



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

Codice ente: 10839

**DELIBERAZIONE N. 21 DEL 06/02/2023**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP. DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI E DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE</b>
-----------------	---

L'anno duemilaventitre addì sei del mese di Febbraio alle ore 17:30 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

<b>Nominativo</b>	<b>Funzione</b>	<b>Presente</b>
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI *
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI
PANTANI SOFIA	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI *

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

\* Presente mediante videocollegamento

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- 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 significative 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 la L. 29 luglio 2021, n. 108 ha disposto, con l'art. 22-bis, significative modifiche dell'art. 31, commi 47, 48 e 49-bis della sopra citata L.448/1998;

- 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;

- 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 Curtatone con atto di C.C. 38 del 30/09/2021 ha provveduto ad approvare 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 detto Regolamento conferisce alla giunta l'onere di definire i termini economici legati alla definizione del corrispettivo di affrancazione;

**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;

**CHE**, alla luce delle nuove disposizioni di legge, i corrispettivi di affrancazione risultano subire un importante 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;

**CHE** gli attuali importi 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, risulta necessario procedere ad una ridefinizione degli stessi che tenga in giusto conto le caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari di ogni comparto.

**CHE**, al fine di procedere a tale ridefinizione, è coerente e opportuno porre a base di calcolo i valori già approvati con delibera di G.M. n. 205/2021;

**CHE** con il presente atto, in conformità ai contenuti del suddetto Regolamento, si intende 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. 2023*", 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. 205 del 23/10/2021;
- 2) ai suddetti valori sono applicati i coefficienti di abbattimento P.S. esposti nell'allegato, finalizzati a determinare il valore venale V.V. delle aree di ogni comparto, adeguatamente stimato in base alle caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari;

**VISTO** il regolamento che norma i termini e le procedure legate alle disposizioni di cui alla Legge 448/98, approvato con atto di C.C. n. 38 del 30/09/2021;

**VISTO** che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.lgs. 18.8.00 n.267, il Responsabile del Settore, ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto;

**VISTO** che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.lgs. 18.8.00 n.267, il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto;

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

**UDITA** la seguente relazione illustrativa dell'Assessore Cinzia Cicola;

**CON VOTI UNANIMI** espressi nei modi e forme di legge,.

### **DELIBERA**

1. di applicare le procedure previste al Regolamento approvato con atto di C.C. n. 38 del 30/09/2021, 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 Curtatone, riferiti ai diversi comparti, così come esplicitati nell'allegato denominato "*Determinazione valore venale V.V. 2023*", il quale costituisce parte integrante del presente atto;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
4. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile in quanto alcuni utenti hanno urgente necessità di attivare e perfezionare le pratiche di liberalizzazione.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**Il Sindaco**  
**Carlo Bottani**

Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**  
**Dott.ssa Rossella Russo**

Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---