ne abbiamo già parlato. Poi, per quanto riguarda il discorso della

fase successiva a questa, cioè del calcolo... Anche lì, l'Ufficio Tecnico sta definendo, diciamo, le cifre. Io posso dire una cifra ma è indicativa perché non è ancora stato definito. Un alloggio medio dovrebbe, diciamo, come affrancamento in diritto di proprietà, perché cambia tra il diritto di proprietà e il diritto di superficie, chiaramente in diritto di superficie pagherà di più del diritto di proprietà, chi è già in diritto di proprietà, un alloggio medio dovrebbe pagare circa, eh, sto dicendo circa, 2 mila Euro. Poi, dipende chiaramente dalle dimensioni. Comunque la cifra è questa.”

Il Sindaco: “Prego, prego, Consigliere Meraldi. A lei la parola.”

La Consigliera Antonia Meraldi: “Dunque, allora, questa cifra di cui faceva riferimento l'Assessore viene, diciamo, determinata facendo riferimento ai valori della delibera quella del 2010?”

L'Assessore Roberta Reguzzi: “Sì, sì, però... Scusa, scusa. Io, però, non sto a... Sono stati gli uffici a guardare queste cose. Quindi nel dettaglio non riesco a spiegarlo, ecco.”

La Consigliera Antonia Meraldi: “Volevo dire questo. Siccome questa qui è una delibera del 2010, sono passati undici anni e stiamo parlando dei valori minimi delle aree edificabili. Quindi, senza volere, diciamo, definire dei balzelli ulteriori, però vale la pena, appunto, di fare un ragionamento per un eventuale adeguamento al fine di evitare, appunto, dei danni erariali al Comune, ecco. Io mi permetto di sottolineare questa cosa qui, perché vale la pena comunque verificare sulla base di quali valori sono state effettuate le perizie da parte di altri comuni, magari della provincia di Pavia, della nostra entità, piuttosto che anche di comuni superiori al nostro. Vale la pena, ecco, di fare un paragone al fine, diciamo, di evitare qualsiasi ipotesi di danno erariale, essendo passati già undici anni dalla definizione di questi valori che, ripeto, erano, diciamo, i valori al minimo, erano già valori minimali, non erano assolutamente valori di mercato. L'ultima domanda. L'introito della affrancazione cosa andrà a finanziare? A bilancio sarà iscritto e che cosa andrà a finanziare il valore della affrancazione?”

L'Assessore Roberta Reguzzi: “Allora, posso dire che per arrivare alla delibera, alla definizione della nuova convenzione di stasera, gli uffici si sono attivati proprio andando a vedere, se non sbaglio, anche il Comune di Pavia che, diciamo, ne ha già fatte tante di affrancazioni. Quindi, credo che l'Ufficio Tecnico abbia fatto uno studio, sono sicura, prima di arrivare a stasera. Per l'affrancazione so che abbiamo forse già messo qualcosa a bilancio, mi sembra 3 mila Euro per questo caso, perché noi abbiamo allo stato attuale due persone che hanno richiesto, uno in diritto di proprietà e ieri o l'altro ieri è arrivato anche un diritto di superficie. Per cui dovremo ancora andare in Consiglio Comunale con l'altra bozza di convenzione. Per adesso abbiamo messo 3 mila Euro che non abbiamo ancora definito dove li metteremo, perché non li abbiamo ancora presi. Vediamo un attimo, ecco.”

Il Sindaco: “Sì. Consigliere Meraldi, prego.”

La Consigliera Antonia Meraldi: “Io non ho dubbio del lavoro puntuale che è stato fatto dagli uffici perché ho avuto modo di vedere sia il testo della delibera che il testo della convenzione. Sicuramente ben venga anche il fatto di rapportarsi con comuni superiori alla nostra entità. Io, però, non ho visto in questa variazione i 3 mila Euro. Avrebbero dovuto rientrare in questa variazione eventualmente. Io non li ho visti, se non mi è sfuggito qualche cosa... Comunque, niente di male. Può essere, mi sembra di aver capito, che ci sarà una ulteriore variazione.”

L'Assessore Roberta Reguzzi: "Esatto. Se non l'hanno messo adesso lo mettono nel prossimo a fine giugno..."

La Consigliera Antonia Meraldi: "Non c'è. Almeno, io non l'ho visto."

L'Assessore Antonio Vecchio: "Non c'è questo importo."

Il Sindaco: "Grazie."

L'Assessore Roberta Reguzzi: "Allora, lo mettono nel prossimo. Ne abbiamo parlato oggi. Lo mettono nel prossimo a fine giugno."

Il Sindaco: "Grazie. Ci sono altri interventi? Io non vedo altri interventi. Quindi, darei la parola ai capogruppo per le dichiarazioni di voto. Capogruppo Moscatelli."

Il capogruppo di "Per Stradella Cantù Sindaco" Daniele Moscatelli, così interviene secondo la trascrizione della registrazione:

"Beh, se si tratta comunque di un adeguamento ad una normativa vigente il voto è favorevole. Anche perché è veramente una cosa per addetti ai lavori, immagino. Voto favorevole."

Il Sindaco: "Grazie. Capogruppo Maggi."

Il capogruppo di "Alleanza Civica la Torre detta Torre Civica" Pier Giorgio Maggi, così interviene secondo la trascrizione della registrazione:

"Astensione."

Il Sindaco: "Grazie. Capogruppo Grossi."

Il capogruppo di "La Strada Nuova" Mattia Grossi, così interviene secondo la trascrizione della registrazione:

"Sì. Allora, anch'io avevo un dubbio a cui poi ha dato risposta l'Assessore Reguzzi, cioè sulla cifra dell'affrancamento e a quali parametri si dovevano guardare. Appunto, è una legge di undici anni fa. Adesso, appunto, nella bozza non erano stati definiti questi parametri... Pertanto il mio voto è di astensione."

Il Sindaco: "Grazie. Passiamo allora alla votazione del punto 5, **alloggi realizzati in aree PEEP convenzionate**... Scusate la voce. Portiamo in votazione. Capogruppo Moscatelli."

Il Consigliere Daniele Moscatelli: "Favorevole."

Il Sindaco: "Capogruppo Maggi."

Il Consigliere Pier Giorgio Maggi: "Astenuto."

Il Sindaco: "Capogruppo Grossi."

Il Consigliere Mattia Grossi: "Astenuto."

Il Sindaco: “Grazie. Allora, il punto è approvato. Il punto **alloggi realizzati in aree PEEP convenzionate ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica.** Passiamo adesso a votare la immediata eseguibilità. Capogruppo Moscatelli.”

Il Consigliere Daniele Moscatelli: “Favorevole.”

Il Sindaco: “Capogruppo Maggi.”

Il Consigliere Pier Giorgio Maggi: “Astenuto.”

Il Sindaco: “Capogruppo Grossi.”

Il Consigliere Mattia Grossi: “Astenuto.”

Il Sindaco: “Grazie. E' immediatamente eseguibile. Ringrazio a questo punto i Responsabili di servizio collegati. Se ritengono si possono anche congedare e quindi si possono scollegare. Vi ringrazio della partecipazione.”

Quindi, esaurita la discussione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ı 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;
- ı con Decreto Legge 23/10/2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17/12/2018 n. 136, sono state apportate con l'art. 25-undecies rilevanti modifiche alla Legge 29/12/1998 n. 448, normativa inerente gli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata;
- ı 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;
- ı l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, 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'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- ı in data 10/11/2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151, avente ad oggetto “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”;

Considerato che:

- ī le nuove disposizioni normative, contenute nel D.M. 151/2020, prevedono che:
 - i vincoli relativi alla determinazione del prezzo imposto contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, 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, 49-quater della Legge 23/12/1998, n. 448, è posto dal D.M. 28/09/2020 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;
 - con l'introduzione del comma 49-quater della Legge 29/12/1998 n. 448 è stabilito che *"In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva"*;
- ī in considerazione ed in funzione di quanto sopra è stato predisposto "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'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865", allegato sub. A) alla presente deliberazione;

Verificato che:

- ī in relazione alle suddette recenti disposizioni normative le unità abitative che, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, possono usufruire della possibilità di affrancamento anche dei vincoli di prezzo di cessione e canone di locazione, sono quelle che fanno riferimento alle seguenti convenzioni:
 - convenzioni attuative dei PEEP, stipulate ex art. 35 della Legge 865/71, per la concessione dell'area in diritto di superficie o cessione in diritto di proprietà;
 - convenzioni stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità ex L. 865/71, per le quali non siano ancora scaduti i termini di validità;
 - convenzioni di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- ī nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed in quelle stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, permangono tuttora i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, fino alla scadenza delle stesse;
- ī il comma 16-undecies dell'art. 29 della legge 24 febbraio 2012 n. 14 di conversione con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011 n. 216 "*Proroga di termini*

previsti da disposizioni legislative” (c.d. milleproroghe), prevede che siano i singoli comuni a determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione;

Dato atto che la rimozione dei vincoli del prezzo di cessione e del canone di locazione è subordinata ai seguenti presupposti:

- a) disponibilità dell'alloggio **in diritto di proprietà**;
- b) che sia decorso il termine di almeno **5 anni** dalla data del primo trasferimento;
- c) deposito presso il Comune da parte del soggetto attuale proprietario di **formale istanza di rimozione dei vincoli**;
- d) determinazione del **corrispettivo** a norma dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23/12/1998, n. 448, come indicato dal D.M. 28/09/2020 n. 151, da stabilirsi dal Comune, come previsto dall'articolo 29, comma 11 - undecies della legge 24 marzo 2012, n. 14 “conversione in legge con modificazioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216”;
- e) formale **accettazione dell'importo** di cui al punto precedente da parte del privato proprietario e conseguente **corresponsione dello stesso** al Comune;
- f) **stipula di convenzione sostitutiva di quella originaria**, soggetta a trascrizione, finalizzata alla rimozione dei vincoli gravanti sull'alloggio realizzato nell'ambito di un Piano di Edilizia Economica Popolare;

Considerato che:

- ı i limiti afferenti ai requisiti soggettivi stabiliti dalla normativa statale e regionale in materia di edilizia agevolata, in relazione alla concessione di contributi pubblici di cui abbiano eventualmente beneficiato i titolari degli immobili convenzionati, sono inderogabili; pertanto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà, non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari;
- ı le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di recesso anticipato dai vincoli e di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie sono a carico degli acquirenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
- ı le misure sopra delineate, appaiono congrue con la realtà locale e consentiranno di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, così come stabilito dalla Legge 106/2011, nell'ottica dell'attuazione di misure finalizzate al sostegno delle politiche abitative;

Ritenuto pertanto di accordare ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti P.E.E.P. la trasformazione e rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, su loro specifica domanda e con spese a carico degli stessi, mediante la stipula di una convenzione, come previsto dall'art. 31 comma 48 e comma 49-bis della Legge n. 448/1998;

Visti:

- ı la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;
- ı la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;
- ı la Legge 29 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.;
- ı il D.L. 12 luglio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;

- ī l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24/02/2012 n. 14;
- ī l'art. 1 comma 392 Legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- ī l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136;
- ī il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151;

Acquisito il parere della Commissione Consiliare competente in data 24 maggio 2021;

Tutto ciò premesso;

Ritenuta propria la competenza ai sensi dell'art. 42 c. 2 lettera I) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Ravvisata la necessità di provvedere in merito;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Visto lo Statuto Comunale e il Regolamento di Contabilità;

Visti gli allegati pareri favorevoli dei funzionari responsabili in relazione alle rispettive competenze;

Attestata l'insussistenza di situazioni che possano ingenerare conflitto di interesse;

Visto l'esito della seguente votazione, resa e verificata nelle forme di legge:

Presenti n. 17

voti favorevoli n. 12

Astenuti n. 5 (Grossi, Lombardi, Maggi, Mossi, Meraldi)

voti contrari zero;

DELIBERA

- di dare atto che le **premesse** sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- di **accordare**, ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti regolati dalle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero contenenti vincoli "pattizi" stipulate anche successivamente, **la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse**, su loro specifica domanda e con spese a carico degli stessi, mediante la stipula di una convenzione, come previsto dall'art. 31 comma 49-bis della Legge n. 448/1998;

- di evidenziare che, ai sensi della L. 179/92, non può essere richiesta la rimozione del vincolo sul prezzo di alienazione o di locazione dell'alloggio, se non risultano **decorsi almeno 5 (cinque) anni** dalla data del primo trasferimento dell'alloggio stesso;

- di approvare conseguentemente ad ogni fine di legge e per le motivazioni precedentemente richiamate, in recepimento dello ius superveniens – D.M. 28/09/2020 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 proprietà** ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;

- di stabilire che il **valore venale unitario delle aree**, utile al calcolo del corrispettivo è quello corrispondente all'ambito di collocazione dello stesso immobile, come rilevabile nella deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 24/02/2010;

- di dare atto che il **corrispettivo sarà determinato dal Comune**, come previsto dall'articolo 29, comma 11 - undecies della legge 24 marzo 2012, n. 14 "conversione in legge con modificazioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216", a norma dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23/12/1998, n. 448, **come indicato dal D.M. 28/09/2020 n. 151**;

- di prevedere che su richiesta di parte, ai sensi dell'art.2 del DM 151/2020 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;

- di dare atto che sono **a carico del richiedente** l'onere di fornire al Comune di Stradella copia dell'atto di provenienza, la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra i condomini, la visura e la planimetria catastale aggiornate dell'alloggio e delle eventuali pertinenze, nonché le spese notarili ed ogni altro onere inerente la stipula dell'atto;

- di autorizzare il notaio rogante ad **integrare gli schemi convenzionali** secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti;

- di dare atto che la presente deliberazione **non comporta impegni di spesa per il bilancio** comunale in quanto ogni onere conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà o di eliminazione dei vincoli convenzionali sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate;

- di incaricare ed autorizzare gli uffici comunali a procedere nell'adozione ed emissione dei provvedimenti di propria competenza, utili e necessari per l'attuazione dei contenuti della presente deliberazione, in particolare:

- di demandare al Servizio Tecnico la determinazione del corrispettivo dovuto al Comune a norma dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23/12/1998, n. 448, come indicato dal D.M. 28/09/2020 n. 151;

- di autorizzare il Segretario Generale a sottoscrivere in rappresentanza del Comune l'atto notarile di stipula della convenzione sostitutiva per la rimozione dei vincoli in argomento, atto soggetto a trascrizione;
- di allegare alla presente perché ne siano parte integrante e sostanziale i pareri e le assicurazioni resi a mente dell'art. 49 del D. Leg.vo 18/08/2000 n. 267;

SUCCESSIVAMENTE

Attesa l'urgenza di provvedere in merito;

Visto l'art. 134 - comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Visto l'esito della seguente votazione, resa e verificata nelle forme di legge:

Presenti n. 17

voti favorevoli n. 12

Astenuti n. 5 (Grossi, Lombardi, Maggi, Mossi, Meraldi)

voti contrari zero;

d i c h i a r a

la presente subito eseguibile.

PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE
RIGUARDANTE: **ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP CONVENZIONATE AI SENSI
DELL'ART. 35 LEGGE 865/71 E S.M.I. CEDUTE IN PROPRIETA. DETERMINAZIONI IN
MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Il sottoscritto, responsabile del servizio, formula il proprio parere Favorevole in ordine alla
regolarità tecnica del presente provvedimento.

Stradella, lì 26-05-2021

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

f.to Anna Maria Rogledi

PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE
RIGUARDANTE: **ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP CONVENZIONATE AI SENSI
DELL'ART. 35 LEGGE 865/71 E S.M.I. CEDUTE IN PROPRIETA. DETERMINAZIONI IN
MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Il sottoscritto, responsabile del Servizio Finanziario, formula il proprio parere Favorevole in
ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

Stradella, lì 26-05-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO

f.to Dott.ssa Ilaria Balduzzi

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to *ALESSANDRO CANTU'*

IL SEGRETARIO
f.to *Dott.ssa Elisabetta D'Arpa*

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 738 Reg. Pubbl.

- Copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 09-06-2021 all'Albo Pretorio on line e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì 09-06-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to. *Dott.ssa Elisabetta D'Arpa*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata come sopra indicato ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in data 19-06-2021

Lì 19-06-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Elisabetta D'Arpa

Copia conforme all'originale per estratto, ad uso amministrativo.

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Elisabetta D'Arpa