



Comune di Nuoro

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 136 DEL 09.07.2021

OGGETTO: PROCEDURE PER LA RIMOZIONE VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E ADOZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO E DI FAC-SIMILE DOMANDA PER LA RIMOZIONE VINCOLI AI SENSI DEL D.M.EE.FF. 28.09.2020 N. 151

L'anno **duemilaventuno** addì **nove** del mese di **luglio** alle ore **12.35** si svolge in presenza e in videoconferenza la **Giunta Comunale**.

Sono presenti il Sindaco e n. 5 Assessori

| Nome e Cognome | Presente |
|-------------------------------------|-----------------|
| Andrea Soddu - Sindaco | Sì |
| Fabrizio Beccu - V. Sindaco | Sì |
| Valeria Romagna - Ass.re | No |
| Rachele Piras - Ass.re | No |
| Fausta Moroni - Ass.re | Sì |
| Eleonora Anghelèddu - Ass.re | Sì |
| Filippo Spanu - Ass.re | Sì |
| Luigi Crisponi - Ass.re | Sì |

Presiede l'Avv. **Andrea Soddu**, Sindaco Presidente

Partecipa il Dr. **Francesco R. Arena**, Segretario Generale, con le funzioni di legge.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 25 undecies del D.L. 119/2018, convertito in legge n. 136/2018, che ha modificato il comma 49 bis dell'art. 31 L. 448/98 e che reca la nuova disciplina in materia di cessione degli immobili in edilizia convenzionata, la quale ha avuto completa attuazione solo a seguito dell'emanazione del decreto del MEF, da adottarsi previa intesa in sede di conferenza unificata, che dovrà stabilire la percentuale per la determinazione del corrispettivo da pagare al comune per la rimozione del vincolo sul prezzo, oltre ai criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo;

VISTO il 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. (20G00168) – (GU n.280 del 10-11-2020);

CONSIDERATO che tale regolamento detta norme precise in materia di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.

CONSTATATO che l'art. 1 del citato decreto, al comma 1 precisa 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”;

VISTO il comma 2 che cita: “Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc. 48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 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.

VISTO il comma 3 che recita: In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

CONSTATATO che

- secondo quanto espresso dalla Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sentenza 16 settembre 2015, n. 18135, pag. 9 [...il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione *ad hoc* (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita...];
- la Corte dei Conti Sez. Lombardia, con Deliberazione 368/2019/PAR, ha affermato che “la nuova formulazione della norma conferma che la possibilità di affrancazione del vincolo sul prezzo può avvenire solamente tramite la procedura prevista e che la competenza alla definizione della percentuale necessaria al calcolo del corrispettivo dovuto al Comune, viene sottratta alla potestà decisionale del Comuni e ritorna ad essere di natura ministeriale”;

VERIFICATO inoltre che laddove la Convenzione in diritto di proprietà non riporti una durata nel tempo, ovvero sia ad efficacia indefinita non sarà possibile calcolare il valore di riduzione (**ADC - ATC)/ADC**, che invece trova larga applicazione nel caso di convenzioni in diritto di superficie;

VISTO che nel decreto è prevista la dilazione di pagamento del corrispettivo così come descritto nell'art. 2 del citato Regolamento;

VISTO lo schema di convenzione per la rimozione del vincolo di prezzo e il fac simile della domanda per il calcolo del prezzo massimo di vendita e per il calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo di prezzo massimo, allegati alla presente deliberazione, per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere di regolarità tecnica, allegato, reso ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. di fare proprio il Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 (20G00168) – (GU n.280 del 10-11-2020);
2. di approvare lo schema di convenzione, da stipularsi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, per la rimozione del vincolo di prezzo e il fac-simile della domanda per il calcolo del prezzo massimo di vendita e per il calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo di prezzo massimo, allegati alla presente allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
3. di dare mandato agli uffici affinché la presente determinazione, unitamente ai suoi allegati, venga pubblicata nel sito del Comune per portarla a conoscenza degli interessati;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA (ai sensi dell'art. 4 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal D.L. n. 174/2012, convertito in L. n. 213/2012):

Il Dirigente del **SETTORE 5 "PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO"** **Ing. Mauro Scanu**, nominato con provvedimento Sindacale n° 32 del 21-06-2021, competente per materia, esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto: "Procedure per la rimozione vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e adozione schema di convenzione tipo e di fac-simile domanda per la rimozione vincoli ai sensi del D.M.EE.FF. 28-09-2020 n° 151".

ATTESTA

- La regolarità tecnica e la correttezza dell'atto in quanto conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione come richiamate nella parte espositiva della proposta;
- La correttezza del procedimento;
- La convenienza e l' idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

Nuoro li 01-07-2021

Il Dirigente

Ing. Mauro Scanu



Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

**Il Segretario Generale
Francesco R. Arena**

**Il Sindaco
Andrea Soddu**

ESTREMI DI ESECUTIVITÀ DEL PROVVEDIMENTO

- La presente deliberazione, pubblicata all'albo pretorio on line dell'Ente, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs 267/2000, diviene esecutiva dopo 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.
- La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000, è dichiarata immediatamente eseguibile.

Sede, 09.07.2021

**Il Segretario Generale
Francesco R. Arena**

