comune di SENAGO

Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera Numero 43 del 29/09/2022

Oggetto :	**TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI REALIZZATE IN EDILIZIA CONVENZIONATA E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE. AGGIORNAMENTO.**

L'anno **DUEMILAVENTIDUE,** il giorno **VENTINOVE,** del mese di **SETTEMBRE,** con inizio alle ore **20:39**, nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in sessione ordinaria, seduta pubblica, prima convocazione, i componenti del Consiglio Comunale.

Risultano presenti all'inizio della trattazione del presente oggetto:

N.	Cognome Nome	P	A
1	BERETTA MAGDA	X	
2	MANTOVANI VALERIO	X	
3	MANCUSI FRANCESCO	X	
4	RIPAMONTI MARCO LUIGI	X	
5	LAVADINI ORNELLA	X	
6	GIOIA IRENE	X	
7	GROSSI CINZIA	X	
8	CAPUANO SARA	X	
9	TIMPANARO CONCETTA		X
10	RIVA ALESSIO	X	
11	STELLA CLAUDIO	X	
12	RUSSO STEFANIA	X	
13	SOFO GIUSEPPE	X	
14	NAVA ROBERTA ENRICA	X	
15	CHIESA ENRICO	X	
16	D'ANNA DANIELE ANTONIO	X	
17	VIGANO' PAOLA		X

Totale Presenti n. 15 Totale Assenti n. 2

Risultano inoltre presenti gli Assessori:

N.	Cognome Nome	P	A
1	CUCINOTTA SAVERIO	X	
2	ROSATI MARCO		X
3	SALAMONE TANIA	X	
4	BOGANI GIANLUCA	X	
5	QUATTROCIOCCHI FRANCESCO	X	

Totale Presenti n. 4 Totale Assenti n. 1

Partecipa il Segretario Generale Dott. Marco Redaelli, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente Valerio Mantovani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che il presente provvedimento rientra nelle competenze di quest'organo, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione, il Responsabile del Settore interessato ed il Responsabile del Settore Gestione Risorse hanno espresso parere, rispettivamente, di regolarità tecnica e di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, come risulta dagli allegati inseriti nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO, altresì, il responsabile del Settore Gestione Risorse ha attestato che il presente provvedimento non determina il maturare di condizioni di squilibrio nella gestione delle risorse finanziarie;

RICHIAMATE:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 24.01.2001 ad oggetto: "Cessione in proprietà delle aree di edilizia residenziale pubblica già concesse in diritto di superficie – approvazione schema convenzione e metodo calcolo corrispettivo";

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 23/01/2003 ad oggetto: "Approvazione schema di calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e del valore di cessione a metro quadrato delle aree ai proprietari di alloggi ricompresi nei lotti SN1 ed SN3";

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 28/05/2009 ad oggetto: "Modalità per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà";

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29.09.2014 ad oggetto: "Nuove modalità di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della L. 147 del 27.12.2013";

- la delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 27/02/2018 avente ad oggetto "aggiornamento delle modalità di calcolo del corrispettivo da versare al comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle unità immobiliari realizzate in edilizia convenzionata";

- la delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 27/02/2018 avente ad oggetto "aggiornamento delle modalità di calcolo del corrispettivo per eliminazione vincoli art.35 l. n. 865/1971 per il diritto di proprietà per gli immobili con convenzione originaria stipulata anteriormente all'entrata in vigore della l. n. 179/1992";

- la delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 30/11/2021 avente ad oggetto "aggiornamento delle modalità di calcolo del corrispettivo da versare al comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle unità immobiliari realizzate in edilizia convenzionata";

-la delibera di consiglio comunale n. 12 del 29/03/2022 avente ad oggetto "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle unità immobiliari realizzate in edilizia convenzionata e rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle singole unità abitative"

PRESO ATTO CHE:

- in data 21.05.2022, a seguito di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, è entrata in vigore la Legge n. 51 del 20 maggio 2022 di conversione del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21 recante

“Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”, la quale all’art. 10 quinquies modifica i commi 47, 48 e 49-bis dell’art. 31 della Legge n. 448/1998;

EVIDENZIATO CHE:

- la nuova formulazione del comma 47 ha previsto che il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e 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 possa essere proposto a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale con la quale vengano individuate le aree da trasformare e che Il Comune entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, debba trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;

- la nuova formulazione del comma 48 prevede, che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà sia determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1,D.P.R n. 327/21 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree, purché il costo dell'area così determinato non sia maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;

- la nuova formulazione del comma 48 prevede anche, nel secondo periodo, l’abrogazione del limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione;

- la nuova formulazione del comma 49-bis, mediante l’abrogazione del secondo periodo, ha eliminato il limite massimo di euro 5.000, per le unità abitative aventi superficie catastale fino a 125 metri quadrati, e di euro 10.000, per le unità abitative con superficie catastale superiore a tale soglia, del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione;

EVIDENZIATO INOLTRE CHE:

in data 29 giugno 2022 è stata pubblicata la Legge n. 79/2022 che ha ulteriormente disciplinato il calcolo dei corrispettivi che erano stati modificati con la Legge 51/2022 la quale ha eliminato i limiti massimi di € 5.000 (previsti per alloggi e pertinenze la cui superficie catastale residenziale è inferiore ai 125 mq) e di 10.000 euro (previsti per alloggi e pertinenze superiori a 125 mq) introdotti dalla L. 108/2021 con la previsione di una fase transitoria di salvaguardia per le istanze di trasformazione e di affrancazione che sono state presentate entro il 20 maggio 2022; alle istanze di trasformazione presentate entro tale data, si applicano i citati limiti massimi nonché i criteri di determinazione allora vigenti.

ATTESA LA NECESSITA’

- di individuare le aree per le quali sia disposta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

- di ridefinire, sulla base di quanto rilevato in fase applicativa, la procedura operativa per la determinazione dei corrispettivi per il riscatto del diritto di proprietà (art. 31, commi 47 e 48 della Legge n. 448/1998) e per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e locazione che saranno applicate dall’Ufficio Tecnico del Comune di Senago in relazione alle istanze di trasformazione da diritto di superficie in proprietà nonché per la relativa eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione (affrancazione) nonché per l’eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione nelle aree cedute in proprietà e lo schema di atto pubblico che potrà essere adattato in relazione alle fattispecie individuate;

VISTI gli allegati:

1) ELENCO AREE PER LE QUALI POTRA' ESSERE DISPOSTA LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI (AFFRANCAZIONE) ai sensi dell'art. 31, comma 47 Legge n. 448/1998 così come modificato dall'art. 10 quinquies Legge n. 51/2022;

2) PROCEDURA OPERATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI per il riscatto in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione o di locazione delle unità abitative concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della Legge n. 865/1971, costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3) SCHEMA DI ATTO PUBBLICO/CONVENZIONE TIPO;

RITENUTI i predetti allegati adeguati a soddisfare le esigenze di questa Amministrazione Comunale e pertanto meritevoli di approvazione;

ATTESA la necessità di confermare le previsioni contenute nelle deliberazioni n. 7 e n. 8 del 27.02.2018 secondo le quali:

- la stipula degli atti di cui all'oggetto della presente deliberazione dovrà avvenire presso i Notai liberamente scelti dai cittadini interessati all'acquisizione o allo svincolo;

- i predetti atti dovranno essere stipulati senza alcun aggravio economico per l'Amministrazione Comunale ed a totale carico dei cittadini;

- il saldo del corrispettivo di cessione/svincolo dovrà pervenire sul conto della Tesoreria Comunale almeno una settimana prima della stipula dell'atto notarile;

ATTESA altresì la necessità di confermare le previsioni contenute nella deliberazione n. 12 del 29/03/2022 secondo la quale la rateizzazione del pagamento dei corrispettivi è subordinata alla verifica delle presenze di tutte le condizioni in essa indicate;

DATO ATTO CHE a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 79/2022 che ha ulteriormente disciplinato le modalità di calcolo dei corrispettivi, gli importi dovuti da coloro che hanno presentato le istanze di trasformazione e di affrancazione entro il 20 maggio 2022 verranno determinati tenuto conto dei limiti massimi introdotti dalla L. 108/2021 dando atto che eventuali procedure nel frattempo perfezionate sono attualmente oggetto di verifica e restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

CONSIDERATO, infine, necessario prevedere che, ove in futuro intervenissero nuove modifiche legislative che incidano esclusivamente sulla quantificazione dei corrispettivi per il riscatto in piena proprietà delle unità immobiliari e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo delle stesse ed a condizione che da tali novelle normative non residuino spazi di discrezionalità in capo al Consiglio Comunale, l'adeguamento delle modalità di calcolo del corrispettivo potrà essere disposto con provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica;

VISTO che la presente proposta di provvedimento è stata esaminata dalla competente Commissioni Consiliare nella seduta del 22/09/2022;

UDITA l'illustrazione del punto da parte dell'Assessore con deleghe a "Sportello Unico Edilizia, Urbanistica, Mobilità e Trasporti, Aziende Partecipate" Gianluca Bogani;

E' presente la Responsabile del Settore "Servizi Territoriali" arch. Sabrina Bonato;

A seguito di discussione, quale risulta dalla registrazione digitale conservata in atti e successivamente trascritta;

Con votazione espressa accertata e proclamata dal Presidente, che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti: n. 15 (Beretta, Mantovani, Ripamonti, Lavadini, Gioia, Grossi, Capuano, Riva, Stella, Russo, Sofo, Nava, Chiesa, D'Anna)

Consiglieri votanti n. 15, tutti favorevoli e nessun contrario

Consiglieri astenuti: nessuno

DELIBERA

1. DI DARE ATTO CHE:

- in data 21.05.2022, a seguito di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, è entrata in vigore la Legge n. 51 del 20 maggio 2022 di conversione del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21 recante "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina", la quale all'art. 10 quinquies modifica i commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 riferiti al calcolo dei corrispettivi eliminando i limiti massimi che erano stati introdotti con L. 108/2021;

- a seguito della pubblicazione, in data 29 giugno 2022, della Legge n. 79/2022, è stata introdotta una fase transitoria di salvaguardia per le istanze di trasformazione e di affrancazione che sono state presentate entro il 20 maggio 2022 nella quale è stato stabilito che alle istanze di trasformazione presentate entro tale data, si applicano i citati limiti massimi nonché i criteri di determinazione allora vigenti;

2. DI DARE ATTO pertanto che, a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 79/2022, i corrispettivi dovuti da coloro che hanno presentato le istanze di trasformazione e di affrancazione entro il 20 maggio 2022 verranno determinati tenuto conto dei criteri e dei limiti massimi introdotti dalla L. 108/2021 e con riferimento alle modalità operative e allo schema di atto/convenzione-tipo approvati con propria precedente deliberazione n. 12 del 29.03.2022;

3. DI APPROVARE, per l'esame delle istanze pervenute dal 21 maggio 2022:

- l'allegato 1) ELENCO AREE PER LE QUALI POTRA' ESSERE DISPOSTA LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI (AFFRANCAZIONE);

- l'allegato 2) PROCEDURA OPERATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI;

- l'allegato 3) SCHEMA DI ATTO PUBBLICO/CONVENZIONE TIPO;

tutti costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

4. DI DARE ATTO CHE per le aree indicate nel predetto allegato 1), su richiesta dei cittadini che ne abbiano interesse, è consentita la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e ss., della Legge n. 448/1998 ed eliminazione dei vincoli nonché l'eliminazione dei vincoli nelle aree già cedute in diritto di proprietà;

5. DI PRECISARE CHE:

- i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nonché 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 contenute nella convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 dovranno essere determinati secondo quanto indicato nell'allegato 2) PROCEDURA OPERATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI;

- il corrispettivo di cui al precedente punto non potrà essere maggiore di quello stabilito dal Comune di Senago per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47 della Legge n. 448/1998,

6. DI RIBADIRE CHE restano ferme le ulteriori previsioni contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 7 e n. 8 del 27.02.2018 e che, pertanto:

- la stipula degli atti di cui all'oggetto della presente deliberazione dovrà avvenire presso i Notai liberamente scelti dai cittadini interessati all'acquisizione o allo svincolo;

- i predetti atti dovranno essere stipulati senza alcun aggravio economico per l'Amministrazione Comunale ed a totale carico dei cittadini;

- il saldo del corrispettivo di cessione/svincolo dovrà pervenire sul conto della Tesoreria Comunale almeno una settimana prima della stipula dell'atto notarile;

7. DI CONFERMARE le previsioni contenute nella deliberazione n. 12 del 29/03/2022 in merito alle condizioni per la rateizzazione del pagamento dei corrispettivi;

8. DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica per la sottoscrizione degli atti dando atto che allo SCHEMA DI ATTO PUBBLICO/CONVENZIONE TIPO potranno essere apportate modificazioni non sostanziali che si rendessero necessarie per il perfezionamento del medesimo;

9. DI DISPORRE CHE, ove in futuro intervenissero nuove modifiche legislative che incidano esclusivamente sulla quantificazione dei corrispettivi per il riscatto in piena proprietà delle unità immobiliari e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo delle stesse ed a condizione che da tali novelle normative non residuino spazi di discrezionalità in capo al Consiglio Comunale, l'adeguamento delle modalità di calcolo del corrispettivo potrà essere disposto con provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Valendosi del disposto di cui al comma 4 dell'art. 134 del D.lgs. n. 267/2000;

Ritenuto che sussistano ragioni di urgenza al fine di consentire la stipula degli atti di acquisizione in piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli di prezzo;

Con votazione espressa, accertata e proclamata dal Presidente, che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti: n. 15 (Beretta, Mantovani, Ripamonti, Lavadini, Gioia, Grossi, Capuano, Riva, Stella, Russo, Sofo, Nava, Chiesa, D'Anna)

Consiglieri votanti n. 15, **tutti favorevoli e nessun contrario**

Consiglieri astenuti: nessuno

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Generale
Valerio Mantovani	Dott. Marco Redaelli
Atto Firmato Digitalmente	Atto Firmato Digitalmente