



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **25/02/2021** - delibera n. **13**

OGGETTO: MODIFICHE AL "CODICE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE E POLIFUNZIONALI NONCHE' DI AREE EDIFICABILI NEI COMPARTI PEEP E DI AREE PER L'ERP NEL PRG 2000"- ADEGUAMENTI ALLA L. 136/2018 E D.M. 151/2020 RIGUARDO ALL'ISTITUTO DELLA RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

L'anno **(2021)**, il mese di **FEBBRAIO**, il giorno **VENTICINQUE**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, in modalità di videoconferenza, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **NICOLETTA DALL'ARA - Presidente Consiglio Comunale**

Assiste il **Vice Segretario dr. ANDREA LUCCHI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LATTUCA ENZO	P	MONTI FEDERICA	P
BARATELLI BEATRICE	A	PLUMARI LORENZO	P
BIGUZZI FABIO	P	ROSSI ANDREA	P
CAPPONCINI CLAUDIO	P	ROSSI ENRICO	P
CASTAGNOLI ENRICO	P	ROSSI FRANCESCO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	ROSSINI FILIPPO	P
CEREDI GIANNI	P	SANTERO CHIARA	P
DALL'ARA NICOLETTA	P	SIROTTI GAUDENZI ENRICO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	STRINATI ARMANDO	P
GERBINO GAETANO	P	TOMBETTI FRANCESCA	P
GIUNCHI ANGELA	P	VALLETTA VITTORIO	P
MAGNANI AMEDEO	P	VERGAGLIA ANDREA	P
MAGNANI LUCA	P		

Presenti: n. 24 - Assenti: n. 1

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

ENRICO ROSSI

VITTORIO VALLETTA

FRANCESCA TOMBETTI

Sono presenti gli Assessori:

CHRISTIAN CASTORRI - CAMILLO ACERBI - LUCA FERRINI - CARMELINA LABRUZZO -
FRANCESCA LUCCHI - CRISTINA MAZZONI - CARLO VERONA -

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione consiliare n. 49 del 29/06/2017 è stato approvato il “Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti Peep e di aree per l’Erp nel PRG 2000”;
- con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2018, esecutiva dal 18/12/2018, il “Codice “ è stato modificato rivisitando alcuni elementi al fine di tener conto sia delle sopravvenute e rilevanti trasformazioni intercorse nella materia della gestione del territorio che del profondo mutamento del generale contesto economico finanziario ed apportando varie rettifiche;
- con tali provvedimenti sono stati altresì approvati gli schemi di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed il riscatto dei vincoli convenzionali, posti in allegato al “Codice “;
- il complesso regolamentare disciplina la gestione delle aree produttive di iniziativa pubblica (Piani per gli Insediamenti produttivi PIP, Piani particolareggiati di Iniziativa pubblica PPIP), la gestione delle aree residenziali destinate a Piani per l’edilizia economica e popolare (PEEP) e la gestione delle aree residenziali destinate a edilizia residenziale pubblica (ERP);
- il D.L. n. 119 del 23.10.2018 “Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria”, convertito con modificazioni nella Legge n. 136 del 17.12.2018, con l’art. 25-undicies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), ha apportato rilevanti modifiche all’art. 31 della L. 448/1998, sostituendo il comma 49-bis e introducendo il nuovo comma 49-quater;

DATO ATTO che:

- la nuova disciplina relativa alla rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, a differenza del precedente disposto normativo, prevede che:
 - l’affrancazione dai vincoli convenzionali può essere richiesta da chiunque vi abbia interesse, anche se non più titolare di diritti reali sull’immobile (a condizione che sia lo stato almeno in passato) e anche per le unità in diritto di superficie;
 - i vincoli convenzionali possano essere rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
 - la rimozione dei vincoli avverrà a fronte della corresponsione di un importo stabilito in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall’applicazione del comma 48 dell’art. 31 della L. 448/1998, percentuale che deve essere stabilita con decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata.
 - in pendenza della rimozione dei vincoli il contratto di trasferimento dell’immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato;
 - l’eventuale richiesta di rimborso della differenza tra prezzo convenuto e prezzo massimo di cessione si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità previste al comma 49-bis;
 - la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
 - con deliberazione n. 328 del 21/10/2019 la Giunta Comunale ha preso atto delle innovazioni introdotte con la Legge n. 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119/2018, “Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria”, con la quale è stato modificato il disposto normativo della L. 448/1998 relativo alla rimozione anticipata dei vincoli per gli immobili di edilizia convenzionata;
 - la deliberazione della Giunta Comunale n. 328/2019 stabiliva altresì la sospensione delle richieste di rimozione anticipata dei vincoli convenzionali pervenute successivamente alla entrata in vigore della Legge 136/2018 (19.12.2018) fino alla emanazione del Decreto del

Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal rinnovato comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

- la medesima deliberazione della Giunta Comunale n. 328/2019 disponeva inoltre che, successivamente alla emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, venissero apportate tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni necessarie ad aggiornare il "Codice", nonché a coordinare, con le innovazioni normative introdotte, gli schemi di convenzione allo stesso allegati;

- in data 10 novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", entrato in vigore in data 25 novembre 2020;

PRESO ATTO che:

- il D.M. 151 del 28/09/2020, oltre a definire all'articolo 1 il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, nonché dei requisiti soggettivi, gravanti sugli immobili di edilizia convenzionata, disciplina all'articolo 2 le dilazioni di pagamento da concedere su richiesta di parte; infine all'articolo 3 dispone che i Comuni adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli, al fine di accelerare e semplificare le procedure.

- secondo il rinnovato istituto normativo, rimangono confermati i seguenti presupposti per procedere con la rimozione dei vincoli convenzionali in anticipo rispetto alle scadenze fissate negli atti di cessione :

- dovranno essere decorsi almeno 5 anni dalla data di primo trasferimento del/degli immobile/i;
- la rimozione dei vincoli convenzionali deve essere attivata su istanza del proprietario, anche non attuale purché lo sia stato in passato, del/degli immobile/i;
- per procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali deve essere versato un corrispettivo in denaro all'amministrazione comunale, commisurato alla durata residua della convenzione; tale corrispettivo va determinato secondo i criteri stabiliti dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- la rimozione dei vincoli convenzionali avviene per atto stipulato in forma pubblica e soggetto a trascrizione nei registri immobiliari;

CONSIDERATO che:

- non risulta alcuna differenza nel calcolo tra la previgente disciplina comunale con quella introdotta con Legge n. 136/2018 e D.M. 151/2020, per la definizione degli importi dei corrispettivi per la rimozione anticipata dei vincoli degli alloggi di edilizia convenzionata;

- a seguito della riduzione del 20% dei valori delle aree edificabili ai fini IMU, operata con deliberazione di Giunta Comunale n. 343 del 30.10.2012 - valori a cui il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio si riferisce per la stima al libero mercato delle aree

- il Consiglio Comunale ha integrato, con deliberazione n. 6 del 28.02.2013, l'allora Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree PEEP-ERP prevedendo il pagamento di un corrispettivo minimo per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, pari a euro 150,00 ad alloggio, per ogni anno mancante allo scadere della convenzione, in considerazione del fatto che la riduzione dei valori delle aree comportava il mancato pagamento di un corrispettivo in numerosi Comparti PEEP;

- il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998, come sostituito dall'art. 25-undicies della Legge n. 136/2018, prevede che "*I vincoli (...) 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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, (...), 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 legge prevede quindi che per operare la rimozione anticipata dei vincoli sull'edilizia convenzionata debba essere versato un “corrispettivo” all'Amministrazione comunale, pertanto il mancato pagamento di un corrispettivo contrasterebbe con la “ratio” della legge;
- il frequente verificarsi di azzeramento del calcolo del corrispettivo, dovuto alla forte riduzione del valore ai fini IMU sopra descritta, renderebbe inapplicabile la disciplina della rimozione dei vincoli convenzionali, mancando il presupposto versamento di un importo all'Amministrazione comunale, si ritiene pertanto opportuno prevedere, come già fatto con precedente delibera di C.C. 6/2013 la previsione del pagamento di “corrispettivo minimo” pari a Euro 150,00 ad alloggio per ogni anno, e frazione di anno, mancante allo scadere della convenzione.

CONSIDERATO inoltre che:

- il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998, come sostituito dall'art. 25-undices della Legge n. 136/2018, all'ultimo periodo stabilisce che *“Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati”;*
- l'art.2 del Regolamento applicativo di cui al D.M. 151/2020, stabilisce le modalità operative con le quali, *“su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria...”*
- in applicazione di quanto sopra riportato, si ritiene opportuno concedere, su richiesta dell'interessato e alle condizioni stabilite nel Regolamento di cui al D.M. 151/2020, una dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, per una durata non superiore a 3 anni dalla stipulazione della convenzione di rimozione del vincolo, ritenendo che tale termine sia congruo con la sostenibilità dell'importo delle rate e nel contempo risponda alle aspettative di bilancio dell'Amministrazione comunale

RITENUTO pertanto necessario che il vigente “Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000” venga adeguato, per le considerazioni e motivazioni espresse ai precedenti **“Considerato che”**, mediante integrazione al titolo “Rimozione Anticipata dei vincoli in area PEEP-ERP” dell'art.26, specificando le procedure per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi PEEP/ERP (prezzo massimo di cessione / locazione, limiti temporali di godimento e requisiti soggettivi) come stabilito con la modifica dell'art. 31 della L. 448/1998 introdotta dalla L. 136/2018 e dal Regolamento approvato con D.M. 151/2020, per le diverse tipologie di convenzioni, riconducibili indicativamente alle seguenti casistiche :

1. *convenzioni già modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art 31, Legge 448/1998, per le quali è stata effettuata la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992;*
2. *convenzioni nuove che riportano i vincoli previsti dall'art. 35 della Legge 865/1971 e/o dall'art. 8 ex Legge 10/1977 (ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 31 L.R. 31/2002);*
3. *convenzioni non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art 31, Legge 448/1998 (trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992);*

RITENUTO inoltre opportuno che il vigente Codice debba prevedere anche le seguenti integrazioni al titolo “Rimozione anticipata dei vincoli in area PEEP-ERP” dell'art. 26:

- *«Per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali si prevede il pagamento di un “corrispettivo minimo” pari ad Euro 150,00 ad alloggio per ogni anno mancante allo scadere della convenzione.»*

- «*Il pagamento del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli potrà essere effettuato con le stesse modalità previste al primo titolo (VINCOLI) del presente articolo per il pagamento del corrispettivo ai sensi del “comma 48” art. 31 Legge 448/1998, qualora non venga richiesto il pagamento dilazionato di cui al capoverso successivo.*

Per il pagamento del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli potrà essere altresì concessa, su richiesta della parte interessata, una dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, per una durata massima di 3 anni dalla stipula della Convenzione di rimozione dei vincoli. In questo caso la rimozione dei vincoli potrà essere operata alle seguenti condizioni:

1. previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2. la garanzia a prima richiesta dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3. esclusivamente dopo il pagamento della prima rata potranno essere effettuate la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile»;

DATO ATTO di dover adottare, ai sensi del comma 2. dell'art. 3 del Regolamento di cui al D.M. 151/2020, uno schema di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli adeguato alle innovazioni normative introdotte, al Codice, si provvede alla sostituzione dell'allegato “F” al Codice per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, come da schema allegato alla presente “Allegato 2”;

VISTO il testo delle modifiche allegato alla presente deliberazione “Allegato 1”;

VISTI:

- la Legge n. 448/1998;
- la Legge n. 106/2011;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 100/2012
- la delibera di Consiglio Comunale n. 6/2013
- la Legge n. 136 del 17.12.2018
- il Decreto Ministeriale n. 151 del 28.09.2020

RILEVATO che la presente deliberazione ha riflessi indiretti sul Bilancio, ancorché non stimabili regolando procedimenti ad istanza di parte, in quanto regola il corrispettivo dovuto in caso di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art.42, D.L.vo n.267/2000;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio,

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

Esaminata in 2^a commissione consiliare il 16.02.2021, come da copia del verbale in atti;

Si assenta il cons. Valletta, per cui risultano 23 presenti.

La votazione per appello nominale, effettuata anche per l'immediata esecutività, registra il seguente esito:

LATTUCA ENZO	F
BARATELLI BEATRICE	///
BIGUZZI FABIO	F
CAPPONCINI CLAUDIO	F
CASTAGNOLI ENRICO	F
CELLETTI ANTONELLA	F
CEREDI GIANNI	F
DALL'ARA NICOLETTA	F
DI PLACIDO LUIGI	F
GERBINO GAETANO	F
GIUNCHI ANGELA	F
MAGNANI AMEDEO	F
MAGNANI LUCA	F
MONTI FEDERICA	F
PLUMARI LORENZO	F
ROSSI ANDREA	F
ROSSI ENRICO	F
ROSSI FRANCESCO	F
ROSSINI FILIPPO	F
SANTERO CHIARA	F
SIROTTI GAUDENZI ENRICO	F
STRINATI ARMANDO	F
TOMBETTI FRANCESCA	F
VALLETTA VITTORIO	///
VERGAGLIA ANDREA	F

PRESENTI 23

A voti unanimi nominalmente espressi (voti n. 23)

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** le modifiche al Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000 relativamente alla parte riguardante la rimozione anticipata dei vincoli, apportando gli adeguamenti normativi in forza di legge e le integrazioni e correzioni come descritte in narrativa e come riportato nell'**allegato 1**, parte integrante e sostanziale della presente”;
- 2) **DI PREVEDERE** il pagamento di un “corrispettivo minimo” per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, pari a Euro 150,00 ad alloggio per ogni anno e frazione di anno mancante allo scadere della convenzione;
- 3) **DI STABILIRE** che la rimozione anticipata dei vincoli disciplinata dai commi 49-bs, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/1998, modificata con L. 136/2018 e D.M. 151/2020 sia applicabile

agli immobili per le quali non siano ancora trascorsi 20 anni dalla data di stipulazione della convenzione riguardante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie delle aree per la realizzazione degli immobili;

- 4) **DI INCARICARE** per la sottoscrizione degli atti notarili di rimozione anticipata del vincolo per gli immobili in piena proprietà il dirigente del Settore Governo del Territorio, mentre per la sottoscrizione degli atti notarili che riguardino la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, oltre che la contestuale rimozione dei vincoli in anticipo rispetto al ventennio dalla data di abitabilità previsto, di incaricare il dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, autorizzando i medesimi ufficiali roganti ad apportare agli schemi di atto contenuti nel Codice tutte quelle modifiche di carattere tecnico e formale giudicate opportune;
- 5) **DI ADOTTARE** lo schema di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli adeguato alle innovazioni normative descritte in narrativa, come risulta dall'**allegato 2** parte integrante e sostanziale della presente, che sostituisce integralmente quello previgente (allegato "F" del Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000;
- 6) **DI STABILIRE** che le modifiche normative entrino in vigore dalla data di esecutività della presente delibera;
- 7) **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione ha riflessi sul Bilancio.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere;

La votazione per appello nominale dell'immediata esecutività, registra il seguente esito:

LATTUCA ENZO	F
BARATELLI BEATRICE	///
BIGUZZI FABIO	F
CAPPONCINI CLAUDIO	F
CASTAGNOLI ENRICO	F
CELLETTI ANTONELLA	F
CEREDI GIANNI	F
DALL'ARA NICOLETTA	F
DI PLACIDO LUIGI	F
GERBINO GAETANO	F
GIUNCHI ANGELA	F
MAGNANI AMEDEO	F
MAGNANI LUCA	F
MONTI FEDERICA	F
PLUMARI LORENZO	F
ROSSI ANDREA	F
ROSSI ENRICO	F
ROSSI FRANCESCO	F
ROSSINI FILIPPO	F
SANTERO CHIARA	F
SIROTTI GAUDENZI	F

ENRICO	
STRINATI ARMANDO	F
TOMBETTI FRANCESCA	F
VALLETTA VITTORIO	<i>///</i>
VERGAGLIA ANDREA	F

PRESENTI 23

A voti unanimi nominalmente espressi (voti n. 23)

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4-
D.Lgs 267/2000.

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ANTONIACCI EMANUELA

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

SEVERI STEFANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO

NICOLETTA DALL'ARA

ANDREA LUCCHI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 4/03/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 4/03/2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 25/02/2021.