



COMUNE DI CASIER

(PROVINCIA DI TREVISO)

ORIGINALE
Deliberazione nr. 54 del 21-04-2016

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO

ELIMINAZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE RIFERITO AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI RICOMPRESI NELLE AREE PEEP DI CASIER E DI DOSSON. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI.-

L'anno **duemilasedici** addì **ventuno** del mese di **aprile** alle ore **13:15**, nella sala delle adunanze del Comune di Casier, formalmente convocata la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

Nominativo e Qualifica		
GIURIATI MIRIAM	SINDACO	P
GUARDATI SIMONA	VICESINDACO	P
CALMASINI PAOLO	ASSESSORE	P
MARSON PAOLA	ASSESSORE	P
POLONI MIRIAM	ASSESSORE	P
SARTORATO LUCA	ASSESSORE	P

Presenti: 6 - Assenti 0

Presenti - Assenti

Il Presidente, GIURIATI MIRIAM, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita gli assessori a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale GIACOMIN DANIELA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che con delibera n. 16 del 27/02/1995 il Consiglio Comunale ha approvato gli schemi di convenzione tipo per la concessione del diritto di superficie e per la concessione in diritto di proprietà di aree facenti parte dell'allora vigente piano di zona per l'edilizia economica e popolare;
- che con delibera n. 64 del 23/06/1997 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di Casier attraverso un unico programma pluriennale di attuazione e il relativo bando di concorso per l'assegnazione dei lotti n. 3, 4 e 5, dando atto che:
 - il lotto n. 1, in forza di quanto disposto dall'art. 4 della Convenzione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 9/97 era stato assegnato alla ditta proprietaria dell'area (Impresa Casier Ovest s.r.l.);
 - il lotto n. 2 veniva riservato all'ATER di Treviso;
- che con la stessa delibera veniva apportata una correzione al testo della Convenzione;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 22/03/2000 veniva approvato il PEEP di Dosson ai sensi dell'art. 52 della L.R. 61/1985 e ai sensi e per gli effetti della L. 865/1971, successivamente variato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 28/06/2001;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20/11/2000 si provvedeva ad accettare le proposte di cessione volontaria in luogo di esproprio avanzate da alcuni proprietari delle aree ricomprese nel PEEP di Dosson;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 20/11/2000 venivano approvati il bando per l'assegnazione delle aree PEEP di Dosson in diritto di proprietà e la relativa convenzione;

RICHIAMATE le delibere tutte di Consiglio e di Giunta e le convenzioni in essere, per quanto inerente i Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di Casier e di Dosson;

RICHIAMATA altresì la delibera n. 33 del 30/06/2015 con cui il Consiglio Comunale ha approvato il procedimento per l'eliminazione del vincolo convenzionale riferito al prezzo massimo di cessione degli alloggi ricompresi nelle aree PEEP Casier e di Dosson, ai sensi del comma 45 e seguenti dell'art. 31 della L. n. 448 del 23 dicembre 1998, approvando contestualmente lo schema di richiesta di eliminazione dei vincoli;

VISTI i commi 45 e seguenti dell'art. 31 della L. n. 448 del 23 dicembre 1998, qui integralmente riportati:

“45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) 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;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

48. 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, ai 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 al momento della trasformazione di cui al comma 47.

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. 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 del presente articolo. 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 in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.”

VISTE le n. 2 richieste di eliminazione dei vincoli acquisite al protocollo comunale;

RIBADITO che l'applicazione della procedura di cancellazione totale del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione potrà avvenire su istanza di parte ed a condizione che:

- il proprietario dell'alloggio richiedente abbia completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;
- sia trascorso, in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale ottenuto in conto capitale, un periodo di almeno 10 anni dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio;
- sia trascorso in ogni caso, dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo di almeno 5 anni;

DATO ATTO che per l'eliminazione del vincolo convenzionale deve essere determinato un corrispettivo, a cura dell'ufficio competente, in applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448 del 23 dicembre 1998 e successivamente stipulata una convenzione in forma pubblica a richiesta dei singoli proprietari;

PRESO ATTO che il corrispettivo, calcolato a cura dell'ufficio competente, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448 del 23 dicembre 1998, è determinato in misura pari al 60 per cento di

quello determinato attraverso il valore venale del bene e che l'Amministrazione ha la facoltà di abbattere tale valore fino al 50 per cento;

VISTA a tal fine la DGRV n. 1815 del 13 luglio 2010 "Agevolazioni prezzi di riscatto per l'edilizia convenzionata. Criteri per un'omogenea determinazione da parte dei Comuni della Regione Veneto", che stabilisce che il limite massimo per l'agevolazione che i Comuni possono operare sui prezzi di riscatto fissati dalla Legge statale, sia pari al 50% da computarsi sul prezzo determinato con riferimento alla normativa attualmente vigente;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 29/12/2014 con cui sono stati determinati i valori indicativi di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U., confermati per l'anno 2016;

DATO ATTO che per la determinazione del valore venale del bene verranno utilizzati i valori indicativi di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U. approvati;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale di approvare lo schema di convenzione per la eliminazione dei vincoli, come prescritto dal comma 49-bis della L. n. 448/1998;

PRECISATO che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;

VISTE:

- la L. n. 448 del 23 dicembre 1998 "Misure di Finanza Pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo";
- la L. n. 457, artt. 20 e 21, del 5 agosto 1978 "Norme per l'edilizia residenziale";
- la L. n. 865, art. 35, del 22 ottobre 1971 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità" e s.m.i.;
- la DGRV n. 1815 del 13 luglio 2010;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei competenti Settori, di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole espressa in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare le premesse costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di confermare la possibilità per i proprietari di alloggi PEEP del Comune di Casier di liberarsi dai limiti PEEP, sia contestualmente al momento dell'applicazione dell'art. 31 della L.448/98, sia successivamente anche prima del termine di scadenza ventennale e trentennale delle convenzioni, comunque decorsi almeno 5 anni dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio;
3. di dare atto che la possibilità di cui al punto 2 è ammessa, con le modalità di cui alla più volte citata L. 448/98, mediante la sostituzione della convenzione originaria stipulata ai sensi della L. 865/71 e s.m.i. e previo pagamento di un corrispettivo;

4. di prendere atto del metodo di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione del vincolo convenzionale riferito al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi ricompresi nelle aree PEEP Casier e di Dosson di cui in premessa, in applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448 del 23 dicembre 1998;
5. di non applicare la percentuale di abbattimento del valore venale del bene ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448 del 23 dicembre 1998, per cui la formula si esplica nel modo seguente:

$$C = [(60\% Vv * sup) - (Vp + Cu) * I] + [1 + (20-t)/20]$$

dove:

C = corrispettivo da versare per la cancellazione dei vincoli

Vv = valore venale del bene (valori indicativi di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U.)

Sup. = mq di superficie del lotto

Vp = valore pagato per l'area

Cu = costi sostenuti per opere di urbanizzazione

I = indice ISTAT di rivalutazione dei prezzi al consumo (dalla data di acquisto alla data di calcolo)

20-t = durata della convenzione (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)

6. di demandare al Consiglio Comunale l'approvazione dello schema di convenzione per la cancellazione dei vincoli, come prescritto dal comma 49-bis della L. n. 448/1998;
7. di dare atto che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;
8. di demandare al responsabile del competente Settore tutti gli atti conseguenti al presente provvedimento, secondo il procedimento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 30/06/2015.

Il Sindaco propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di provvedere ai successivi adempimenti. La Giunta Comunale, ad unanimità di voti espressi in forma palese, approva l'immediata eseguibilità del provvedimento.

PARERE

(Art. 49 D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000)

Vista la proposta di deliberazione e la documentazione di supporto ed istruttoria, i sottoscritti esprimono il seguente parere:

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: Favorevole

lì, 20-04-2016

Il Responsabile del Settore Uso e Assetto Territorio
BANDOLI PAOLA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: Favorevole

lì, 21-04-2016

Il Responsabile del Settore Finanziario
Bellini Sauro

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Presidente
GIURIATI MIRIAM

Il Segretario Generale
GIACOMIN DANIELA

CERTIFICAZIONE

- la presente deliberazione di Giunta Comunale n. **54** del **21-04-016**;
- viene inserita all'Albo Pretorio Comunale online per 15 giorni consecutivi dal _____ a norma dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69;
- viene comunicata ai Capigruppo Consiliari come previsto dall'art. 125 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Segretario Generale
GIACOMIN DANIELA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente delibera è divenuta esecutiva per affissione all'albo per 10 giorni senza opposizioni.

Casier, li _____

Segretario Generale
GIACOMIN DANIELA