



CITTA' DI RAGUSA

Determinazione del Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata n° 132 del 07/10/2019

Il numero del Registro Generale è riportato nel documento "Allegato Pubblicazione"

OGGETTO: DETERMINA DIRIGENZIALE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE. Delibera di CC n. 47 del 29.11.2018

Il Redattore: Marù Francesco

Premesso che:

- con deliberazione di C.C. n. 38 del 03.04.2019 è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP ed il Bilancio di previsione per il triennio 2019-2021;
- con deliberazione di Giunta Municipale n. 344 del 21.05.2019 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2019-2021;

Premesso

- Che il comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come introdotto e modificato dall'art. 5 comma 3 bis D.L. 70/2011 convertito in legge 106/2011, così recita: "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281 ";
- Che il richiamato comma 48 del suddetto art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013), prevede: "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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47;

- Che il comma 49 ter (come introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011) così recita: "le disposizioni di cui all' art. 9 bis si applicano anche alle convenzioni di cui all' art. 18 del testo unico del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380";
- Che l'art. 29 co. undices della l. n. 14 del 24.02.2012 ha successivamente, modificato il suddetto comma 49 bis nella seguente parte: "a decorrere dal 10 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni.", ed ancora, l'art. 1 co.392 della l. 147/2013 ha così modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448: "All'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, le parole da: «ai sensi dell'articolo 5- bis» fino a: «riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma» sono sostituite dalle seguenti: «attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento»";
- Che già precedentemente con deliberazione n. 4 del 18.01.05 il Consiglio Comunale di Ragusa aveva già avviato la procedura per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree PEEP (c.da Pendente, c.da Patro, Marina di Ragusa) ovvero nelle aree dei programmi costruttivi ex art. 51, legge 865/71 (Beddio Pianetti e Serralinena) del Comune di Ragusa, già concesse in diritto di superficie alle cooperative edilizie ed imprese, dando mandato al Dirigente protempore del settore VII di procedere alla valutazione del prezzo per la cessione in proprietà dei suoli in conformità a quanto previsto dall'art. 31 comma 49 delle legge 448/98;
- Che il Dirigente ha proceduto alla determinazione del prezzo per la cessione in proprietà di detti suoli in conformità a quanto previsto dall'art. 31, c. 48 della L. 448/9,8 valutando in € 10.119.720,62 la somma che avrebbe percepito il Comune dalla cessione dei suoli, nell'ipotesi di accettazione da parte di tutti i concessionari;
- Che la delibera n. 488 del 23/11/2017 con la quale la Giunta Municipale ha dato mandato al Dirigente del Settore IV- Servizio XI , di definire le procedure per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, predisponendo apposito Regolamento per il recesso anticipato del vincolo convenzionale del prezzo massimo di prima cessione, come disposto dall'art. 5 comma 3 bis del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in legge n. 106 del 12 luglio 2011 e dall'art. 31 della l. 448/98;
- Che in base al disposto del succitato comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/98 e s.m.i. 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, contenuti nelle convenzioni di cui all' articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni è subordinata ai seguenti presupposti:
 1. Che siano decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento effettuato dal costruttore;
 2. Con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione;
 3. Per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, è stabilita dal comune;
- Che rientrano nella disciplina del presente provvedimento le convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, ovvero per la cessione del diritto di superficie, per gli immobili realizzati sulle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Ragusa, ex leg. n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 e s.m.i. , concesse in diritto di proprietà/superficie, ed in particolare:
 1. Nelle aree del piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di Ragusa (comprensorio 1 c.da Patro-comprensorio 2 c.da Pendente- Marina di Ragusa) adottato con deliberazione n. 12 del 3 marzo 1970 ed approvato con D.A. n. 219175 pubblicato sulla GURS n. 14 dell'3 marzo 1976;
 2. Nelle aree delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971;
 3. Nelle aree per l'edilizia economica e popolare individuata con D. Dir n. 725/DRU del 10 luglio 2009;
 4. Nelle aree di cui agli interventi effettuati ai sensi dell'art. 2 della l.r. 86/81 come sostituito dall'art. 25 della l.r. 22/96;

Visto

- Che è possibile (su iniziativa del singolo condomino e non del Comune, e sempre dietro corrispettivo) eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni PEEP (art. 31, comma 49 bis, L. 448/98) alle condizioni di cui sopra;
- Che è possibile ammettere alla rimozione della determinazione del vincolo del prezzo di prima cessione anche le convenzioni successive all' entrata in vigore della L. 179/92, considerato che, a partire dal 10 gennaio 1997 la legge n. 662 del 23 dicembre 1996 (sostituzione automatica delle clausole sul prezzo delle convenzioni PEEP), sottoponeva le convenzioni PEEP in piena proprietà alla stessa disciplina della legge Bucalossi (confluita nel DPR 380/01 -art 18) per le quali è espressamente prevista la facoltà di rimozione del prezzo imposto (art. 31, comma 49 ter, L. 448/98);
- Che nelle convenzioni ex legge Bucalossi, il vincolo ha durata limitata nel tempo: quelle convenzioni, infatti, devono avere durata non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 anni;
- Che la trasformazione in diritto di proprietà delle aree PEEP (c.da Pendente, c.da Patro, Marina di Ragusa) ovvero nelle aree dei programmi costruttivi ex art. 51 legge 865/71 (Beddio Pianetti e c.da, Serralinena) del Comune di Ragusa è avvenuto in data successiva al 2005;
- Che nelle convenzioni PEEP in superficie, il vincolo ha durata corrispondente alla durata di quel diritto, e cioè 99 anni;

- Che la legge di stabilità 27/12/2013 n. 143 ha definitivamente colmato il vuoto normativo dell'art. 31 c. 48 della legge 448/98, stabilendo che:
 - Il corrispettivo deve essere calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;
 - Si deve continuare a prevedere la riduzione del 40% del valore del bene calcolato non più ai fini dell'indennità di espropriazione ma in base al valore venale del medesimo, con la facoltà di un ulteriore abbattimento fino al 50%;
 - In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47 della l. 448/98;

Preso atto

- Che la sentenza n. 16 settembre 2015 n. 18135 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha accertato che il vincolo relativo al prezzo di prima cessione non è soppresso a seguito del venir meno del divieto di alienare, ma in assenza di convenzione ad hoc segue il bene nei passaggi successivi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi apponibile anche ai sub acquirenti;
- Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2018 è stato approvato il Regolamento per la Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98;
- Che con la summenzionata delibera di Consiglio Comunale n. 47/2018 si stabiliva inoltre che:
 1. di consentire la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all' art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s. m. i. ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 commi 49 bis e 49 ter legge 448/98 come modificato dall' art. 5 comma 3 bis D.L. 70/2011e seguenti;
 2. di dare atto che per quanto non interessato dalle modifiche della citata delibera, rimangono fermi i patti, clausole e condizioni delle originarie convenzioni;
 3. di dare atto che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse di cui al punto 1 è subordinato ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis:
 - al decorso almeno di 5 anni dal primo trasferimento effettuato dal costruttore;
 - alla richiesta del singolo proprietario con convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione;
 - alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, è stabilita dal comune;
 - di ammettere alla facoltà di rimozione del prezzo massimo di cessione anche le convenzioni, ex art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i., in diritto di proprietà successive all'entrata in vigore della l. 179/92;
 - di stabilire il calcolo del corrispettivo di cui al punto c) nei modi e nei termini indicati nell'art. 5 del Regolamento summenzionato;
- Che il citato art. 5 del Regolamento prevede il seguente metodo di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di affrancazione è fissata dall'art.31, comma 48 della legge 448/98 e ss.mm.ii.;
- Che per determinare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli in argomento si dovrà preliminarmente determinare il valore venale dell'area e procedere con la seguente formula:

$$C = Q_m \times (C_{co48} \times \% \times Ar / Ac)$$

Dove

C =Corrispettivo per l'eliminazione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo di prima cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone di locazione delle stesse;

Qm =quota millesima le unità abitativa +pertinenze corrispondente;

Cco48=corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 Legge 448/98 equivalente a

$$C_{co48} = 0,6 \times (V_a - O_{dsp})$$

Dove:

Va = (Valore venale dell'area abbattuto del 50%);

Odsp = oneri di concessione del diritto di superficie o oneri versati per la cessione in proprietà, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese di in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;

% = percentuale stabilita dal comune da applicare in relazione alla durata residua del vincolo= 70%;

Ar =numero di anni residui i convenzione (numero di anni convenzione- numero di anni trascorsi alla data dell'istanza;

Ac = numero di anni della convenzione (30 per le convenzioni ex art 7-8 l. 10/77 e art. 18 DPR 380/01);

Che il valore venale dell'area può essere calcolato attraverso il valore dell'edificato sulla base delle quotazioni immobiliari semestrali dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune (zona OMI), un valore medio, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione;

Preso atto altresì

- Che l'art. 25 undecies della Legge n. 136 del 17.12.2018 ha aggiunto al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 il seguente periodo: "La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281", ed ha introdotto il comma 49 quater che al punto 3 stabilisce che il D.M. ,su citato, è adottato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto stesso; ed ha introdotto il comma 49-quater disponendo che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
- Che il termine di trenta giorni, entro cui doveva essere emanato il Decreto Ministeriale di natura non regolamentare, è abbondantemente scaduto e che il rinvio ai Comuni della determinazione della percentuale da applicare al calcolo del corrispettivo da pagare al Comune per la rimozione dei vincoli non è stato abrogato espressamente;

Ritenuto

- Che si debba procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali al fine di non avere gravi paralisi e pregiudizi della circolazione immobiliare, salvo conguaglio dovuto per il corrispettivo a seguito di emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Considerato

- Che con nota, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 15400 del 05/02/2019, la sig.ra Sabine Loos, nata a Neu Ulm (Germania) il 14/07/1961 e residente a Chiaramonte Gulfi (RG) in c.da Mortilla n.32, cod. fisc. LSOSBN61L54Z112Z ha chiesto di poter rimuovere i vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sull'alloggio in catasto al Foglio 95 Particella 646 sub 8, oltre al garage Foglio 95 Particella 646 sub 24, e relative pertinenze, insistenti sulle aree concesse in diritto di superficie con convenzione rep. n. 9548 del 23/03/1998 rogata dalla dott.ssa Giovanna Falco notaio in Ragusa alla presenza della dott.ssa Occhipinti Nunzia, dirigente del Settore Affari Patrimoniali e Contratti del Comune di Ragusa, relativa al Programma Costruttivo "Cisternazzi", per la realizzazione di complessivi n. 180 alloggi, di cui n.16 alloggi a favore della Cooperativa Edilizia "Aldo Moro" da destinare ai propri soci;
- Che con successivo atto per la cessione di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie n.reg.979 del 13/06/2000 a rogito notaio Giovanna Falco di Ragusa, il Comune di Ragusa cede e trasferisce al sig. Puma Rosario, il diritto di piena ed esclusiva proprietà della quota spettante dell'area;
- Che sulla base dei conteggi di cui all'art. 5 del citato Regolamento e di quanto stabilito con la presente determinazione, L'Ufficio comunale ha proceduto al calcolo del corrispettivo dovuto e già trasmesso al richiedente con raccomandata A/R o posta elettronica certificata (P.E.C.), la comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo;
- Che entro i 30 (trenta) giorni successivi, il richiedente ha inviato una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, eseguito con le modalità indicate nella predetta comunicazione, della rata di acconto di importo pari al 10% (dieci percento) del corrispettivo dovuto;

Valutato

- Di dover procedere ad accertare l'entrata di che trattasi da imputare sul capitolo 450 del bilancio 2019 per l'importo di €. 1.225,00 relativo all'area oggetto di rimozione dei vincoli convenzionali;

Dato atto che la presente determinazione è coerente con la programmazione contenuta nel D.U.P. e nel P.E.G. sopra richiamati;

Considerato il Regolamento di contabilità dell'Ente approvato con deliberazione C.C. n. 19 del 24 marzo 2017;

DETERMINA

1. DI RIMUOVERE, secondo lo schema approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 47/2018, relativamente all'alloggio e garage di proprietà della sig.ra Sabine Loos, nata a Neu Ulm (Germania) il 14/07/1961 e residente a Chiaramonte Gulfi (RG) in c.da Mortilla n.32, cod. fisc. LSOSBN61L54Z112Z sull'alloggio in catasto al Foglio 95 Particella 646 sub 8, oltre al garage Foglio 95 Particella 646 sub 24, e relative pertinenze, insistenti sulle aree concesse prima in diritto di superficie, e subito dopo in diritto di proprietà come sopra descritto, con convenzione rep. n. 9548 del 23/03/1998 rogata dalla dott.ssa Giovanna Falco notaio in Ragusa alla presenza della dott.ssa Occhipinti Nunzia, dirigente del Settore Affari Patrimoniali e Contratti del Comune di Ragusa, relativa al Programma Costruttivo "Cisternazzi", i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, per la realizzazione di n. 16 alloggi e locali commerciali a favore della Cooperativa Edilizia "Aldo Moro" da destinare ai propri soci;
2. DI DARE ATTO che la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ai sensi dell'art. 25 undecies del D.L. n. 119 del 23.10.2018 convertito in L. n. 136 del 17.12.2018;
3. DI DARE ATTO che l'intero corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali è di € 1.225,00 e che è stata pagata, dalla sig.ra Loos Sabine la prima rata di € 122,50 pari al 10% dell'intera somma con bonifico bancario su cod.IBAN IT77O0503617000T20006660001 e la rimanente parte sarà versata prima della stipula della convenzione;
4. DI DARE ATTO che nella convenzione aggiuntiva che si andrà a stipulare dovrà essere riportata la clausola del salvo conguaglio dovuto per il corrispettivo disciplinato dal relativo articolo della convenzione, a seguito di emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

5. DI RINUNCIARE espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ragusa da ogni responsabilità in merito;
6. DI PRENDERE ATTO che la stipula dell'atto di rimozione dei vincoli potrà effettuarsi secondo lo schema di convenzione approvato ed allegato alla richiamata delibera di Consiglio Comunale n. 47/2018;
7. DI DARE ATTO che alla medesima convenzione si potranno apportare gli occorrenti adeguamenti formali rispetto allo schema allegato alla delibera di C.C. 47/2018, da introdursi in sede di stipula dell'atto di convenzione;
8. DI DARE ATTO che il trattamento dei dati personali contenuti nel presente provvedimento è effettuato ai sensi del D. lgs. n. 101/2018, per finalità connesse alla rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione e, quindi, per lo svolgimento di compiti istituzionali del Comune di Ragusa e sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali dei soggetti interessati e verranno utilizzati in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi;
9. DI ACCERTARE in entrata la somma di € 1.225,00 quale corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali, presso l'Ufficio Ragioneria, al quale è trasmesso copia del presente atto, da imputare sul Capitolo 450 di entrata cod.Bil.4.05.01.01.001 del Bilancio 2019;
10. Copia del presente atto sarà trasmesso alla sig.ra Loos Sabine;
11. Il sottoscritto Dirigente del Settore III, dichiara l'insussistenza del conflitto di interessi, allo stato attuale, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 in relazione al presente procedimento e del vigente piano triennale della prevenzione della corruzione e trasparenza.

Ragusa, 07/10/2019

Dirigente
ALBERGHINA IGNAZIO / Postecom S.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale