



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE N. GC-2022-18 DELLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 19/01/2022

L'anno 2022, questo giorno Diciannove (19) del mese di Gennaio alle ore 10:09 in Parma si è riunita la Giunta Comunale in videoconferenza ai sensi dell'art. 73 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito con legge 24 aprile 2020, n. 27 e nel rispetto dei criteri fissati dal Sindaco con decreto in data 18/03/2020 Rep. DSind 1 Prot. n. 52006 per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Signor Federico Pizzarotti nella sua qualità di Sindaco e la partecipazione del Segretario Generale del Comune Dott.ssa Anna Messina.

Dopo che il Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Sindaco risultano presenti e votanti n. 9 componenti di Giunta di cui appresso:

PIZZAROTTI FEDERICO	PRESENTE
BOSI MARCO	PRESENTE
ALINOVİ MICHELE	PRESENTE
BENASSI TIZIANA	PRESENTE
CASA CRISTIANO	PRESENTE
FERRETTI MARCO	PRESENTE
GUERRA MICHELE	ASSENTE
PACI NICOLETTA LIA ROSA	PRESENTE
ROSSI LAURA	PRESENTE
SELETTI INES	PRESENTE

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (**deliberazione GC-2022-18**) e reca l'oggetto infra esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità.

Oggetto: Edilizia abitativa convenzionata/agevolata/sovvenzionata e/o residenziale pubblica in diritto di proprietà. Indicazioni operative circa le Deliberazioni di C.C. n. 35 del 31.05.2021 e n. 73 del 11.10.2021 - I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 2021-PD-3993 del 13/12/2021

OGGETTO: Edilizia abitativa convenzionata/agevolata/sovvenzionata e/o residenziale pubblica in diritto di proprietà. Indicazioni operative circa le Deliberazioni di C.C. n. 35 del 31.05.2021 e n. 73 del 11.10.2021 - I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

Rilevato che

- l'edilizia convenzionata, in particolare in diritto di proprietà, è disciplinata dall'art. 35 della Legge n. 865/1971, le cui disposizioni sono state più volte riformulate, nella direzione di consentire e favorire la circolazione degli alloggi, alleggerendo il regime dei vincoli gravanti su di essi, in particolare con l'art. 23 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 che ha abrogato i commi 15-19 (solo per le convenzioni stipulate dopo la data di emanazione della legge);
- con le manovre finanziarie degli anni successivi sono state introdotte nuove disposizioni in ordine alla alienazione degli immobili compresi in area PEEP ed in particolare il legislatore è intervenuto:
 - con l'art. 3, comma 63, della Legge n. 662/1996, che ha confermato i vincoli previsti per le convenzioni ex Legge n. 10/1977 anche per le convenzioni in proprietà ex art. 35 della Legge n. 865/1971 (vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione);
 - con l'art. 31 della Legge n. 448/1998, che ha confermato che la circolazione degli alloggi realizzati in edilizia economico e popolare continuava ad essere limitata, sebbene con meno rigore, stabilendo che i Comuni potevano sopprimere i limiti di godimento degli alloggi ceduti in proprietà grazie alla determinazione di un corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- l'introduzione del comma 49-*bis* all'art. 31 della Legge n. 448/1998, operato dal D.L. n.70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011 art. 5, comma 3-*bis*, ha consentito, per le convenzioni relative alla cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, la possibilità della rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione;
- l'art. 25-*undecies* del D.L. n.119/2018, convertito con modificazioni dalla Legge n. 136/2018, ha modificato l'art. 31 della Legge n. 448/1998 per precisare che i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, sia per il diritto di proprietà che in diritto di superficie, possono essere rimossi stipulando un accordo con il Comune al quale deve essere versato un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale;
- il Ministero dell'Economia e delle Finanze il 28/09/2020 ha adottato il Decreto n. 151 ai sensi dell'art. 31, comma 49-*bis*, della Legge n. 448/1998 (così come modificato dall'art. 25-*undecies* della Legge n. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018) per effetto del quale si è prevista la possibilità di rimozione dei vincoli, senza più limitazioni di sorta, per le aree PEEP in diritto di superficie e in proprietà;

- il D.L. 31 maggio 2021, n. 77, come convertito dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 art. 22-*bis*, ha corretto i criteri definiti dal D.M. n. 151 del 28/09/2020, introducendo modifiche all'art. 31 della L. n. 448/1998;

Visto

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31/05/2021 è stato recepito il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, pubblicato in G.U. il 10/11/2020;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n.73 del 11.10.2021 è stato recepito il D.L. 31 maggio 2021, n. 77, come approvato definitivamente dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108, ed è stata modificata ed integrata la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31/05/2021;

Evidenziato che le Deliberazioni suddette hanno approvato le procedure ed il metodo di calcolo del corrispettivo di affrancazione dei vincoli convenzionali (CRV) nel rigoroso perimetro applicativo del corpus normativo vigente, stratificatosi nel tempo con modifiche ripetute e numerosi interventi giurisprudenziali;

Rilevato che

- la complessità della produzione legislativa, come precedentemente delineata in sintesi, rende non sempre di lineare l'interpretazione, lasciando alcune incertezze, in particolare in merito all'applicazione del suddetto metodo di calcolo alla fattispecie di affrancazione dei vincoli convenzionali di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in piena proprietà in forza di convenzione stipulata prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
- le convenzioni in proprietà, soprattutto le più risalenti nel tempo, di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 1971, possono essere prive di termine di scadenza e mantenere oggettivamente in essere i relativi vincoli, così come confermato dalla Deliberazione C.C. n. 35 del 31/05/2021, che ha adottato il seguente indirizzo attuativo: *“Dato atto che per le convenzioni che comunque mantengono senza alcun limite di scadenza vincoli relativi alla libera compravendita o locazione, in assenza di espressa previsione normativa e considerata l'impossibilità di stabilire il termine di scadenza finale, vengano mantenuti i vincoli previsti nella convenzione originaria”*;
- pertanto, per le suddette convenzioni prive di termini temporali di scadenza, è possibile ritenere che il vincolo permanga sino ad un suo formale scioglimento e che questo possa avvenire utilizzando i principi stabiliti dall'evoluzione normativa in atto e già precedentemente delineata;
- il metodo di calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli (CRV) previsto dalla normativa vigente, risulta di problematica applicazione nei casi di convenzioni in proprietà che non hanno scadenza esplicita:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

con riferimento all'ultima parte della formula $\langle (ADC - ATC) / ADC \rangle$ che indica la riduzione proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione;

- continuano a pervenire all'Ente numerose istanze di affrancazione dei vincoli relative a convenzioni in proprietà che non riportano una scadenza esplicita;

Ritenuto di dar seguito all'indirizzo adottato con la Deliberazione di C.C. 35/2021 citata adottando le seguenti indicazioni operative:

- il metodo di calcolo del corrispettivo (CRV) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 11.10.2021 è applicabile nei casi di affrancazione dei vincoli convenzionali di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in piena proprietà in forza di convenzione stipulata prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
- nel caso di convenzioni in proprietà che non hanno scadenza esplicita, per il metodo di calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli (CRV) il fattore $ADC = \text{Numero degli anni di durata della convenzione}$ è assimilabile ad infinito e quindi l'ultima parte della formula $(ADC-ATC)/ADC$ risulta uguale a 1;

Rilevato che le su menzionate indicazioni operative rispondono alla duplice esigenza: da un lato di tener conto dell'oggettiva sussistenza di vincoli nelle convenzioni pur prive di una scadenza finale; dall'altra di consentire lo scioglimento dei vincoli con una metodologia di calcolo coerente con la specificità della situazione;

Preso atto che, la presente deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Dato atto che il responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'Arch. Andrea Cantini in qualità di Responsabile della S.O. Politiche Abitative;

Visto il decreto del Sindaco di Parma DSFP 2021/33 – PG. 133864 del 03 agosto 2021 col quale è stato conferito all'Arch. Emanuela Montanini l'incarico di dirigente della struttura di livello dirigenziale denominata “Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio”;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000, nonché l'attestazione di copertura finanziaria, se richiesta, ai sensi dell'art. 153 del TUEL n. 267/2000 e del vigente Regolamento comunale di contabilità;

Acquisito il parere di conformità di cui all'art. 70, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

Ravvisata la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.08.2000, al fine di avviare con sollecitudine le procedure volta alla rimozione dei vincoli PEEP;

DELIBERA

per le motivazioni illustrate in premessa e qui integralmente richiamate

1. **di approvare** le seguenti indicazioni operative relative alle procedure previste dalle Deliberazioni C.C. n. 35 del 31.05.2021 e n. 73 del 11.10.2021 concernenti i procedimenti di affrancazione dei vincoli convenzionali relativi ad edilizia abitativa convenzionata/agevolata/sovvenzionata e/o residenziale pubblica in diritto di proprietà:
 - il metodo di calcolo del corrispettivo (CRV) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 11.10.2021 è applicabile nei casi di affrancazione dei vincoli convenzionali di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in piena proprietà in forza di

convenzione stipulata prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;

- nel caso di convenzioni in proprietà che non hanno scadenza esplicita, per il metodo di calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli (CRV) il fattore $ADC = \text{Numero degli anni di durata della convenzione}$ è assimilabile ad infinito e quindi l'ultima parte della formula $(ADC-ATC)/ADC$ risulta uguale a 1;
2. **di dare atto** che le indicazioni operative suddette sono applicabili alle nuove istanze presentate successivamente alla approvazione del presente atto ed alle istanze ancora in istruttoria per le quali non sia stato adottato un atto formale di determinazione del corrispettivo;
 3. **di dare atto** che il responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'Arch. Andrea Cantini in qualità di Responsabile della S.O. Politiche Abitative;
 4. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. n. 267 del 18.8.2000, al fine di avviare con sollecitudine le procedure volte alla rimozione dei vincoli PEEP mirate a favorire la circolazione degli alloggi.

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 2021-PD-3993 del 13/12/2021

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 2021-PD-3993 del 13/12/2021 del SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO - S.O. POLITICHE ABITATIVE di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Edilizia abitativa convenzionata/agevolata/sovvenzionata e/o residenziale pubblica in diritto di proprietà. Indicazioni operative circa le Deliberazioni di C.C. n. 35 del 31.05.2021 e n. 73 del 11.10.2021 - I.E.

si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1^, TUEL n. 267 del 18.8.2000

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 2021-PD-3993 del 13/12/2021

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 2021-PD-3993 del 13/12/2021 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO - S.O. POLITICHE ABITATIVE di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Edilizia abitativa convenzionata/agevolata/sovvenzionata e/o residenziale pubblica in diritto di proprietà. Indicazioni operative circa le Deliberazioni di C.C. n. 35 del 31.05.2021 e n. 73 del 11.10.2021 - I.E.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

F.to digitalmente dal Responsabile del Servizio Finanziario
o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

DELIBERAZIONE N. GC-2022-18 DEL 19/01/2022

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
MESSINA

IL SINDACO
PIZZAROTTI