



COMUNE DI PAVIA

Piazza Municipio, 2 - 27100 Pavia
tel. 0382 3991 - fax 0382 399227 P. IVA 00296180185

Settore: 7 - URBANISTICA, EDILIZIA, PATRIMONIO, AMBIENTE E VERDE PUBBLICO

Ufficio: SERVIZIO URBANISTICA

Determinazione Dirigenziale N° 123 / 60 del 21/12/2020

Oggetto: Alloggi realizzati in aree P.E.E.P. convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971, n. 865 e s.m.i. cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie e limiti di alienabilità. Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28/09/2020 n. 151, pubblicato in G.U. il 10/11/2020 – Recepimento

IL DIRIGENTE

Visti:

- la Legge 22/10/1971 n. 865;
- la Legge 17/02/1992 n. 179;
- la Legge 29/12/1998 n. 448;
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 18/12/2020, n. 41, efficace ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione 2020/2022 ed il Bilancio di Previsione 2020/2022;
- la deliberazione della Giunta Comunale 30/12/2019, n. 579, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 16/07/2019, n. 23, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato;
- il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 15/07/2013, n. 33, efficace ai sensi di legge e successiva variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 16/05/2017 n. 22, efficace ai sensi di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 08/11/2010 n. 41, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica circa la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e la modifica delle convenzioni attributive del diritto di proprietà, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49 e 50, della Legge

- 23/12/1998 n. 448;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 11/12/2012 n. 56, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le nuove determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo massimo di vendita e di locazione, ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis della Legge 23/12/1998 n. 448;
 - la deliberazione del Consiglio Comunale 02/12/2013 n. 57, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo massimo di vendita e di locazione, ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis della legge 23 dicembre 1998 n°448;
 - la deliberazione del Consiglio Comunale 24/07/2018 n. 37, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le nuove determinazioni in materia di edilizia residenziale riguardanti gli alloggi realizzati in aree PEEP convenzionate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865, cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie e limiti di alienabilità ed i relativi schemi convenzionali;

Premesso che:

- il tema della vendita degli alloggi residenziali di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stato oggetto, nel tempo di differenti interpretazioni anche giurisprudenziali, che ha risentito della successione, ad intervalli di tempo anche molto brevi, di emendamenti della disciplina legale;
- con Decreto Legge 23/10/2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17/12/2018 n. 136, sono state apportate con l'art. 25-undecies rilevanti modifiche alla Legge 29/12/1998 n. 448, normativa inerente gli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata;
- in particolare è stata prevista una nuova formulazione del comma 49bis dell'art. 31 della predetta Legge in tema di vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di unità immobiliari facenti parte di immobili soggetti alle norme in tema di edilizia economico popolare;
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136 infatti ha previsto che le modalità per il calcolo del corrispettivo, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, sono di competenza del Ministro dell'Economia e delle Finanze con l'emanazione di specifico decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- solo in data 10/11/2020 è stato pubblicato in gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151, avente ad oggetto *"Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata"*, il quale individua anche i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo, a differenza delle determinazioni approvate in precedenza dal Comune, con la deliberazione del Consiglio Comunale 24/07/2018 n.37, con la quale era stato stabilito che trascorsi i 20 anni dalla sottoscrizione dei vincoli convenzionali originari non era richiesto il pagamento di corrispettivo per la rimozione dei vincoli;

Considerato che:

- le nuove disposizioni normative, prevalenti sulle disposizioni consiliari adottate dal Comune di Pavia, prevedono che:
 - i vincoli relativi alla determinazione del prezzo imposto contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865, sia con riferimento al diritto di superficie sia con riferimento al diritto di proprietà, possono essere rimossi solo a fronte della corresponsione di un importo predeterminato;
 - il 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, è posto dal DM 28/09/2020 n. 151, 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;
- con l'introduzione del comma 49-quater della Legge 29/12/1998 n. 448 è stabilito che *"In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva"*,
 - con deliberazione del Consiglio Comunale 18/12/2020, n. 41, efficace ai sensi di legge, è stato approvato il Bilancio di previsione 2021-2022-2023 e del Documento unico di programmazione, contenente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, ove si conferma che: *"Nel corso del 2021 e anni seguenti si continuerà nella gestione del processo di "Trasformazione del Diritto di superficie in diritto di proprietà e l'Eliminazione dei vincoli convenzionali" relativamente agli alloggi di edilizia convenzionata"*;
- ai sensi del punto n. 10 e del punto 12 del dispositivo contenuto nella deliberazione del Consiglio Comunale 24/07/2018 n. 37, efficace ai sensi di legge:
 - *il notaio rogante ed autorizzato ad integrare gli schemi convenzionali secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione degli atti;*
 - *di demandare gli adempimenti necessari per l'attuazione del presente provvedimento, al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio (ora Settore 7 – Urbanistica, Edilizia, Ambiente, Patrimonio e Verde Pubblico) che provvederà a determinare i corrispettivi dovuti dai singoli proprietari, a comunicare a tutti i proprietari degli immobili i contenuti del presente atto, nonché alla stipulazione degli atti.*

appare appropriato adeguare i contenuti delle convenzioni allo *ius superveniens* (DM 28/09/2020 n. 151) per assicurare celermente la ripartenza del processo connesso e omogeneità dell'azione amministrativa;

- in funzione di tale disposizione, e in considerazione delle intervenute modifiche normative (*ius superveniens* - DM 28/09/2020 n. 151), sono stati predisposti il nuovo “Schema tipo di convenzione ai sensi dell’articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448, 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 superficie ai sensi dell’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865” ed il nuovo “Schema tipo di convenzione ai sensi dell’articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448 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”, rispettivamente allegati sub. A) e sub. B) alla presente determinazione;
- la proposta di determinazione di cui è caso, predisposta dal Responsabile del procedimento cui essa afferisce, e dallo stesso inserita nel flusso documentale dell’Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità e la sottoscrizione, è tecnicamente regolare nei termini indicati dall’art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174, convertito nella legge 07/12/2012, n. 213;
- il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio comunale;

Ritenuto:

- di prendere atto delle innovazioni introdotte con Decreto Legge 23/10/2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17/12/2018 n. 136, con cui sono state apportate rilevanti modifiche alla Legge 29/12/1998 n. 448, inerente la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati nei Piani di Edilizia Economica Popolare, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865 per la cessione di aree in diritto di superficie e in proprietà;
- di prendere atto altresì del Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151, inerente le procedure per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in ambito P.E.E.P., e delle modificazioni ex lege apportate agli schemi convenzionali approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale 24/07/2018 n. 37;
- di approvare conseguentemente ad ogni fine di legge e per le motivazioni precedentemente richiamate, in recepimento dello *ius superveniens* - DM 28/09/2020 n. 151:
 - lo schema tipo di convenzione in allegato A ai sensi dell’articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448, 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 superficie ai sensi dell’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
 - lo schema tipo di convenzione in allegato B ai sensi dell’articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448 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;
 - la tabella riepilogativa in allegato C che illustra le casistiche e le modalità di calcolo delle trasformazioni in oggetto;
- di prevedere che su richiesta di parte, ai sensi dell’art.2 del DM 151/2020 sopra

richiamato, *il Comune conceda una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria 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, nonchè la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile. 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;*

- di dare atto che restano fermi tutti gli altri adempimenti a carico dei richiedenti e vincoli e disposizioni stabiliti dalle deliberazioni consiliari in premessa richiamati e non in contrasto con il presente provvedimento;

DETERMINA

- di prendere atto delle innovazioni introdotte con Decreto Legge 23/10/2018 n. 119, convertito con modificazioni nella Legge 17/12/2018 n. 136, con cui sono state apportate rilevanti modifiche alla Legge 29/12/1998 n. 448, inerente la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati nei Piani di Edilizia Economica Popolare, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865 per la cessione di aree in diritto di superficie e in proprietà;
- di prendere atto altresì del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151, inerente le procedure per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in ambito P.E.E.P., e delle modificazioni ex lege apportate agli schemi convenzionali approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale 24/07/2018 n. 37;
- di approvare conseguentemente ad ogni fine di legge e per le motivazioni precedentemente richiamate, in recepimento dello *ius superveniens* - DM 28/09/2020 n. 151:
 - lo schema tipo di convenzione in allegato A ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448, 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 superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
 - lo schema tipo di convenzione in allegato B ai sensi dell'articolo 31 commi 46, 48, 49 bis, 49 ter e 49 quater della legge 23 dicembre 1998 n°448 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;
 - la tabella riepilogativa in allegato C che illustra le casistiche e le modalità di calcolo delle trasformazioni in oggetto;
- di prevedere che su richiesta di parte, ai sensi dell'art.2 del DM 151/2020 sopra richiamato, *il Comune conceda una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria 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 da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile. 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;

- di dare atto che restano fermi tutti gli altri adempimenti a carico dei richiedenti e vincoli e disposizioni stabiliti dalle deliberazioni consiliari in premessa richiamati e non in contrasto con il presente provvedimento.

Il Dirigente Responsabile del Settore

Provvedimento non soggetto al visto di regolarità contabile. Non è previsto impegno di spesa.