



Comune di Parma

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° DD-2025-190 DEL 29/01/2025

Inserita nel fascicolo: 2024.VI.4.1/54

Settore Responsabile: SETTORE POLITICHE ABITATIVE

Unità Proponente: 082010 - S.O. SVILUPPO E PROGETTUALITA' ABITATIVE

Proposta n. 2025-370

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DI UN ALLOGGIO E RELATIVE PERTINENZE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA, SITI IN PARMA IN STRADELLO ZAVATTINI N. 1, FACENTI PARTE DEL PEEP S. ELISABETTA (LOTTO 3)



Comune di Parma

Settore Responsabile: SETTORE POLITICHE ABITATIVE

Unità proponente: 082010 - S.O. SVILUPPO E PROGETTUALITA' ABITATIVE

Determinazione n. proposta 370 / 2025

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DI UN ALLOGGIO E RELATIVE PERTINENZE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA, SITI IN PARMA IN STRADELLO ZAVATTINI N. 1, FACENTI PARTE DEL PEEP S. ELISABETTA (LOTTO 3)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE POLITICHE ABITATIVE

PREMESSO che la legge 23 dicembre 1998, n. 448 ha previsto all'art. 31, co. 49- bis, che:

- 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'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 a fronte del versamento di 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 dell'art.31 della medesima legge;
- la percentuale citata 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'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

RICHIAMATO il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, n. 151 del 28 settembre 2020 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", pubblicato sulla G.U. il 10.11.2020, vigente dal 25.11.2020, il cui art. 1 prevede:

- al comma 1 che "Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 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”;

- al comma 2 che “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

Cc.48= Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448/1998

QM= Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC= Numero degli anni di durata della convenzione

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

- al comma 4 che “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 del D.L. 31 maggio 2021, n.77 (convertito in Legge 29 luglio 2021 n. 108) che con l'art. 22-bis ha corretto i criteri definiti dal Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 28.09.2020 n. 151, introducendo modifiche all'art. 31 della L. n. 448 del 1998;

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2021 che, nel recepire la previsione normativa indicata nella legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, co. 49-bis e nel decreto ministeriale n. 151 del 28.09.2020 (G.U. il 10.11.2020):
 - definisce i criteri per il recesso anticipato dei vincoli contenuti nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo;
 - determina che detta procedura venga attivata a richiesta dei singoli proprietari degli alloggi interessati;
 - approva lo schema di convenzione integrativa;ed inoltre definisce la decorrenza di almeno dieci anni dalla data del primo trasferimento (dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà), quale presupposto per la rimozione dei vincoli convenzionali;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 dell'11.10.2021 che ha recepito quanto stabilito dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 integrando e modificando i criteri di calcolo;
- la determinazione dirigenziale n. DD-2021-3469 del 31.12.2021 che ha approvato:
 - le procedure di rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni riguardanti gli immobili di edilizia abitativa convenzionata, agevolata, sovvenzionata e residenziale pubblica in diritto di proprietà;
 - la modulistica necessaria alla procedura di svincolo;

EVIDENZIATO che il caso in oggetto rientra nella particolare fattispecie oggetto della Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 19.01.2022 “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”, dato che la Convenzione del 16.12.1992 rep. gen. n. 17633 Notaio Busani Angelo risulta priva di termine di scadenza e mantiene attualmente in essere i relativi vincoli, per cui:

- 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 = 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;

DATO ATTO del D.L. 31 maggio 2021, n.77, (convertito in Legge 29 luglio 2021 n. 108) che con l'art. 22-bis, comma 1, paragrafi b) e c) ha modificato il comma 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, stabilendo che, in ogni caso il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

RILEVATO che con l'art. 10-quinquies "Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica" del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 «*Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina*», come convertito con modifiche dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, entrato in vigore il 21/05/2022 (GU n.117 del 20-05-2022), il legislatore ha ritenuto necessario intervenire nuovamente in materia, inserendo, in sede di conversione, ancora una volta una modifica dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, con le seguenti disposizioni:

1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: «*Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione*»;

b) al comma 48, primo periodo, le parole: «*dell'articolo 5 -bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma,*» sono sostituite dalle seguenti: «*dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,*»;

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «*, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione*» sono soppresse;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.

EVIDENZIATO ALTRESÌ CHE:

- il nuovo metodo di calcolo del parametro "Cc.48", con la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotto dall'art. 10 quinquies, risulta ora così formulato:

«il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37 comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.»;

VISTE:

- la Legge n. 79 del 29 giugno 2022 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)” che al D.L. n. 36 del 2022 ha aggiunto l'art. 37-ter, recante modifiche all'articolo 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022, aggiungendo dopo il comma 1 il seguente: "1-bis. Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022, che recepisce, relativamente sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia all'affrancazione dai vincoli convenzionali, le modifiche introdotte dal decreto-legge n. 21 del 21.03.2022, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, art. 10-quinquies, che si sostanziano così come segue:
 - o rimodulazione del parametro di calcolo “Cc.48” per la determinazione del corrispettivo, in linea con i valori di mercato;
 - o eliminazione dei limiti massimi per il corrispettivo previsti per le unità abitative e loro pertinenze, in relazione alla superficie catastale;
 - o obbligo per i Comuni di rispondere alle istanze pervenute entro il termine di 90 giorni, trasmettendo le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;
 - o non applicabilità delle modifiche introdotte alle istanze depositate precedentemente al 21.05.2022;

dando altresì atto che, poiché la riscrittura del comma 48 citato non prevede l'introduzione di parametri di discrezionalità e/o interpretativi da parte dell'Ente, la procedura per il calcolo del corrispettivo di cui al medesimo comma (da ultimo approvata con deliberazione C.C. n. 73/2021), viene riscritta come da allegato alla DCC medesima, in conformità alle modifiche normative introdotte;

CONSIDERATE:

- l'istanza e relativi allegati prot. gen. n. 296922 dell'11.11.2024 con cui è stata richiesta la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali per l'alloggio, incluse pertinenze, sito in Parma Stradello Zavattini n. 1, facente parte del PEEP S. Elisabetta (Lotto 3), identificati al catasto fabbricati del Comune di Parma al:
 - Sez. 3, foglio 41, particella 536, subalterno 17, cat. A/3
 - Sez. 3, foglio 41, particella 536, subalterno 24, cat. C/6

- la Convenzione Edilizia rep n.17633 del 16.12.1992, stipulata tra il Comune di Parma e Impresa Fratelli Manara s.p.a., a ministero del Notaio Busani Angelo, relativa al comparto edificatorio PEEP S.Elisabetta;
- la determinazione del CRV, che risulta pari ad € 12.166,32, calcolato in applicazione delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2021, n. 73 del 11.10.2021, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 19.01.2022 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022;
- la nota prot. gen. n. 335894 del 13.12.2024 con la quale è stato comunicato ai richiedenti la quantificazione della somma da versare per la rimozione dei vincoli convenzionali pari ad € 12.166,32;
- la nota prot. gen. n. 10663 del 20.01.2025 con la quale i richiedenti hanno espresso formale accettazione del corrispettivo, presentando ricevuta di pagamento della suddetta somma;

DATO ATTO che:

- che sono verificati i presupposti per la rimozione dei vincoli convenzionali, come indicati nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2021, n. 73 del 11.10.2021, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 19.01.2022 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022;
- la Responsabile del Procedimento è individuata nella persona dell'Ing. Ilaria Nicoletta Di Cerbo, che ricopre l'incarico di Elevata Qualificazione della S.O. Sviluppo e Progettualità Abitative, conferito con provvedimento dirigenziale prot. n. 227451 del 23.10.2023;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco di Parma DSMG/2023 n. 16 prot. n. 117556 del 27.06.2023 che conferisce all'Arch. Andrea Cantini l'incarico di dirigente del "Settore Politiche Abitative";

VISTO l'art.107 del T.U. Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'art. 79 dello statuto comunale;

ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto;

DETERMINA

1. **di richiamare** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto amministrativo;
2. **di dare atto che** sono verificati i presupposti per la rimozione dei vincoli convenzionali, come indicati nelle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2021, n. 73 del 11.10.2021, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 19.01.2022 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022;
3. **di autorizzare** la rimozione dei vincoli convenzionali relativamente all'alloggio e relative pertinenze di edilizia residenziale convenzionata, appartenenti ai richiedenti, come identificati alla richiesta Prot. Gen. n. 296922 dell'11.11.2024, e siti in Parma in Stradello Zavattini n.1, identificati al catasto urbano al:
 - Sez. 3, foglio 41, particella 536, subalterno 17, cat. A/3
 - Sez. 3, foglio 41, particella 536, subalterno 24, cat. C/6
(proprietà ½ ciascuno)
4. **di dare inoltre atto che:**

- il Corrispettivo della rimozione dei vincoli convenzionali CRV è quantificato in **€ 12.166,32** in applicazione dei criteri di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2021, n. 73 del 11.10.2021, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 19.01.2022 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022;
- la somma versata a titolo di corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali sarà successivamente accertata con apposito atto, pertanto la presente determinazione non ha rilevanza contabile;
- la Responsabile del Procedimento è individuata nella persona dell'Ing. Ilaria Nicoletta Di Cerbo, che ricopre l'incarico di Elevata Qualificazione della S.O. Sviluppo e Progettualità Abitative, conferito con provvedimento dirigenziale prot. n. 227451 del 23.10.2023;
- alla stipula dell'atto pubblico interverrà il Dirigente del Settore Politiche Abitative (o suo sostituto), con facoltà di apportare tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire, in tutti i suoi aspetti, il negozio stesso e con facoltà di provvedere ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione dell'immobile nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole di rito;
- i dati di identificazione dei richiedenti sono riportati nell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR territorialmente competente nel termine di 60 giorni, o in alternativa ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

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

Il/La Responsabile
CANTINI ANDREA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco Allegati:

1. allegato_A - RISERVATO

Nome file: allegato_A_.pdf