



COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 60 Reg. Deliberazioni

N. 61926.61926/2021 di Prot. G.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI PER IL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP.

L'anno duemilaventidue (2022) – addì nove (09) del mese di Marzo ad ore 10:30 nella sala della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Sindaco Mattia Palazzi

		Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco	P	
BUVOLI GIOVANNI	Vice Sindaco	P	
CAPRINI ANDREA	Assessore	P	
MARTINELLI NICOLA	Assessore	P	
MURARI ANDREA	Assessore	P	
NEPOTE ADRIANA	Assessore	P	
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P	
REBECCHI IACOPO	Assessore	P	
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P	
SORTINO CHIARA	Assessore	P	

Partecipa il Vicesegretario Generale del Comune Dott.ssa Annamaria Sposito.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

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 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 col sopra citato decreto, convertito dalla L.136/2018, sono stati altresì individuati i criteri e le modalità di corresponsione del pagamento del suddetto corrispettivo;
- che la legge 108 del 29/07/2021, ha apportato ulteriori importanti modifiche alle modalità procedurali e di calcolo dei corrispettivi di trasformazione e di rimozione dei vincoli previste dai commi 48, 48 e 49-bis dell’art. 31 della 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 Mantova con atto di C.C. 45 del 22/07/2021 ha provveduto ad adottare apposito 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.;

CHE, in virtù dell'entrata in vigore della L. 108 del 29/07/2021, le modalità di calcolo dei corrispettivi di affrancazione contenute nel Regolamento si intendono adeguate ai dettami della nuova norma.

CHE con il presente atto, in conformità ai contenuti del suddetto Regolamento, si intendono approvare i valori venali dell'area, così come previsto dagli artt. 6, 7 e 8, secondo quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 L. 448/98;

CHE detti valori, riguardanti i comparti PEEP di questo Comune, sono esplicitati nell'allegato "*Determinazione valore venale V.V. 2021/2022*", il quale forma parte integrante del presente atto, precisando che gli stessi sono stati definiti come segue:

- 1) I comparti assumono quale valore venale dell'area (V.V.) il valore delle aree edificabili ai fini IMU, previsto per la specifica zona, in base alla DGC n. 16 del 27/01/2021, attualmente vigente;
- 2) Per i comparti "Ex Ghetto", "Via Allende" e "Vicolo dell'Arco", essendo il valore IMU espresso per SLP (superficie Lorda di Pavimento) e non per Sf (Superficie fondiaria del lotto), si è provveduto ad effettuare una trasformazione dell'importo, in base all'indice di densità edilizia (Id) del comparto, come segue:
 - 2.a) Ex Ghetto Val IMU €/mq 450,00 x Id 2,50 = €/mq 1.125,00
 - 2.b) Via Allende Val IMU €/mq 450,00 x Id 0,96 = €/mq 432,00
 - 2.c) Vicolo dell'Arco Val IMU €/mq 450,00 x Id 2,00 = €/mq 900,00
- 3) Per il comparto "Piazza Sermide" di cui alla convenzione Rep. 330625 del 02-02-1987 - Parcheggio interrato – BOX, in virtù della particolare natura del bene, costituito da garage interrati in sottosuolo pubblico e dato atto che è prevista la trasformazione di diritto di superficie da tempo determinato ad illimitato, il valore è stato stimato in € 450,00 per mq di Sf.
- 4) Per gli immobili posti in comparto "Lunetta", facenti capo alla convenzione Rep. 33938 del 10-03-1977, in virtù delle condizioni economiche di alienazione e rivalutazione del valore originario di vendita, è stato stimato un valore venale V.V. pari a €/mq 140,00 tale da garantire un corrispettivo di trasformazione e rimozione vincoli pari alla soglia economica minima presente nel comparto stesso.

CHE i valori venali così definiti saranno aggiornati in base ai valori medi indicativi delle aree fabbricabili ai fini IMU vigenti.

RITENUTO opportuno introdurre delle spese di istruttoria a carico degli utenti da applicare alle richieste che perverranno successivamente all'approvazione della presente deliberazione, a compensazione dei costi sostenuti dall'Ente per la gestione del servizio di affrancazione delle aree peep, (costi del servizio acquisito da professionista esterno e costi amministrativi), nonché per garantire la presentazione di istanze motivate, nelle ipotesi previste dall'art. 14 del regolamento, ovvero nei casi senza riscatto e senza rimozione dei vincoli, in cui l'Ente non percepisce un corrispettivo di affrancazione.

CONSIDERATO che un'adeguata individuazione dei costi di istruttoria si possa elencare nel modo seguente:

- Per la computazione del massimo valore di vendita/affitto ai fini dell'alienazione/locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli: € 150,00;
- Per la verifica dei requisiti degli acquirenti/conduuttori ai fini dell'alienazione/locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli: € 150,00;

CONSIDERATO CHE alla luce delle nuove disposizioni introdotte dall'art. 22-bis della L. 108/2021, non si ritiene di procedere a determinare le agevolazioni previste dall'art. 11 del Regolamento Comunale;

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. 45 del 22/07/2021;

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

UDITA la relazione illustrativa dell'Assessore Giovanni Buvoli;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile resi dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Tributi e Demanio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

AD UNANIMITA' di voti palesi espressi ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) **DI APPLICARE** le procedure previste dal Regolamento approvato con D.C.C. n. 45 del 22/07/2021, così come aggiornate alla L. 108/2021, agli immobili comunali posti all'interno dei comparti P.E.E.P. ;
- 2) **DI ADOTTARE** i valori venali (V.V.) riguardanti il Piano di Zona di Mantova, riferiti ai diversi comparti, così come esplicitati nell'allegato denominato "Determinazione valore venale V.V. 2021/2022", il quale costituisce parte integrante del presente atto, che saranno aggiornati in base alle variazioni dei valori delle aree ai fini IMU.
- 3) **PREVEDERE** un rimborso spese istruttorie:
 - a. di euro 150,00 per la computazione del massimo valore di vendita/affitto ai fini dell'alienazione/locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli;
 - b. di euro 150,00 per la verifica dei requisiti degli acquirenti/conduuttori ai fini dell'alienazione/locazione a terzi senza riscatto e rimozione dei vincoli;

AD UNANIMITA' di voti legalmente espressi per alzata di mano, di dichiarare, ai sensi dell'art.134 - 4° comma - D.Lgs.267/2000, immediatamente eseguibile il presente atto, al fine di accelerare le procedure di modifica dei vincoli già inoltrate presso questo Ente.

PARERI

(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	07/03/2022
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	07/03/2022

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Annamaria Sposito

Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)

IL SINDACO
Mattia Palazzi

Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)