



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE**

N. 51 DEL 24/03/2025

OGGETTO: PEEP IN LOCALITA' PULCIANO – La Foglia Società Cooperativa mapp. 11667 fg. 28 sez. Tos: calcolo delle indennità per rimozione dei vincoli convenzionali di alloggio e pertinenze edificati su aree in proprietà – Atto d'indirizzo

L'anno duemilaventicinque il giorno ventiquattro del mese di marzo alle ore 16:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal D. Lgs. n. 267/2000, vengono oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COMPONENTE		Presente	Assente
1.	CHIMINI CHIARA Sindaco	X	
2.	GOI VITTORIA Vice Sindaco		X
3.	CAMPANARDI ALESSIO Assessore	X	
4.	BOMBARDIERI MONICA Assessore	X	
5.	CALDANA DOMENICO Assessore	X	
Totale		4	1

Assiste il Segretario Generale Dott. **SERAFINI LUCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la Dott.ssa **CHIMINI CHIARA**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta stessa ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

N. 51/G.C. del 24/03/2025

OGGETTO: PEEP IN LOCALITA' PULCIANO – La Foglia Società Cooperativa mapp. 11667 fg. 28 sez. Tos: calcolo delle indennità per rimozione dei vincoli convenzionali di alloggio e pertinenze edificati su aree in proprietà – Atto d'indirizzo

LA GIUNTA COMUNALE**PREMESSO CHE:**

- in data 04.08.2004, presso lo studio del Notaio Francesco Lesandrelli in Brescia, è stata sottoscritta tra il comune di Toscolano Maderno e La Foglia Società Cooperativa, convenzione per la realizzazione dell'intervento PEEP ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, art. 10 L.R. 60/1977, allegato 4 D.G.R. 43922/1999 come aggiornato dal Dds 7113/2003 in località Gaino, via Pulciano n. di Rep/Rac 79959/22861, registrata a Brescia in data 06.08.2004 n. 100650 S.1, trascritta a Salò in data 10.08.2004 n. 5895/3921 di RG/RP;

- in forza della suddetta convenzione la cooperativa La Foglia ha realizzato un complesso residenziale PEEP, costituito da 23 alloggi ubicati in via Pulciano Gaino, identificato catastalmente al Fg 28, sez TOS, mappale n 11667, per il quale è stata presentata richiesta del certificato di agibilità in data 11.10.2007 prot. n. 11773;

RICHIAMATI:

- i commi 48, 49- bis, 49 – ter e 49 – quater dell'art.31 della L.448/98 e successive modifiche e integrazioni:

comma 48: *Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.*

comma 49-bis. *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché' del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 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, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. 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.*

comma 49-ter. *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

comma 49-quater. *In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. **La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.***

- il Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151; "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.", a cui rimandano i commi 48,49- bis, 49 – ter e 49 – quater dell'art.31 della L.448/98 per l'individuazione della percentuale del corrispettivo, risultante dall'applicazione del citato comma 48, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e in particolare l'art. 1 -"Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché' di canone massimo di locazione " di seguito riportato:

"comma 1. *Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo*

la formula indicata al comma 2.

comma 2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C_{c. 48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

comma 3. *In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

comma 4. *Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.*

DATO ATTO che la Convenzione tra il Comune di Toscolano Maderno e La Foglia Società Cooperativa, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, art. 10 L.R. 60/1977, allegato 4 D.G.R. 43922/1999 come aggiornato dal Dds 7113/2003 e pertanto, successivamente all'entrata in vigore della L. n. 662 del 23.12.1996, che, con i contenuti dell'art.3, comma 63, ha modificato e integrato l'art 35 della L 865/1971, reintroducendo, di fatto, limiti quali la durata

delle convenzioni e la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, non più previsti dopo le modifiche introdotte dall'art 23 della L.179/92;

RICHIAMATO, nello specifico, l'art 16 "Revisione del prezzo" della convenzione sottoscritta, che stabilisce le modalità di calcolo per la cessione degli alloggi successive alla prima;

CONSIDERATO CHE:

- secondo quanto previsto dal comma 49 – bis, dell'art.31 della L 448/1998 trascorsi cinque anni dalla stipula dell'atto di assegnazione in proprietà a socio di cooperativa dell'alloggio e pertinenze, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze possono essere rimossi con atto soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, previo versamento al comune del corrispettivo calcolato, secondo quanto previsto dall'art 1, del Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151; "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.";
- secondo quanto disposto dal comma 49 ter dell'art.31 della L.448/98, la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

RITENUTO di procedere secondo quanto previsto dal comma 48, dell'art. 31 della L. 448/98 e di determinare il corrispettivo delle aree cedute in proprietà:

- sulla base dei valori deliberati annualmente ai fini IMU per le aree urbanizzate, considerando l'ubicazione (centri capoluogo o singole frazioni) e le caratteristiche di veduta (con vista lago o senza vista lago) dell'immobile oggetto della rimozione dei vincoli convenzionali;
- in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, senza procedere all'applicazione di ulteriori abbattimenti di tale valore;

VISTO lo schema di calcolo del corrispettivo da versare al Comune di Toscolano Maderno, predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica, sulla base dei valori ai fini IMU, e secondo quanto previsto dall'art 1, del Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151, per rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli alloggi e pertinenze, realizzate entro il PEEP in località Pulciano mapp. 11667 fg. 28 sez. Tos, allegato alla presente (allegato 1);

ACQUISITI in argomento il parere di rito del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e il parere di regolarità contabile, emesso dal responsabile del servizio finanziario, del presente deliberato a' sensi degli articoli 49 e 147-bis (articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. d), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213) del Tuel D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi dell'articolo 5 e seguenti del regolamento comunale sul sistema dei controlli interni e dell'articolo 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, inserito dall'articolo 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

Con votazione favorevole unanime resa nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. Di dare atto che per i 23 alloggi costituenti il complesso residenziale PEEP, ubicato in via Pulciano Gaino e identificato catastalmente al Fg 28, sez TOS, mappale n 11667, realizzato dalla cooperativa La Foglia in forza della convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R.

380/2001, art. 10 L.R. 60/1977, allegato 4 D.G.R. 43922/1999 come aggiornato dal Dds 7113/2003 sottoscritta con il comune di Toscolano Maderno, in data 04.08.2004, presso lo studio del Notaio Francesco Lesandrelli in Brescia, n. di Rep/Rac 79959/22861, registrata a Brescia in data 06.08.2004 n. 100650 S.1, trascritta a Salò in data 10.08.2004 n. 5895/3921 di RG/RP, è possibile procedere - alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze; secondo quanto previsto dal comma 49 – bis, dell'art.31 della L 448/1998 **trascorsi cinque anni dalla stipula dell'atto di assegnazione in proprietà a socio di cooperativa** dell'alloggio e pertinenze, con atto soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, previo versamento al comune del corrispettivo calcolato, secondo quanto previsto dall'art 1, del Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151; "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.";

3. Di dare atto che ai sensi del comma 49-quater dell'art.31 della L 448/1998 **la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;**
4. Di procedere secondo quanto previsto dal comma 48, dell'art. 31 della L. 448/98 e di determinare il corrispettivo delle aree cedute in proprietà:
 - sulla base dei valori deliberati annualmente ai fini IMU, per le aree urbanizzate, considerando l'ubicazione (centri capoluogo o singole frazioni) e le caratteristiche di veduta (con vista lago o senza vista lago) dell'immobile oggetto della rimozione dei vincoli convenzionali;
 - in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, senza procedere all'applicazione di ulteriori abbattimenti di tale valore;
5. Di approvare lo schema di calcolo del corrispettivo da versare al Comune di Toscolano Maderno, predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica, sulla base dei valori ai fini IMU, deliberati annualmente, e secondo quanto previsto dall'art 1, del Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151, per rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli alloggi e pertinenze, realizzate entro il PEEP in località Pulciano mapp. 11667 fg. 28 sez. Tos, allegato alla presente (allegato 1);
6. Di dare atto che la presente delibera costituisce atto d'indirizzo per le istanze di rimozione dei vincoli convenzionali presentate dai proprietari degli alloggi realizzati entro il PEEP in località Pulciano mapp. 11667 fg. 28 sez. Tos, in forza della succitata convenzione;
7. Di demandare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica gli adempimenti successivi derivanti dalla presente deliberazione.

Il Segretario Generale
(Dott. SERAFINI LUCA)

Il Sindaco
(Dott.ssa CHIMINI CHIARA)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)