



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2021/20**

OGGETTO: RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA: MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO E APPROVAZIONE 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. n. 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.";

ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo." come modificato dall'art. 25-undecies, comma 1, lettera a), della legge n. 136 del 2018 "I 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.";

i vincoli di cui al citato comma 49-bis del novellato art. 31 della l. n. 448/1998 riguardano le singole unità abitative e loro pertinenze realizzate su aree concesse in diritto di superficie per le finalità di cui all'art. 35 della l. n. 865/1961 "Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica.";

in virtù delle disposizioni di cui al comma 49-ter dell'art. 31 più volte citato "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.", introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, della l. n. 106 del 2011, stipulate per impegnare il titolare del permesso di costruire, che ha beneficiato della riduzione del relativo contributo

alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati;

i predetti due casi di edilizia convenzionata, di competenza dei Settori Edilizia e Patrimonio e Ufficio di Piano per ciò che concerne le convenzioni ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, quanto alla disciplina per la rimozione dei vincoli, sono stati, pertanto, unificati dai comma 49-bis e 49-ter sopra citati;

Atteso che:

il comma 49-bis citato prosegue prevedendo che “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.”;

sulla Gazzetta Ufficiale del 10/11/2020 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (DM) n. 151 del 28/09/2020 recante l'individuazione della percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del citato comma 48 dell'art. 31 della l. n. 448/1998 come novellato dalla l. n. 136/2018;

a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 - bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, era stabilita, invece, dai Comuni in virtù del dettato di cui alla L. n. 14/2012, art. 29, comma 16-undecies;

fino all'entrata in vigore della L. n. 136 del 2018, pertanto, il Comune di Bologna - Settore Piani e Progetti Urbanistici (oggi Settore Ufficio di Piano), secondo il riparto di competenza di cui sopra, ha proceduto a evadere le richieste di rimozioni vincoli pervenute secondo le disposizioni di cui alla delibera di Consiglio P.G. n. 19409/2013 del 26/02/2013 e alla delibera di Giunta P.G. n. 290304/2013 del 26/11/2013 previa sottoscrizione di convenzione stipulata secondo lo schema-tipo approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 71608/2015 del 13/03/2015;

Considerato che:

il DM all'art. 1 comma 1 ha stabilito che “Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è 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, secondo la formula indicata al comma 2.”;

il comma 2 dell'art. 1 del DM citato prosegue disponendo che al fine di determinare la riduzione del predetto corrispettivo si applica la seguente formula:

$$CRV = C_{c. 48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

$C_{c. 48}$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Atteso che:

il comma 48 dell'art. 31 predetto prevede che “Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per

cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47.”;

con deliberazione di Giunta P.G. n. 290304/2013 è stato approvato un prospetto contenente il valore venale delle aree per singolo comparto interessato dalle convenzioni stipulate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 calcolato sulla base dei valori medi dei fabbricati finiti desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate;

il valore venale delle aree è stato aggiornato come da prospetto allegato parte integrante del presente provvedimento;

rispetto alla “QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare” della formula di cui al DM citato si precisa che la quantificazione del corrispettivo sarà fatta non in ragione delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio ma rapportata alla superficie complessiva convenzionata delle unità abitative e relative pertinenze;

nel determinare il numero di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino alla durata massima della stessa, la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per eccesso e il corrispettivo calcolato su istanza dell'interessato resterà invariato se la relativa convenzione per la rimozione vincoli verrà sottoscritta nell'anno in cui l'istanza è stata presentata;

Considerato, altresì, che:

il vincolo è rimosso per effetto della stipulazione e trascrizione di una convenzione, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, tra il soggetto interessato e il Comune di Bologna;

il DM citato stabilisce che “Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.”; dette convenzioni prevedono altresì eventuali dilazioni di pagamento, se richieste dagli aventi diritto e concesse dal Comune, relativi termini e modalità di pagamento e corrispondenti garanzie fideiussorie;

in attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del Decreto 28 settembre 2020 n. 151 citato;

Verificato che:

i vincoli 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 calcolato secondo le modalità di cui sopra, senza oneri e spese per il Comune;

qualora l'immobile sia trasferito senza la preventiva rimozione del vincolo il relativo contratto non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo vincolato; il vincolo è rimosso per effetto della stipulazione e trascrizione della convenzione tra le parti anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso avanzate dall'acquirente ai sensi dell'art. 31 comma 49 quater della l.n. 448/1998; la rimozione dei predetti vincoli comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

Verificato, altresì, che:

con provvedimento num. 2313 del 22/11/2019 la Giunta Regionale ha deliberato di approvare la

“Procedura e modalità di determinazione della somma da restituire per lo svincolo dagli obblighi convenzionali o da atto unilaterale d’obbligo”;

in virtù di dette disposizioni gli interventi di edilizia residenziale sociale realizzati con contributi pubblici sono assoggettati ad una convenzione tra i soggetti attuatori ed i Comuni in cui gli stessi sono localizzati ovvero ad un atto unilaterale d’obbligo assunto dall’operatore, secondo criteri definiti dalla Regione; il proprietario dell’alloggio che vuole sciogliere anticipatamente i vincoli derivanti da convenzione comunale o assunti mediante atto unilaterale d’obbligo deve richiedere alla Regione la determinazione della somma da restituire; il soggetto tenuto alla restituzione è il proprietario dell’alloggio che ha ricevuto il contributo o suo erede;

la Regione ha fissato in 20 anni dalla stipulazione della convenzione il termine entro il quale il proprietario dell’alloggio che intende rimuovere i vincoli della convenzione è tenuto a restituire alla Regione parte del contributo ricevuto, secondo la quantificazione fatta dalla regione, qualora la convenzione abbia una durata superiore o sia senza scadenza;

la richiesta presentata alla Regione deve essere corredata dal parere favorevole del Comune allo svincolo dagli obblighi derivanti dalla convenzione o dall’atto unilaterale d’obbligo; il consenso del Comune costituisce infatti presupposto per il provvedimento regionale di determinazione della somma da restituire alla Regione;

determinata la somma da versare ed effettuato il versamento, la Regione ne dà comunicazione al Comune per l’adozione dei provvedimenti di competenza;

Dato atto che:

la presente deliberazione, relativamente alle istanze di rimozione dei vincoli delle convenzioni stipulate ai sensi dell’art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, sostituisce i precedenti provvedimenti P.G. n. 19409/2013 del 26/02/2013, P.G. n. 290304/2013 del 26/11/2013 e P.G. n. 71608/2015 del 13/03/2015;

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

la prima rata pari al 50% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;
la seconda rata, pari al 25% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

la terza rata, pari al restante 25% maggiorato degli interessi legali, entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione;

la seconda e la terza rata devono essere garantite da idonea polizza fideiussoria da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione; si procederà a stipulazione della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria a garanzia delle successive;

la predetta garanzia fideiussoria deve essere 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 dell’intero da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento della prima rata con conseguente decadenza della concessa rateizzazione;

Visti:

- l'art. 31, comma 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della Legge n. 448 del 23.12.1998;
- la Legge n. 136 del 17.12.2018 di conversione del D.L. n. 119/2018;
- l'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- art. 18 del Testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001;
- Delibera della Giunta Regionale n. 2313 del 12 Novembre 2019 ;
- l'art. 48 del D.Lgs n. 267/2000;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020;

Dato atto che ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;
DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** delle previsioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie generale n. 280 - del 10/11/2020 recante indicazioni per il calcolo del corrispettivo per la rimozioni 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;

2. **DARE ATTO** che la modalità di calcolo individuata dal DM n. 151 del 28/09/2020 citato verrà applicata alle istanze presentate a partire dalla data di pubblicazione predetta;

3. **DI DARE ATTO** che la rimozione potrà riguardare tanto il vincolo del prezzo massimo di cessione quanto il vincolo del canone massimo di locazione;

4. **DI APPROVARE** lo schema di convenzione tipo allegato parte integrante del presente provvedimento;

5. **DI DARE ATTO CHE** il valore venale delle aree è stato aggiornato come da prospetto allegato parte integrante del presente provvedimento;

6. **DI DARE ATTO** che il Dirigente dell'U.I. Pianificazione attuativa procederà alla sottoscrizione delle convenzioni per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate ai sensi del D.P.R. n. 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. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4, del

D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Vice Presidente del Consiglio
Marco Piazza

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e
s.m.i. -