



COMUNE DI NUVOLERA

Provincia di Brescia

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 10/03/2021

OGGETTO: PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, NONCHÉ PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO, IN RELAZIONE AD IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA, IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020, ENTRATO IN VIGORE IL 25 NOVEMBRE 2020.

L'anno 2021 il giorno dieci del mese di Marzo alle ore 20:00 nella sala consiliare, a seguito di convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria, seduta pubblica, di prima convocazione.
Sono presenti alla trattazione dell'argomento i Signori:

X	AGNELLI ANDREA	Sindaco
X	AGNELLI DIEGO	Consigliere
X	DIONI STEFANO	Consigliere
X	ROSSINI BEATRICE	Consigliere
X	FRANZONI ALBINO	Consigliere
X	BENUZZI CIPRIANO	Consigliere
X	ALBINI DIEGO	Consigliere
X	MANESSI CRISTIANA	Consigliere
X	BIANCO SPERONI NICOLA	Consigliere
	MAIFRENI ELVIRA	Consigliere
X	MARANGONI SIMONE	Consigliere
X	PERUGINI ROMOLO	Consigliere
X	BICELLI ALBA ROSA	Consigliere

Totale presenti: 12

Totale assenti: 1

Assiste all'adunanza Il Segretario Comunale Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Dott. Andrea Agnelli, assume la presidenza ed espone l'oggetto iscritto all'ordine del giorno e su quest'ultimo il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

Oggetto: PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, NONCHÉ PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO, IN RELAZIONE AD IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA, IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020, ENTRATO IN VIGORE IL 25 NOVEMBRE 2020.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art 73 del Decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, ove è disposto che: « Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, ... e, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente »;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 4 del 10.04.2020, che detta i criteri e le linee guida per le modalità di funzionamento delle sedute del Consiglio Comunale in modalità telematica, in attuazione del sopra richiamato art. 73 del D.L. n. 18 del 2020;

DATO ATTO CHE il Consiglio Comunale si riunisce in modalità telematiche in osservanza delle norme emanate per il contenimento del diffondersi del contagio da COVID-19. Il Segretario Comunale accerta le presenze tramite appello nominale, effettuato tramite audio, e tramite visualizzazione dei partecipanti, tramite video.

Per la votazione, verifica ulteriormente, all'inizio della espressione del voto, la presenza dei votanti;

UDITA l'illustrazione del provvedimento da parte dell'assessore ai Lavori Pubblici ed edilizia privata Ing. Stefano Dioni e uditi gli interventi così come si sono susseguiti e che saranno riportati nella trascrizione della fonoregistrazione della seduta consiliare, che sarà allegata quale parte integrante e sostanziale alla deliberazione di approvazione della lettura verbali seduta precedente afferente alla seduta odierna;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 15/01/2014 avente per oggetto: "Area PEEP in diritto di superficie e in proprietà. Possibilità offerte dalla L. 448/1998 e successive L. 106/2011 e L. 14/2012 per trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi - Approvazione delle modalità e delle condizioni relative";

VISTO il decreto del MEF n. 151 del 28 settembre 2020 "Regolamento recante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 ed entrato in vigore il 25 novembre 2020;

CONSIDERATO CHE ai fini dell'espletamento degli adempimenti previsti nel sopraccitato Regolamento il Comune deve:

- pubblicare sul sito istituzionale apposito avviso, redatto secondo lo schema alla presente allegato (**Allegato A**), con il quale verrà data tempestiva pubblicità delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione del regolamento in oggetto;
- adottare specifico schema di convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di proprietà, per l'area già ceduta in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni originarie di edilizia residenziale pubblica stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e successive modificazioni, secondo quanto previsto dall'articolo 31, commi 46, 48, 49 *bis*, 49 *ter* e 49 *quater* della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e articoli 1 e 2 del Decreto MEF 28 settembre 2020, n. 151.

PRESO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 1, comma 1 del Regolamento, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione (CRV) (art. 31, commi 49bis, 49ter, 49quater della legge 448/1998) è pari al 50% 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, secondo la formula indicata al comma 2 dello stesso articolo;
- nel caso di una convenzione riferita alla cessione del diritto di superficie con durata compresa tra 60 e 99 anni, nel calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli (**CRVs**), il valore **CRV** deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5;
- per effetto della stipula della nuova convenzione tra le parti, il vincolo è rimosso anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31 comma 49-*quater*, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come previsto dal comma 4 dell'articolo 1 del Regolamento;
- l'articolo 3, comma 2, del citato Regolamento impone ai Comuni di adottare, ai fini di accelerare e semplificare le procedure di rimozione dai vincoli di cui trattasi, uno schema di convenzione-tipo, da stipulare tra il Comune ed i privati;
- ai fini dell'espletamento delle procedure di cui trattasi, è necessario che gli uffici preposti determinino i valori venali dei beni sui quali calcolare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 35, della legge n. 865/1971;
- detta valorizzazione è effettuata con le modalità operative di cui al comma 48 dell'art. 31, della legge n. 448 del 1998, in base al quale il valore venale del bene è stabilito dall'ufficio tecnico comunale, per il successivo calcolo del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli di libera circolazione degli immobili ai sensi dell'art. 1 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151.

RITENUTO opportuno approvare i seguenti documenti, proposti dalla Responsabile dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento – settore urbanistica, edilizia privata e S.U.A.P.:

- schema avviso da pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Nuvolera per la pubblicità delle procedure (**Allegato A**);

- schemi di richiesta per la trasformazione in diritto di piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo di cessione e locazione degli alloggi costruiti in regime di ERP e di rateizzazione del pagamento del corrispettivo, presentando adeguata garanzia fideiussoria (**Allegati B e B1**);
- schemi di convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie (**Allegati C e C1**) e di rimozione dei vincoli di prezzo di cessione e di locazione degli alloggi costruiti in regime di ERP secondo le procedure previste dal Decreto n. 151 del 2020.

VISTI:

- la legge 22/10/1971, n. 865;
- la legge 17/02/1992, n. 179;
- la legge 29/12/1998, n. 448;
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020, n. 151.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dalla responsabile della direzione dell'Ufficio unico Intercomunale Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - Edilizia privata, Urbanistica e S.U.A.P, Arch. Giuliana Pelizzari, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile reso dal Responsabile dell'Ufficio Unico Intercomunale per i Servizi Economico-Finanziari dei Comuni di Mazzano, Nuvolera e Nuvolento, rag. Claudio Ferrari, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

ACQUISITO il parere della commissione urbanistica in data 05 marzo 2021;

CON voti favorevoli n. 12, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi in forma palese per alzata di mano da n. 12 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) DI PROCEDERE per l'attuazione delle previsioni di cui al decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 *"Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata"*, come segue:
 - a) pubblicare sul sito istituzionale del comune di Nuvolera l'avviso per la pubblicità delle procedure previste dal nuovo Regolamento di cui al decreto del MEF n. 151 del 28 settembre 2020, predisposto secondo lo schema, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
 - b) raccogliere le richieste per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e di rimozione dei vincoli di prezzo di cessione e locazione degli alloggi costruiti in regime di ERP (come da **Allegati B e B1** che si approvano);
 - c) determinare il corrispettivo che il privato deve versare al comune per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli di cessione e locazione degli alloggi costruiti in regime di ERP ai sensi dell'art. 31, commi 49 *bis*, 49 *ter*, 49 *quater*, della legge n. 448/1998, secondo quanto stabilito dall'art. 1 del Regolamento adottato con Decreto del MEF n. 151 del 28 settembre 2020, specificando che:
 - per quanto riguarda il corrispettivo relativo alla sola trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 48 della L. 448/1998, lo stesso dovrà essere determinato sulla base di quanto già stabilito nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 15/01/2014;

- per quanto riguarda il corrispettivo per la rimozione dei 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'art. 35 della L. 865/1971 ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della L. 448/1998, verrà applicato quanto previsto all'art. 1 del Decreto 28/09/2020, n. 151, secondo quanto schematizzato nella tabella riepilogativa (**Allegato D**), allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, che illustra le casistiche e le modalità di calcolo delle trasformazioni in oggetto.

- 2) DI APPROVARE gli schemi di convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di proprietà per le aree già concesse in diritto di superficie nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo di cessione e locazione degli alloggi costruiti in regime di ERP, secondo le procedure previste dagli articoli 1 e 2 del Decreto n. 151 del 2020, allegati alla presente deliberazione (**Allegati C e C1**).
- 3) DI DARE ATTO CHE ai sensi dell'art. 2 del DM 151/2020 sopra richiamato, è possibile quanto di seguito riportato *“su richiesta di parte, il Comune potrà concedere 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”*.
- 4) DI DARE ATTO CHE gli schemi relativi alle richieste e adesioni e convenzioni approvati con il presente provvedimento e allo stesso allegati per farne parte integrante e sostanziale (**All. B, B1, C, C1**), sostituiscono integralmente gli schemi precedentemente approvati con le deliberazioni nelle premesse richiamate, specificando che restano fermi tutti gli altri adempimenti a carico dei richiedenti e vincoli e disposizioni stabiliti dalle deliberazioni in premessa richiamate e non in contrasto con il presente provvedimento.
- 5) DI PRECISARE altresì CHE alla stipula della nuova convenzione provvederà la Responsabile dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - urbanistica, edilizia privata e SUAP ai sensi di legge, in rappresentanza del comune di Nuvolera e che le spese di registrazione e trascrizione restano a carico dei privati interessati.
- 6) DI DARE ATTO CHE il presente atto non comporta impegno di spesa.
- 7) DI DARE ATTO CHE il Responsabile del procedimento è l'arch. Giuliana Pelizzari, responsabile dell'ufficio unico intercomunale Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - area edilizia privata, urbanistica e S.U.A.P. e che la stessa ha dichiarato di non trovarsi in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6/bis della Legge 241/90 e s.m.i.

- 8) DI PUBBLICARE la presente deliberazione ai sensi dell'art. 23, c. 1, lett. d) del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i. sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Amministrazione trasparente".
- 9) DI DARE ATTO E PRECISARE infine CHE, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere tempestivamente per rispettare le scadenze previste dal Decreto del MEF n. 151 del 28 settembre 2020,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON voti favorevoli n. 12, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi in forma palese per alzata di mano da n. 12 consiglieri presenti e votanti,

D E L I B E R A

1. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Dott. Andrea Agnelli

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro