

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2022/97**

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L. 51/2022, DI CONVERSIONE DEL D.L. 21/2022, ALL'ART. 31 COMMI 47 E SS. DELLA L. 448/1998, PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE GRAVANTI SU IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA. INDIVIDUAZIONE NUOVE MODALITÀ DI DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO DA SOTTOSCRIVERSI TRA COMUNE DI BOLOGNA E RICHIEDENTE

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
IL CONSIGLIO

Premesso che:

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

l'articolo 31, commi 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 448/1998 disciplina la possibilità di rimozione di tali vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione;

nello specifico, il comma 49-ter dispone che le disposizioni relative alla rimozione dei vincoli di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001;

con legge 108/2021 sono state introdotte modifiche alla legge 448/1998, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con deliberazione PG n. 101215/2022;

la legge 51/2022, di conversione del D.L. 21/2022, è nuovamente intervenuta sulla disciplina di cui all'articolo 31, commi 47 e ss., della legge 448/1998;

Dato atto che, a seguito dell'entrata in vigore della citata legge di conversione 51/2022, il Comune di Bologna ha sospeso la procedura di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, con comunicazione pubblicata in data 9 giugno 2022 sul sito web

dell'Amministrazione dru.iperbole.bologna.it, nelle more di un compiuto adeguamento degli atti e delle procedure interne alle modifiche apportate dalla legge;

Considerato che:

ai sensi del citato comma 49-bis, il corrispettivo per la rimozione dei predetti vincoli è individuato in base ad una percentuale del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, percentuale 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 D.lgs 281/1997;

il decreto ministeriale - D.M. 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" - ha fissato tale percentuale nella misura del 50% del corrispettivo di cui al comma 48, prevedendo altresì un'ulteriore riduzione sulla base di un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata - individuando inoltre una precisa formula per il calcolo;

il citato D.L. 21/2022, così come modificato dalla legge di conversione 51/2022, all' articolo 10-quinquies interviene sull'art. 31 della legge 448/1998, e in particolare:

- modifica il primo periodo del comma 48, prevedendo ora che la base per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia quella stabilita ai sensi "dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";

- sopprime il secondo periodo del comma 49-bis, eliminando i limiti massimi per la determinazione del corrispettivo di rimozione dei vincoli;

- sopprime il settimo periodo del medesimo comma, il quale stabiliva che "Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'[articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997](#) e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze."

il DL 36/2022, convertito con modificazioni con legge 79/2022, ha disposto che "sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore" della legge 51/2022.

Atteso che si tratta di modifiche della legge statale di cui il Consiglio comunale si limita a prendere atto, rinviando a successivi atti dirigenziali l'individuazione delle specifiche modalità di calcolo del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli sulla base delle norme modificate come sopra descritto;

Verificato che risultano confermate le previsioni normative riguardanti la competenza comunale in merito alle dilazioni di pagamento e all'approvazione della convenzione-tipo di rimozione dei vincoli, ai sensi rispettivamente del comma 49-bis dell'art. 31 della legge 448/1998 e del DM 151/2020;

Dato atto che, alla luce dei nuovi criteri di calcolo del corrispettivo introdotti dalla legge 52/2022, dalla cui applicazione possono derivare contributi di maggiore entità, si ritiene di stabilire con la presente deliberazione, in modifica di quanto precedentemente disposto da questo Consiglio con deliberazione PG 101215/2022, un sistema di dilazione di pagamento articolato in quattro rate, in base al quale:

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

- la prima rata pari al 40% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;
- la seconda rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la terza rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la quarta rata, pari al restante 20% maggiorato degli interessi legali, entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la seconda, la terza e la quarta rata devono essere garantite da idonea polizza fideiussoria, avente le caratteristiche di cui al citato DM 151/2020, da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione;
 - si procederà a stipula della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria a garanzia delle successive;

Ritenuto altresì di confermare il prospetto contenente il valore venale delle aree, approvato con deliberazione PG n. 101215/2022;

Ritenuto inoltre di aggiornare la convenzione-tipo di rimozione dei vincoli approvata con deliberazione PG n. 101215/2022, per conformarla alle modifiche normative intervenute, così come da documento parte integrante del presente atto;

Visti:

l'art. 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 448/1998;
 la legge 108/2021, di conversione con modificazioni del D.L. 77/2021;
 la legge 51/2022, di conversione con modificazioni del D.L. 21/2022;
 il DM 151/2020;
 la DGR Emilia-Romagna 2313/2019;

Dato atto che ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web dell'Amministrazione nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, al fine di dar corso quanto prima alle procedure di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sospese dal Comune di Bologna a seguito dell'entrata in vigore della citata legge di conversione 51/2022;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Ufficio di Piano;

Dato atto che dalle modifiche introdotte dalla legge 51/2022, di conversione del D.L. 21/2022 alla legge. 448/1998, può derivare una maggiore entrata per l'amministrazione comunale, la cui entità non può al momento stimarsi con esattezza, dipendendo da fattori quali il numero di istanze che in futuro perverrà all'Ente;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari in quanto la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'ente

Su proposta dell'Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

Sentite la commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1. DI PRENDERE ATTO dell'avvenuta modifica normativa, ad opera della legge 51/2022, della

legge 448/1998 e delle conseguenze che essa comporta nelle modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze gravanti su immobili in regime di edilizia convenzionata, precedentemente recepite con la deliberazione consiliare PG n. 101215/2022;

2. DI DARE ATTO che il dirigente dell'UI Pianificazione Attuativa, con proprio provvedimento, procederà ad adeguare il metodo di calcolo ai parametri derivanti dalle nuove norme di legge;

3. DI APPROVARE le modalità di dilazione del pagamento del corrispettivo descritte in premessa, in modifica rispetto a quelle approvate con deliberazione PG n. 101215/2022.

4. DI CONFERMARE il prospetto relativo al valore venale delle aree, approvato con deliberazione PG n. 101215/2022;

5. DI DARE ATTO che la presente deliberazione, sostituisce, salvo quanto confermato, la precedente deliberazione PG n. 101215/2022;

6. DI DARE ATTO che il Dirigente dell'UI Pianificazione attuativa procederà alla sottoscrizione delle convenzioni per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e potrà, in sede di sottoscrizione, apportare all'allegato schema tutte le necessarie integrazioni e precisazioni, fatte salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio come risultante dal presente provvedimento;

7. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

8. DI DARE ATTO che si procederà alla sottoscrizione della convenzione anche in caso di corrispettivo per l'affrancazione del vincolo di importo pari a zero;

9. DI DARE ATTO che per le convenzioni per le quali è scaduto il termine di validità il vincolo decade automaticamente e pertanto non si procederà alla procedura di affrancamento;

10. DI APPROVARE lo schema di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli allegato parte integrante alla presente deliberazione, adeguato alle modifiche normative intervenute;
infine con votazione separata

DELIBERA

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

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

Il Segretario Generale
Roberto Finardi