



**Proposta di Delibera di Giunta n. 20251 del 02/09/2022**

**Settore proponente: CF - Servizi Finanziari Tributi e Demanio**

**Protocollo: 61926.61926/2021**

**Tipologia: Proposta di Delibera di Giunta**

**Oggetto: REVISIONE DEI VALORI VENALI PER IL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DI RIMOZIONE DEI VINCOLI SU ALLOGGI IN AREE PEEP, APPROVATI CON DGC N. 60 DEL 09.03.2022, A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALL'ART. 10 QUINQUIES DEL DECRETO-LEGGE 21 MARZO 2022, N. 21, CONVERTITO CON LEGGE 51 DEL 20.05.2022 E APPROVAZIONE CORRISPETTIVO MINIMO.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO:**

- 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, 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 il Regolamento conferisce alla giunta l'onere di definire i termini economici legati alla definizione del corrispettivo di affrancazione;
- 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, attuate in deroga al regolamento.
- Che con DGC n. 60 del 09/03/2022 sono stati adottati i valori venali (V.V.) riguardanti il Piano di Zona di Mantova, riferiti ai diversi comparti, con previsione di aggiornamento in base alle variazioni dei valori delle aree ai fini IMU.
- Che la legge 51 del 20-05-2022 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della

crisi ucraina.”, ha apportato ulteriori significative modifiche all’art. 31 della L. 448/1998, abrogando quanto disposto dalla precedente L. 108/2021;

**CIO’ PREMESSO**, si dà atto che, conseguentemente all’entrata in vigore della nuova L. 51 del 20/05/2022, le modalità di calcolo dei corrispettivi di affrancazione contenute nel Regolamento si intendono adeguate ai dettami della nuova norma;

**RILEVATO CHE**, alla luce delle nuove disposizioni di legge, i corrispettivi di affrancazione risultano subire un elevato incremento, derivante dalla modifica dei contenuti del c.ma 48 dell’art. 31 della L. 448/98 e dalla mancata reintroduzione dei coefficienti disposti dalla precedente L. 136/2018, con conseguenze sulla possibilità di adesione dei soggetti interessati;

**DATO ATTO CHE** gli attuali importi dei corrispettivi devono essere calcolati partendo dal valore venale dell’area, definito secondo quanto previsto dall’art. 37 c.ma 1 del DPR 327/2001 e che, pertanto, al fine di calmierare gli incrementi in modo equilibrato, in assenza dei coefficienti previsti dalla norma, risulta necessario procedere ad una ridefinizione dei valori venali approvati con DGC n. 60 del 09.03.2022, che tenga in giusto conto le caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari di ogni comparto.

**CHE** con il presente atto, in conformità ai contenuti del suddetto Regolamento, si intendono quindi adeguare 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, modificato dalla L. 51/2022;

**CHE** detti valori, riguardanti i comparti PEEP di questo Comune, sono esplicitati nell’allegato “*Determinazione valore venale V.V. 2022*”, il quale forma parte integrante del presente atto, precisando quanto segue:

- 1) I comparti assumono quale valore venale dell’area V.V. il valore delle aree previsto per la specifica zona, così come approvato con delibera di G.M. 60 del 09/03/2022;
- 2) Ai suddetti valori è applicata una Percentuale di sconto (P.S.) esposta nell’allegato, al fine di determinare il valore venale V.V. delle aree di ogni comparto, percentuale calcolata tenendo conto delle diverse caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari che i comparti presentano, allo scopo di determinare in modo più corretto ed equo gli importi dei corrispettivi di affrancazione.

**CONSIDERATO CHE**, in base ai principi alla base della formazione ed attuazione dei Piani per l’Edilizia Economica Popolare, i corrispettivi devono assicurare la copertura delle spese sostenute dall’Ente, e pertanto è necessario prevedere una soglia minima da versarsi a titolo di corrispettivo di trasformazione e/o rimozione dei vincoli in tutti i casi in cui lo stesso dovesse risultare inferiore a tale soglia;

**CHE** il valore minimo previsto deve tenere conto della diversa fattispecie, in quanto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli convenzionali ha un valore intrinseco superiore prevedendo la cessione del terreno su cui insiste il fabbricato rispetto alla semplice rimozione dei vincoli convenzionali.

**VALUTATO CHE** sulla base dei costi dell’Ente e dei valori minimi dei comparti con corrispettivo più basso, tale soglia sia stimata e disposta in:

- €. 300,00 in caso di rimozione dei vincoli su alloggi in piena proprietà
- €. 600,00 in caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli convenzionali.

**VISTI** i pareri di regolarità tecnica e contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto, espressi dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari Tributi e Demanio ai sensi dell’art.49 - comma 1° - del D.lgs. 18.8.00 n.267,

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

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

### **DELIBERA**

- 1) **DI APPLICARE** le procedure previste dal Regolamento approvato con atto di C.C. n. 45 del 22/07/2021, così come aggiornate alla L. 51/2022, 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. 2022*", derivanti dall'applicazione di una Percentuale di sconto (P.S.) calcolata tenendo conto delle diverse caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari che i comparti presentano, il quale costituisce parte integrante del presente atto;

**AD UNANIMITA'** di voti 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 dare esecuzione alle procedure di affrancazione già inoltrate presso questo Ente.

### **IL DIRIGENTE**

**Dott. Nicola Rebecchi**

REBECCHI NICOLA / INFOCERT SPA

*Documento firmato digitalmente  
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*