



COMUNE DI COSTA MASNAGA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DEL 11/11/2021

OGGETTO: RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE CESSIONI DELLE UNITA' ABITATIVE EDIFICATE SU AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA', AI SENSI DEL COMMA 49BIS DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 COME MODIFICATO DALL'ART. 22BIS DELLA L. 108/2021 IN ATTUAZIONE DEL D.M. 151/20

L'anno duemilaventuno addì undici del mese di Novembre alle ore 20:30, SALA DEL CONSIGLIO, dietro regolare avviso di convocazione , contenente anche l'elenco degli affari da trattare, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE
PANZERI SABINA	SI
POZZI CRISTIAN	SI
BONACINA UMBERTO PRIMO	SI
DONGHI SIMONE	SI
MOLTENI ANDREA	SI
REDAELLI PAOLO	SI
ANZANI BRUNO	SI
BIANCO ANDREA	SI
TURATI ROBERTA	SI
BESANA MIRKO	SI
CAZZANIGA ANNA	SI
SOLA GIUSEPPINA	SI

Presenti n° 12 Assenti n° 0

E' altresì presente l'Assessore esterno:

CORBETTA MAURIZIO

Partecipa il Segretario Comunale LA ROSA CLAUDIA,

Assume la presidenza , PANZERI SABINA.

Il Presidente, constatato che il numero legale degli intervenuti rende legalmente valida la seduta, la dichiara aperta ed invita i presenti alla trattazione dell'oggetto sopra indicato e posto all'ordine del giorno.

Sono presenti:

DALLA SALA CONSIGLIO Panzeri, Pozzi Cristian, Bonacina, Molteni, Redaelli, Bianco, Turati, Besana, Sola e l'Assessore esterno arch. Maurizio Corbetta e il Segretario comunale, dott.ssa Claudia La Rosa
DA REMOTO i consiglieri Bonacina, Cazzaniga, Anzani.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DELL'11.11.2021

OGGETTO: “RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE CESSIONI DELLE UNITA’ ABITATIVE EDIFICATE SU AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA’, AI SENSI DEL COMMA 49BIS DELL’ART. 31 DELLA L. 448/98 COME MODIFICATO DALL’ART. 22BIS DELLA L. 108/2021 IN ATTUAZIONE DEL D.M. 151/2020 – P.D.Z. VIA DON ALLIEVI, COOPERATIVA EDILIZIA ALTA BRIANZA 85 A R.L.”

IL SINDACO PRESIDENTE

Introduce e riferisce in merito al punto oggetto di approvazione e cede la parola all’assessore esterno arch. Corbetta il quale illustra il punto all’ordine del giorno ripercorrendo l’iter e precisa che già nel 2018 tale rimozione dei vincoli era stata effettuata nei confronti della coop. S. Anna che aveva integralmente aderito e per la quale lo svincolo era stato totalmente gratuito sulla base dell’importo calcolato secondo i parametri di legge all’epoca vigenti. Spiega che adesso una delle proprietà ricadenti nelle aree assegnate alla cooperativa Edilizia Alta Brianza ha richiesto la rimozione dei vincoli in quanto deve procedere alla vendita. Ripercorre poi la normativa susseguitasi in materia di edilizia popolare e, in particolare, riferisce sulle due differenti tipologie di assegnazione delle aree, in diritto di superficie per 90 anni con successiva possibilità di riscatto del terreno o direttamente in proprietà sia per quanto riguarda il terreno che gli immobili. Spiega che la cooperativa S. Anna rientrava in questa seconda ipotesi di diritto di proprietà sia del terreno che dell’immobile con la clausola che, per la durata della convenzione, la locazione o la vendita sarebbero state possibili solo nei confronti dei soggetti in possesso di determinati requisiti, requisiti che oggi non possiede più nessuno, oltre ad essere legati ad un prezzo calmierato di vendita. Aggiunge che, nell’ambito del quadro delineato, la legge ha successivamente dato la possibilità ai Comuni di rimuovere questi vincoli con delibera consiliare e dietro il pagamento di un prezzo. Precisa però che, a differenza del 2018 in cui – come detto – lo svincolo è risultato gratuito sulla base dei parametri vigenti, oggi invece, sulla base dei nuovi calcoli effettuati con i nuovi parametri vigenti, ci sarà da pagare un prezzo seppur modesto e pur essendo proprietari dei terreni. Puntualizza inoltre che, trattandosi di cifre contenute, il maggior costo sarà quello legato alle spese notarili ed alla cancellazione dei vincoli in conservatoria. Conclude infine sottolineando che il calcolo per la rimozione dei vincoli è stato effettuato in relazione a tutti gli immobili anche se la richiesta è pervenuta da un solo proprietario.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con la deliberazione consiliare n. 7 in data 31.3.1993, e successiva modifica con deliberazione n. 3 del 18.2.1994, è stato approvato il PDZ in via Don Allievi, approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. V/51840 del 27.4.1994;
- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 297 del 19.11.1997 si individuavano la cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l. e la Coop. S. Anna – Società Cooperativa Edilizia a r.l. quali assegnatarie di aree in diritto di proprietà nel P.d.Z. suddetto, nel rispetto della deliberazione consiliare n. 10 del 26.1.1998 di determinazione del prezzo di cessione delle aree e della deliberazione consiliare n. 7 del 28.1.1997 con la quale è stato approvato il relativo regolamento contenente le norme di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971;
- è stata stipulata la convenzione relativa alla cessione in diritto di proprietà, con la Cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l. giusto atto di rep. N. 169920 del 12.6.1998 a rogito del notaio dott. Pierluigi Donegana di Oggiono, registrata a Lecco il 26.6.1998 al n. 744 serie I/V;
- è stata stipulata la convenzione relativa alla cessione in diritto di proprietà, stipulata con la Coop. S. Anna – Società Cooperativa Edilizia a r.l. giusto atto di rep. N. 170305 del 14.7.1998 a rogito del notaio dott. Pierluigi Donegana di Oggiono, registrata a Lecco il 27.7.1998 al n. 909 serie I/V;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 in data 19.4.2001 il Comune si è avvalso delle disposizioni di cui alla Legge 179 del 17.2.1992 di abrogazione dei commi da 15 a 19 dell'art. 35 della Legge n. 865/71 contenute in convenzioni approvate prima dell'abrogazione relativamente alle aree PIP, nonché delle disposizioni di cui all'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge n. 448 del 23.12.1998 per la richiesta al Comune della trasformazione dell'eventuale diritto di superficie in proprietà e per la liberalizzazione di vincoli sulla commercializzazione degli immobili, imposti dalle convenzioni approvate;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 14.10.2009 si stabiliva di estendere tale facoltà ai Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare sia per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie, sia per la liberalizzazione dei vincoli sulla commercializzazione degli immobili;
- per entrambe le convenzioni il termine minimo di durata, previsto dall'art. 8 della Legge n. 10/77 in anni 20 è già trascorso, mentre non è stato a suo tempo indicato il termine massimo, che comunque non può essere superiore a trenta anni e che gli immobili suddetti sono stati costruiti su aree cedute dal Comune a prezzo agevolato, ma non hanno usufruito di ulteriori agevolazioni e finanziamenti pubblici;
- per quanto sopra, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.7.2018 sono stati approvati i prospetti di calcolo dell'ufficio tecnico in merito all'**applicazione dell'art. 31 commi 48 e 49bis della Legge n. 448 del 23.12.1998**, relativamente alle convenzioni stipulate con la Cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l. e con la Coop. S. Anna — Società Cooperativa Edilizia a r.l., immobili inseriti nel P.d.Z. Di via Don Allievi per la rimozione del vincolo del prezzo di cessione mediante la comparazione tra il valore rivalutato del prezzo di cessione dell'area e il valore di mercato della stessa nonché la comparazione

- tra il prezzo rivalutato di cessione al mq convenzionato delle unità abitative e il prezzo di mercato e che dai raffronti suddetti non sono emersi benefici economici derivanti dalla rimozione dei vincoli;
- con rogiti notarili del 19/10/2018 e in data 22/05/2019 a firma del Dott. Pier Luigi Donegana notaio in Oggiono, sono state stipulate le convenzioni per la rimozione dei vincoli relativi alle cessioni delle unità abitative edificate su aree p.e.e.p. cedute in piena proprietà ai sensi del comma 49bis dell'art. 3 della L. 448/98 in riferimento alla **Convenzione del 14/07/1998 della Coop. S. Anna Società Cooperativa Edilizia a r.l.**;
 - all'oggi i proprietari delle unità immobiliari edificate in riferimento alla **Convenzione del 12/06/1998 con la Cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l.**, non hanno provveduto alla stipula della convenzione di rimozione dei vincoli, a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.7.2018;
 - è pervenuta al protocollo comunale in data 01/04/2021 n. 2478 la richiesta di perfezionamento dello svincolo degli immobili di proprietà e il calcolo dell'importo da corrispondere, da parte dei Sigg.ri Cogliati Luciana e Galli Maurizio, proprietari delle unità immobiliari di cui alla particella n. 1920 sub. 20 e 8 di Via Don Allievi n. 27, di cui alla Convenzione del 12/06/1998 con la Cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l.;

Considerato che, in primo luogo:

- ad opera del D.L. 23/10/2018 n. 119 convertito in Legge 17/12/2018 n. 136, è **stato modificato l'art. 31 comma 49bis della legge 23/12/1998 n. 488** e che a distanza di quasi due anni, il 10 novembre 2020 (g.u. n. 280) è entrato in vigore il Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze n. **151 del 28/09/2020** "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", relativo all'indicazione dei criteri per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione, per gli immobili in regime di edilizia convenzionata, prevedendo **all'art. 1** il criterio di calcolo del citato corrispettivo;
- si prevede che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli sia pari al 50% del corrispettivo calcolato in proporzione alla quota millesimale di ciascuna unità immobiliare in base al comma 48 dell'art. 31 della l. 448/98 da ridursi 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 frazione di essi trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo una precisa formula;
- il nuovo regolamento di cui al D.M. 28/09/2020 n. 151, prevede le nuove modalità di calcolo del 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 e la nuova disciplina regolamentare posta dal D.M. 151/2020 è disciplina intervenuta successivamente rispetto alle deliberazioni comunali adottate nel 2018 e integra l'efficacia del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998 e, pertanto, deve considerarsi prevalente sulle disposizioni consiliari adottate in precedenza (deliberazione n. 23 del C.C. 24/07/2018);
- appare appropriato adeguare i contenuti delle convenzioni allo *ius superveniens* (DM 28/09/2020 n. 151) per assicurare l'omogeneità dell'azione amministrativa provvedendo a rideterminare i corrispettivi dovuti dai singoli proprietari e a comunicare a tutti i proprietari degli immobili interessati le nuove disposizioni per la

stipulazione degli atti di *Convenzione ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448 e 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;*

- sempre sulla base della nuova disciplina regolamentare di cui **all'art. 2 del D.M. n. 151 del 2020** si dispone che, nel caso di richiesta di parte, il Comune può concedere una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative; 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;

Considerato che, in secondo luogo:

- con la Legge di Conversione n. 108 del 29 luglio 2021 (pubblicata sulla Gazzetta Uff. 30 luglio 2021 n. 181, entrata in vigore il giorno successivo 31 luglio 2021) del DL *“Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure (DL n. 77 del 31 maggio 2021)”*, sono state approvate ulteriori modifiche che incidono sulle modalità procedurali e di calcolo, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica;
- con la Legge suddetta sono apportate **modifiche in particolare al comma 48 dell'art. 31 L. 448/98**, dei criteri di calcolo del corrispettivo per la trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà, ora determinati ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del Decreto-legge n.333, del 11 luglio 1992, (articolo abrogato dall'art. 58, comma 1, numero 133 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e sostituito dall'art. 37 del medesimo D.P.R. La Corte costituzionale, con sentenza 24 ottobre 2007, n. 348, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del comma 1 riproduttivo del comma 1 dell'art. 5-bis)
- **la modifica introdotta al comma 48 si riflette anche sul comma 49 bis dell'art. 31 L. 448/98**, anch'esso variato, relativamente alla determinazione del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione degli immobili;
- In attuazione del comma 49-bis, è stato adottato il D.M. 28/09/2020, n. 151 che prevede altresì che:
 - * il corrispettivo di affrancazione non può in ogni caso superare il limite massimo di limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;
 - * il corrispettivo deve essere proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del

comma 48;

tutto quanto sopra premesso e considerato,

- ritenuto di procedere, come indicato in premessa e secondo la nuova legislazione in materia, alla predisposizione da parte dell'ufficio tecnico del nuovo calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione degli immobili di cui alla Convenzione relativa alla cessione in diritto di proprietà, con la Cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l stipulata in data 12.6.1998 a rogito del notaio dott. Pierluigi Donegana di Oggiono, per i quali i rispettivi proprietari non hanno all'oggi ancora provveduto alla stipula della convenzione di rimozione dei vincoli a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.7.2018; **ACQUISITO**, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica da parte del Responsabile del servizio tecnico progettuale e tecnico manutentivo;
VISTO il parere della Commissione Consiliare Affari generali, istituzionali ed Economico-Finanziari , espresso nella seduta dell'11.11.2021;
CON VOTI unanimi favorevoli espressi con le modalità e le forme di legge,

D E L I B E R A

1. per gli immobili del PDZ di Via Don Allievi, in riferimento alla Convenzione relativa alla cessione in diritto di proprietà, con la Cooperativa Edilizia Alta Brianza 85 coop a r.l stipulata in data 12.6.1998, di prendere atto delle innovazioni introdotte con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151 nonché della Legge n. 108 del 29 luglio 2021, inerenti le modalità procedurali e di calcolo, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica, acconsentendo alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione relativo alla convenzione in data 12/06/1998;

2. di approvare i prospetti "Allegato A" e "Allegato B" redatti dall'ufficio tecnico, di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo, *in recepimento dello ius superveniens - DM 28/09/2020 n.151* in applicazione delle disposizioni del nuovo regolamento, nonché della Legge n. 108 del 29 luglio 2021;

3. di dare atto che come disposto dal comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/98, il corrispettivo di affrancazione non supera il limite massimo di limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;

4. di dare atto che il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, ad intervenuta esecutività della presente deliberazione, provvederà a stipulare con i proprietari che ne fanno richiesta apposito nuovo

atto convenzionale mediante atto pubblico, convenzione ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448 e 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, da trascrivere nei registri immobiliari, con oneri e spese a carico dello stesso;

5. di concedere ai proprietari che ne fanno richiesta sempre sulla base della nuova disciplina regolamentare di cui **all'art. 2 del D.M. n. 151 del 2020**, una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative; 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;

6. di dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

La seduta consiliare si chiude alle ore 20:45.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. in ordine alla Regolarità Tecnica della proposta **n.ro 865 del 08/11/2021** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato digitalmente dal Responsabile del Servizio **TAVOLA ENRICA** in data **11/11/2021**

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
PANZERI SABINA

Il Segretario Comunale
Dott.ssa LA ROSA CLAUDIA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1156

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **PANZERI SABINA** attesta che in data 26/11/2021 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione.

Copia digitale di documento informatico firmato e prodotto ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.