



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

**COPIA**

Codice ente: 10839

**DELIBERAZIONE N. 205 DEL 23/10/2021**

PROT. N. 28690

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP. DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI, DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE E DEI COSTI DI ISTRUTTORIA</b>
-----------------	---

L'anno duemilaventuno addì ventitre del mese di Ottobre alle ore 12:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

<b>Nominativo</b>	<b>Funzione</b>	<b>Presente</b>
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI
GELATI LUIGI	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che:

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” all’art. 35, prevede che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 167/1962 “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”, possa essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, per garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti, secondo la finalità della stessa norma;
- che la legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, comma 45 e ss, consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate a norma dell’art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie secondo l’art. 35, quarto comma, in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48, sostituendo la convenzione ex art. 35 legge n. 865/71 con una nuova convenzione di cui all’art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18 del DPR n. 380/01) alle seguenti condizioni:
  - per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
  - in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48;
- che la LEGGE 27 dicembre 2013, n. 147 ha disposto, con l’art. 1, comma 392, la modifica dell’art. 31, comma 48 della sopra citata L.448/1998;
- che il D.L. 119 del 23/10/2018, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136 ha disposto, con l’art. 25-undecies, comma 1, lettere a) e b) e comma 2, la modifica del comma 49-bis e introduzione del comma 49-quater dell’art 31 della L. 448/1998;
- che il suddetto D.L. 119 del 23/10/2018, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, unitamente al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, hanno apportato significative modifiche alle modalità procedurali e di calcolo dei corrispettivi di trasformazione e di rimozione dei vincoli;
- che con il D.L. n.151 del 28/09/2020 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, convertito con modificazioni dalla L.136/2018, sono state definite le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all’art. 35 della L. 865/1971, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata;
- che la L. 29 luglio 2021, n. 108 ha disposto, con l’art. 22-bis, significative modifiche dell’art. 31, commi 47, 48 e 49-bis della sopra citata L.448/1998

**CIO’ PREMESSO**, al fine di dare attuazione alle disposizioni di cui alle norme sopra citate, secondo principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento, il Comune di Curtatone con atto di C.C. 38 del 30/09/2021 ha provveduto ad adeguare il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la gestione ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P. e P.I.P.;

**CHE**, ritenuto opportuno utilizzare una metodologia di calcolo che garantisca principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento, si stabilisce di utilizzare il valore venale riportato nell’allegata tabella denominata “*Determinazione valore venale v.v. 2021*”, riferibile a quanto stimato per il calcolo del valore IMU delle aree edificabili per le rispettive convenzioni di alienazione degli immobili;

**CHE** della citata tabella “*Determinazione valore venale v.v. 2021*”, sono altresì individuate le diverse tipologie di convenzione, comprensive delle rispettive durate;

**CHE** detta tabella “*Determinazione valore venale v.v. 2021*” forma parte integrante del presente atto;

**CHE** risulta altresì utile determinare le agevolazioni previste dall'art. 12 del Regolamento Comunale, come segue:

- a abbattimento del corrispettivo pari ad una percentuale del 5 %, nel caso importi di affranco superiori ad €. 10.000,00;
- b abbattimento del corrispettivo pari al 10% per i soggetti che aderiscono utilizzando il pagamento in un'unica soluzione.

**CHE**, sulla base di quanto sopra elencato, lo sconto massimo cumulabile all'interno dei comparti è pari al 15%.

**DATO ATTO CHE** le istruttorie necessarie per provvedere a

- aggiornamento dei valori di riscatto e rimozione dei vincoli,
- computazione del massimo valore di vendita ai fini dell'alienazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli,
- per la computazione del massimo valore di affitto ai fini della locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli

sono complesse, laboriose ed onerose al punto che l'Amministrazione ha disposto di avvalersi di una consulenza esterna;

#### **RITENTUTO**

- opportuno provvedere alla definizione di apposite spese di istruttoria al fine di compensare i costi necessari per riconoscere i costi del servizio acquisito da professionista esterno;
- che una adeguata individuazione dei costi di istruttoria si possa elencare nel modo seguente
  - per l'aggiornamento dei valori di riscatto e rimozione dei vincoli € 80,00,
  - per la computazione del massimo valore di vendita ai fini dell'alienazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00,
  - per la computazione del massimo valore di affitto ai fini della locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00;

**VISTO** il regolamento che norma i termini e le procedure legate alle disposizioni di cui alla Legge 448/98 e alla Legge 273/2002 in modo articolato, approvato con atto di C.C. n. 38 del 30/09/2021;

**VISTI** gli atti predisposti dal Responsabile di P.O. Dell'Ufficio Patrimonio;

**VISTO** che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.Lgs. 18.8.00 n.267, il Responsabile del Settore sulla regolarità tecnica , in data 14/10/2021, ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto;

**VISTO** che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.Lgs. 18.8.00 n.267, il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, in data 14/10/2021, ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto;

**VISTO** l'art. 48 del TUEL 267/2000;

**CON VOTI UNANIMI** espressi nei modi e forme di legge,

#### **DELIBERA**

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di applicare le nuove procedure previste Regolamento approvato con atto di C.C. n. 38 del 30/09/2021 agli immobili comunali posti all'interno dei comparti P.E.E.P. e P.I.P..
3. Di adottare i valori venali (V.V.) riguardanti il Piano di Zona di Curtatone, riferite ai diversi comparti, così come eplicitate nell'allegato denominato "*Determinazione valore venale v.v. 2021*", comprensive delle rispettive durate, il quale costituisce parte integrante del presente atto.
4. Di applicare le agevolazioni previste dall'art. 12 del Regolamento Comunale, come segue:
  - a abbattimento del corrispettivo pari ad una percentuale del 5%, nel caso importi di affranco superiori ad € 10.000,00;

- b abbattimento del corrispettivo pari al 10% per i soggetti che aderiscono utilizzando il pagamento in un'unica soluzione.
5. Di adottare le seguenti somme quali diritti di segreteria per le istruttorie che gli utenti chiederanno di attivare
    - per l'aggiornamento dei valori di riscatto e rimozione dei vincoli € 80,00,
    - per la computazione del massimo valore di vendita ai fini dell'alienazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00,
    - per la computazione del massimo valore di affitto ai fini della locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli € 500,00,
  6. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.
  7. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile in considerazione delle richieste già pervenute da utenti che sono interessati alle pratiche di liberalizzazione in previsione delle attività incentivate dal c.d. "bonus 110%".

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
F.to Carlo Bottani

Il Segretario Generale  
F.to Dott.ssa Rossella Russo

---

**PARERI ESPRESSI**

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.to Giovanni Trombani

---

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA  
F.to Elena Doda

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 25/10/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è stata contestualmente inclusa nell'elenco inviato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'articolo 125 – del T.U. dell'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott.ssa Rossella Russo

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 04/11/2021 :**

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<B> ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 25/10/2021 al 09/11/2021 senza reclami.

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Rossella Russo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
dott. Luca Zanetti