



Comune di Porto Torres

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2022/129	25/02/2022	Area lavori pubblici, manutenzioni, verde pubblico, sistemi informativi, finanziamenti comunitari, patrimonio Settore demanio e patrimonio
Proponente: Alessandro Carta		

OGGETTO:

Criteria per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione di cui all'art. 31 della legge n. 448 / 98 e ss.mm.ii. Recepimento dell'art. 22 bis D.L. 31 maggio 2021, n. 77 approvato dalla Legge n. 108 del 29/7/2021 - Integrazioni e modifiche alla Deliberazione C.C. n. 21 del 08.03.2021

Il Dirigente dell'Area lavori pubblici, manutenzioni, verde pubblico, sistemi informativi e finanziamenti comunitari, Patrimonio - su proposta dell'Assessore Alessandro Carta

Vista la Deliberazione C.C. n. 21-2021 del 08/03/2021 con cui il Comune ha recepito i dettami del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 28/09/2020 n. 151, definendo i criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione (rif. art. 31, Legge n° 448/98 e ss.mm.ii.).

Visto il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 cd. "Governance del PNRR e Semplificazioni", come convertito definitivamente dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 30 luglio 2021, serie generale n. 181, che, con l'art. 22-bis, ha introdotto modifiche all'articolo 31 della Legge 23.12.1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49bis.

Richiamate le principali modifiche all'art. 31, apportate dall'articolo 22-bis "Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica", di seguito indicate:
comma 47

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

- La trasformazione del diritto di superficie in proprietà può avvenire solo dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione può avvenire su iniziativa dei soggetti interessati, i quali possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune è tenuto a rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.

comma 48

- Il comma 48 è oggetto di un vero e proprio stravolgimento. Viene infatti reintrodotta l'originaria modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione licenziata nella versione originale della L. 448/98, la quale fa riferimento all'abrogato art. 5-bis DL. 333/1992 (legge sugli espropri oggi sostituita dal T.U.).

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma; il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto dal comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo fosse determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento;

- Il nuovo corrispettivo, calcolato secondo quanto descritto dal punto precedente, viene ulteriormente limitato, mediante l'introduzione di un tetto massimo, pari a € 5.000 per unità abitative e loro pertinenze aventi superficie catastale complessiva inferiore a mq 125 e € 10.000 per quelle di superficie superiore ai mq 125;

- la possibilità del ricorso alla forma della scrittura privata autenticata anche per gli atti portanti trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

comma 49-bis

Il medesimo concetto di soglia massima esposto per il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà è replicato nel comma 49-bis che norma il calcolo del valore di rimozione dei vincoli. Anche in questo caso vale la regola dei 5.000 e 10.000 euro, sotto e sopra i mq 125.

Considerato che l'attività della Pubblica Amministrazione deve essere incardinata sui principi di legalità, economicità, efficacia, efficienza, imparzialità, pubblicità e trasparenza, e pertanto, è intendimento del Consiglio Comunale definire a regime un quadro complesso ed articolato di semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex L. n.167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i nuovi criteri sopra indicati.

Valutato necessario, al fine di adeguarsi all'evoluzione della normativa introdotta dal D.L. 31 maggio 2021, n. 77 cd. "*Governance del PNRR e Semplificazioni*", come approvato definitivamente dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108, modificare la Deliberazione C.C. n. 21 del 08.03.2021 nei seguenti elementi:

adozione del nuovo parametro "Cc.48" per il calcolo del corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 secondo lo schema allegato al presente atto sotto la lettera "A", affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;

introduzione del limite massimo per il corrispettivo sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per il corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione, pari

a:

- € 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

- € 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;

□ previsione dell'obbligo di decadenza della riduzione prevista dall'art. 1 del D.M. n.151/2020, nel caso in cui il corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali sia determinato in misura corrispondente al limite massimo;

□ previsione dell'obbligo di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute e, nel caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pervenire entro tale termine alla definizione della procedura;

□ la possibilità del ricorso alla forma della scrittura privata autenticata anche per gli atti portanti trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Dato atto che rimane vigente e invariato ogni ulteriore contenuto e allegato della Deliberazione C.C. n. 21 del 08.03.21 non oggetto di integrazioni e modifiche da parte del presente atto.

Considerato che

- il corrispettivo delle aree cedute in proprietà non può superare il costo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà;

- le modifiche in oggetto sono applicabili alle nuove istanze presentate successivamente alla approvazione del presente atto ed alle istanze ancora in istruttoria per le quali non sia stato adottato un atto formale di determinazione del corrispettivo;

- per effetto della succitata regolamentazione, con successiva determinazione dirigenziale, a carico del Servizio patrimonio, si procederà all'eventuale aggiornamento della procedura e della relativa modulistica;

Visti i nuovi criteri per la determinazione del corrispettivo di cui all'art. 31, della L. 448/98, come da relazione allegata (allegato "A") che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione.

Visti gli Schemi di Convenzione, allegati al presente provvedimento (allegati "B1", "B2" e "B3"), per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 48, della L. 448/98.

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta l'assunzione di impegni di spesa a carico del Comune.

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18.08.2000, n° 267 e ss.mm.ii..

VISTI:

- l'art. 5 bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359;

- l'art. 31, commi 47 e seguenti della Legge n. 448/1998;

- l'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001;

- l'art. 22 bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 cd. "Governance del PNRR e Semplificazioni"

- il D.Lgs. 267/2000;

- lo Statuto Comunale;

- il vigente Regolamento di Contabilità

PROPONE

- 1) **di approvare**, per le motivazioni illustrate in premessa e qui integralmente richiamate, le modifiche e integrazioni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 08.03.2021, secondo quanto riportato nell'allegato "A" al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **di dare atto** che le modifiche riguardano i seguenti elementi:
 - adozione del nuovo parametro "Cc.48" per il calcolo del corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 secondo lo schema allegato al presente atto sotto la lettera "A", affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;
 - introduzione del limite massimo per il corrispettivo sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per il corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione, pari a:
 - € 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq;
 - € 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;
 - previsione dell'obbligo di decadenza della riduzione prevista dall'art. 1 del D.M. n.151/2020, nel caso in cui il corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali sia determinato in misura corrispondente al limite massimo;
 - previsione dell'obbligo di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute e, nel caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pervenire entro tale termine alla definizione della procedura;
 - la possibilità del ricorso alla forma della scrittura privata autenticata anche per gli atti portanti trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.
- 3) **di dare atto che** :
 - le modifiche in oggetto sono applicabili alle nuove istanze presentate successivamente alla approvazione del presente atto ed alle istanze ancora in istruttoria per le quali non sia stato adottato un atto formale di determinazione del corrispettivo;
 - con successiva determinazione dirigenziale, ai carico dei Settori interessati, si procederà all'eventuale aggiornamento della procedura e della relativa modulistica.
- 4) **di adeguare** gli Schemi di Convenzione di cui agli allegati "B1", "B2" e "B3", allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, della L. 448/98 e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98.
- 5) **di disporre** che presso il sito istituzionale del Comune di Porto Torres vengano pubblicate le procedure, la modulistica e i dati rilevanti ai fini dell'applicazione di cui all'articolo 31, commi 47, 48, 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.
- 6) **di proporre**, che il presente atto, sia dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs 18.08.2000, n.267 stante l'urgenza di certezza nella stipula degli atti conseguenti.

ALLEGATI

- **Nuovi Criteri** (impronta:

E39A488D335C261268DE4AF24D3E5DC1B721B88136E00983BCDEFF846C9CE186)

- **Schema atto rimozione vincoli** (impronta:

3813B53772A9A93B72DC4AA44FDE5E745204DAFE07EB9ABFCE6FC152E8C77CC5)

- **schema atto trasformazione** (impronta:

361C1BFFE83EEF08DED44176183D135D52516185E0282458E9586FB79B0E2DC9)

- **schema atto trasformazione + rimozione vincoli** (impronta:

DDCE3BD6CDF753B589A9DC0278BD59FCB911B992B186973105F0D5BD44354105)