



**Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 67 del 28/06/2023**

Oggetto: ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA - PROCEDURE TESE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E ALL'AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI AI SENSI DELLA LEGGE 448/1998 ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI - ADEGUAMENTO DELLE PROCEDURE ALLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 51/2022 DI CONVERSIONE DEL D.L. 21/2022

L'anno duemilaventitre addì ventotto del mese di Giugno, presso: Sala Consiliare, alle ore 18:00, si è riunito il Consiglio Comunale, in 1^a convocazione, adunanza straordinaria, seduta pubblica, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento della votazione sulla presente deliberazione risultano presenti:

1	CASINI FRANCESCO	Sindaco	A	10	MONDINI PATRIZIA	Consigliere	P
2	CONTI FRANCESCO	Consigliere	P	11	FORCONI RICCARDO	Consigliere	P
3	CIPRIANETTI EDOARDO	Consigliere	P	12	PETRUZZI CORSO	Consigliere	P
4	MASI MARTINA	Consigliere	P	13	DESSI SIMONE	Consigliere	P
5	BONGI LEONARDO	Consigliere	A	14	MARTINELLI DA SILVA GREGORIO	Consigliere	P
6	MAZZI ALESSANDRA	Consigliere	P	15	FROSALI PAOLA	Consigliere	A
7	NOCENTINI PAOLA	Consigliere	P	16	VULPIANI FRANCESCO	Consigliere	P
8	BARAGLI SANDRA	Consigliere	P	17	REDINI SONIA	Consigliere	P
9	STINGHI DAVID	Consigliere	P				

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale, DOTT. FRANCESCO CONTI.

Sono assenti giustificati il Sindaco Casini Francesco ed i Consiglieri: Bongi Leonardo e Frosali Paola.

E' presente altresì, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Generale, DOTT. FERDINANDO FERRINI.

Scrutatori designati: ./

Sono presenti gli Assessori: Pignotti Francesco, Frezzi Paolo, Minelli Enrico, Cellini Francesca.

Verificato il numero legale, il Presidente che presiede la seduta odierna procede alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Il Sindaco dà la parola al Consigliere Nocentini che illustra il presente provvedimento.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

1. I Piani di Zona dell'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici, disciplinati dalle Leggi 167/1962 e 865/1971 e ss.mm.ii., finalizzati alla costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario oppure in piena proprietà con vincoli;
2. Le Leggi 28.12.1995 n. 549 e 23.12.1996 n. 662, ma soprattutto la Legge 23.12.1998 n. 448 (Legge Finanziaria 1999), che ha introdotto nuove disposizioni abrogative delle precedenti, hanno consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) approvati a norma della Legge 18.04.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge n. 865/1971 per le aree P.E.E.P. cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17.02.1992, n. 179;
3. in particolare, l'art. 31 commi 45 – 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha trasferito la competenza ai Comuni per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ha inoltre previsto la possibilità di acquisto da parte dei singoli proprietari degli alloggi posti in realtà condominiali e ha individuato infine i criteri di calcolo del corrispettivo determinato dall'amministrazione comunale ai sensi del comma 48 del citato art. 31;

CONSIDERATO che, con riguardo a tale normativa, il Comune di Bagno a Ripoli ha adottato:

- a) la deliberazione consiliare n. 45 del 04.04.1996 con la quale sono state individuate le aree, comprese nei Piani di Zona ex Legge 167/1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/1971, da cedere in proprietà con trasformazione del diritto di superficie già concesso ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971;
- b) la deliberazione consiliare n. 155 del 28.12.1999 con la quale, in attuazione di quanto previsto dai commi 45 - 50 dell'art. 31 della Legge 448/1998, si è confermata la volontà relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle "Aree P.E.E.P." già individuate con la deliberazione consiliare n. 45/1996;
- c) la deliberazione della Giunta Municipale n. 23 del 02.03.2000 con la quale è stato approvato lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle "Aree PEEP";

PRESO ATTO che:

- a) l'art. 5, comma 3-*bis*, della Legge 106 del 12.07.2011 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge n. 70 del 13.05.2011), al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha inserito i commi 49-*bis* e 49-*ter* all'art. 31 della Legge 448/1998, dettando le modalità attraverso le quali i Comuni possono rimuovere, con gli attuali proprietari degli alloggi, 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;



- b) il riferimento normativo per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la procedura di rimozione dei vincoli convenzionali (che ne costituisce una percentuale) è il medesimo e si rinviene nell'articolo 31, comma 48, della Legge 448/1998;
- c) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 09.04.2014 è stato approvato il criterio di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli all'alienabilità e comunque di disponibilità delle abitazioni realizzate in attuazione delle convenzioni stipulate con il Comune in esecuzione delle normative di cui alla Legge 167/1962 e alle Leggi 865/1971 e 10/1977, secondo quanto disposto dall'art. 31, commi 48 e 49-bis, della Legge 448/1998;
- d) con deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 07.05.2015 è stata approvata la relazione di stima di determinazione dei valori venali di mercato, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli presenti su alloggi realizzati in diritto di proprietà in aree P.E.E.P., disponendo l'aggiornamento annuale degli stessi, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 09/04/2014;
- e) l'art. 31 comma 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 448/1998 è stato successivamente sostituito dall'art. 25-undecies, comma 1, lett. a), D. L. 23.10.2018 n. 119 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria"), demandando non più ai Comuni ma al Ministero dell'Economia e delle Finanze l'emanazione di apposito regolamento circa le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei 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 865/1971 (P.E.E.P.) e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
- f) il 25 novembre 2020 è entrato in vigore il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 (G.U. n. 280 del 10.11.2020) avente per oggetto "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", il quale prevede specifiche modalità e corrispettivi per l'eliminazione dei suddetti vincoli sia per le unità minime concesse in piena proprietà che per quelle concesse in diritto di superficie;
- g) la Giunta Comunale, con deliberazione n. 20 del 18.02.2021, ha approvato lo schema di convenzione tipo per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, di cui alla normativa citata in premessa, tenendo conto del sistema di calcolo del corrispettivo di cui al D.M. n. 151/2020, nonché la procedura di rimozione dei vincoli con atto pubblico;
- h) successivamente l'art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (inserito dalla legge di conversione 29 luglio 2021 n. 108) ha modificato i commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, intervenendo – tra le altre cose - sulle modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e, conseguentemente, sul calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali;
- i) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2022, in recepimento delle modifiche all'art. 31 commi 47 e ss. della Legge n. 448/1998 apportate dall'art. 22-bis della Legge n. 108 del 29/07/2021, è stata aggiornata la procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi P.E.E.P. e quella volta alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro



pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni P.E.E.P. e nelle convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380;

CONSIDERATO inoltre che con l'art. 10-*quinquies* del D.L. n. 21 del 21 marzo 2022 (convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51 del 20 maggio 2022) è intervenuta una nuova riformulazione dell'art. 31, commi 47, 48 e 49-*bis* della Legge 448/1998, da cui deriva una nuova modifica delle modalità di calcolo del corrispettivo della trasformazione e dell'affrancazione delle aree P.E.E.P. sulla base, nel complesso, delle seguenti statuizioni:

a) ai sensi del comma 47:

- trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;

b) ai sensi del comma 48:

- le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono adesso previste in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 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 e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;
- il costo dell'area così come sopra determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;
- il Consiglio Comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
- in base alla nuova formulazione, sono stati eliminati i limiti massimi dei corrispettivi di euro 5.000 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) e di euro 10.000 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq) precedentemente introdotti dall'art. 22-*bis* del D.L. 31 maggio 2021, n. 77;

c) ai sensi del 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 865/1971 e ss.mm.ii., 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 determinato ai sensi del comma 48;



- i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse;
- il Comune risponde entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza;
- la percentuale di cui al primo periodo del comma 49-*bis* 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 d.lgs. 28 agosto 1997, n. 281;
- il predetto decreto individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
- la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma 48 individua anche i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del Comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
- in ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo;
- le disposizioni di cui al comma 49-*bis* non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati;

DATO ATTO, per quanto sopra, della necessità di intervenire nuovamente con il presente provvedimento al fine di adeguare l'intera procedura a quanto stabilito dalla normativa sopravvenuta, in particolare per quanto riguarda il nuovo metodo di calcolo del corrispettivo dovuto sia per l'acquisizione in piena proprietà degli alloggi già concessi in diritto di superficie (art. 31 comma 48), che per l'affrancazione dai vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione e di locazione degli alloggi ceduti in proprietà (art. 31 comma 49-*bis*);

RITENUTO che le procedure previste con la presente deliberazione possano essere applicate anche per la soppressione dei vincoli di inalienabilità decennali e ventennali sulle unità immobiliare già cedute in proprietà ai sensi della Legge 865/1971, con convenzioni stipulate precedentemente alla Legge 179/1992;

CONSIDERATO che, a tal fine, la competente Struttura comunale ha redatto l'elaborato denominato *"EDILIZIA CONVENZIONATA. TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A PIENA PROPRIETÀ. RIMOZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO EDIFICI IN PROPRIETÀ. INDIVIDUAZIONE DEI CORRISPETTIVI - RELAZIONE TECNICA METODOLOGICA"* predisposto dall'Area 2 – Servizi tecnici al territorio, che si allega alla presente deliberazione a formarne parte costitutiva e integrante (**All. A**), nel quale sono illustrati la metodologia di calcolo seguita e il dettaglio della procedura per addivenire alla definizione del corrispettivo dovuto per entrambe le casistiche della trasformazione e della affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa sopravvenuta, con elenco delle casistiche ancora in essere sul territorio comunale;

DATO ATTO altresì che:

- a) con la Legge 29 giugno 2022 n. 79 è intervenuta una disposizione transitoria che assicura la legittimità dei provvedimenti adottati dai Comuni a far data dal D.L. 21 marzo 2021 n. 21 fino alla Legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022; pertanto alle istanze pervenute prima della



data del 21 maggio 2022 si applica il previgente sistema di calcolo di cui al D.L. 21/2021, recepito con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/2022;

b) i corrispettivi, calcolati secondo le modalità indicate nel documento allegato alla presente deliberazione, saranno pertanto applicati alle istanze tese alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali pervenute al Comune di Bagno a Ripoli a far data dal 21 maggio 2022, ovvero dalla data di entrata in vigore della Legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione del D.L. 21 marzo 2022 n. 21;

TENUTO CONTO che, nell'attuale assetto normativo dettato dal citato art. 31 commi 47 e ss., come modificati dall'art. 10-*quinquies* del D.L. n. 21/2022 (convertito dalla Legge n. 51/2022), permane in capo al Consiglio comunale la potestà di deliberare in merito a criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione e di affrancazione dal vincolo;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2022, citata in premessa, con la quale è stato stabilito, fra le altre cose, di rinviare al vigente Regolamento generale delle entrate comunali (articoli 8 e 9) per quanto riguarda le modalità di dilazione di pagamento dei corrispettivi di cui trattasi;

DATO ATTO che, alla luce dei nuovi criteri di calcolo del corrispettivo introdotti dalla legge 52/2022, dalla cui applicazione possono derivare contributi di maggiore entità, si ritiene di stabilire con la presente deliberazione, in modifica di quanto precedentemente disposto da questo Consiglio con la citata deliberazione n. 9/2022, un sistema di dilazione di pagamento articolato in quattro rate, in base al quale:

- su richiesta di parte, e solo per importi superiori a euro 3.000,00, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, divisi in un numero massimo di quattro rate da corrispondere secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- la prima rata pari al 40% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;
- la seconda rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la terza rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la quarta rata, pari al restante 20% maggiorato degli interessi legali, entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la seconda, la terza e la quarta rata devono essere garantite da idonea garanzia a prima richiesta da parte di un istituto bancario o assicurativo, avente le caratteristiche di cui al citato DM 151/2020, da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione;

- si procederà a stipula della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria/bancaria a garanzia delle successive;

TENUTO CONTO che:

- ai sensi dell'art. 31 comma 49-*quater*, ultimo periodo, della Legge 448/1998 la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
- attraverso l'espletamento delle procedure di cui all'art. 31 commi 47 e seguenti della Legge n. 448/1998 i soggetti istanti possono divenire titolari del diritto reale di proprietà sul bene immobile e possono ottenere un'anticipazione temporale del godimento pieno e illimitato del bene stesso che avrebbero alla scadenza della convenzione originaria, che si sostanzia non solo nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato, ma anche nella libera circolazione del bene fra chiunque;



- la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'affrancazione dai vincoli convenzionali, nonché la decadenza del diritto di prelazione (ove previsto) fanno sì che gli alloggi interessati acquisiscano un "maggiore valore patrimoniale" (comma 49-bis), con riflessi positivi per la libera commerciabilità degli immobili e sul sistema economico locale;
- tutto ciò rappresenta anche l'interesse pubblico dell'Ente in termini finanziari, scopo cui tendevano le stesse leggi finanziarie introduttive delle descritte possibilità riguardanti gli alloggi P.E.E.P.;
- le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie e le convenzioni di affrancazione dai vincoli, sono a totale carico degli acquirenti/istanti e sul Comune non grava spesa alcuna;

ATTESO che la competenza del Consiglio Comunale per l'adozione del presente atto è prevista, oltre che dall'ordinamento degli Enti Locali, anche espressamente dall'art. 31 commi 48 e 49-bis Legge n. 448/1998;

VISTO l'art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151 (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata) ai sensi del quale "*al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli*";

RITENUTO:

- di dover rivedere la disciplina contenuta nella precedente delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2022, al fine di adeguare le procedure comunali alle novità da ultimo introdotte dalla Legge n. 448 del 23/12/1998 all'art. 31 comma 47 e seguenti, così come modificata dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51;
- di dover stabilire le modalità per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la affrancazione dai vincoli convenzionali delle unità immobiliari oggetto dei P.E.E.P. come da Relazione tecnico-metodologica elaborata dall'Area 2 – Servizi tecnici al territorio che viene allegata al presente atto (sub. Allegato A) a formarne parte integrante e sostanziale;
- di dover approvare gli schemi di convenzione ai sensi dell'art. 31, comma 48 e 49-bis, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'affrancazione dai vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità minime e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti negli Allegati B e C;
- di stabilire le modalità di eventuale dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali ex art. 2 D.M. 151/2020 ed art. 31 comma 48 e 49-bis della Legge n. 448 del 23/12/1998;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTO il d.lgs. n. 267/2000;

VISTI:

- l'art. 31, commi 47, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge n. 448/1998;



- la Legge n. 51/2022, di conversione con modificazioni del D.L. n. 21/2022;
- il D.M. 151/2020;

VISTO lo Statuto Comunale;

Con votazione unanime, espressa mediante votazione elettronica dai quattordici presenti,

DELIBERA

1. di prendere atto e recepire l'avvenuta modifica normativa ad opera del D.L. n. 21/2022 (convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51/2022) e conseguentemente di aggiornare, in conformità al nuovo testo dell'art. 31 commi 47 e seguenti della Legge n. 448/1998, la procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi P.E.E.P. e la procedura tesa alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni P.E.E.P. e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380 (già approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2022);
2. di approvare il seguente elaborato, allegato al presente atto (sub. **ALL. A**) a formarne parte integrante e sostanziale, "*EDILIZIA CONVENZIONATA. TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A PIENA PROPRIETÀ. RIMOZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO EDIFICI IN PROPRIETÀ. INDIVIDUAZIONE DEI CORRISPETTIVI - RELAZIONE TECNICA METODOLOGICA*" predisposto dall'Area 2 – Servizi tecnici al territorio;
3. di dare atto che i corrispettivi, calcolati secondo le modalità indicate nel documento allegato alla presente deliberazione, saranno applicati alle istanze tese alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali pervenute e protocollate dal Comune di Bagno a Ripoli in data successiva alla pubblicazione della presente deliberazione e a quelle eventualmente già presentate ma non ancora evase pervenute a far data dal 21 maggio 2022, ovvero dalla data di entrata in vigore della Legge 20 maggio 2022, n. 51 di conversione del D.L. 21 marzo 2022, n. 21;
4. di stabilire sia per la fattispecie relativa alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà che per la fattispecie afferente l'eliminazione/affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, la possibilità, su espressa richiesta dei soggetti interessati, di pagamento dilazionato del corrispettivo maggiorato degli interessi legali secondo le modalità di rateazione descritte in premessa che, con il presente atto, vengono approvate;
5. di stabilire che la stipulazione della convenzione per entrambe le procedure di cui al punto 1 che precede avviene al pagamento del saldo del corrispettivo, salva l'ipotesi in cui siano concesse dilazioni di pagamento, nel qual caso la convenzione potrà essere stipulata solo successivamente al pagamento della prima rata e alla produzione della garanzia bancaria o assicurativa;
6. di approvare gli schemi di "convenzione-tipo" per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate, allegati (sub. **ALL. B** e **ALL. C**) quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, che sono stati adeguati alle modifiche normative da ultimo intervenute;
7. di dare atto che il Dirigente dell'Area 2 "Servizi Tecnici al Territorio" procederà alla sottoscrizione delle convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione



dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate e potrà, in sede di sottoscrizione, apportare agli allegati schemi tutte le necessarie integrazioni e precisazioni, purché non sostanziali e fatte comunque salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio, come risultanti dalla presente deliberazione;

8. di dare atto che, per le convenzioni relative ad aree concesse in proprietà in attuazione di piani "P.E.E.P." per le quali è scaduto il termine di validità, 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 decadono automaticamente e pertanto non si procederà alla procedura di affrancamento;

9. di riconoscere, in ogni caso, che con la rimozione di tali vincoli decada anche l'esercizio del diritto di prelazione a favore del Comune – ove previsto - al fine di rendere completamente libera la commerciabilità delle unità immobiliari di cui trattasi;

10. di stabilire che le stesse procedure previste con la presente deliberazione possano essere applicate anche per la soppressione dei vincoli di inalienabilità decennali e ventennali sulle unità immobiliari già cedute in proprietà ai sensi della L. 865/1971, previsti nelle convenzioni stipulate precedentemente alla L. 179/1992, senza necessità di dover ricorrere alla stipulazione della convenzione sostitutiva di cui al comma 46, lett. a) della L. 448/1998, essendo il termine di durata ventennale ivi previsto già trascorso;

11. di dare atto che, ai sensi dell'art. 31 comma 49-quater, ultimo periodo, della Legge 448/1998 la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

12. di stabilire che il Comune comunicherà il corrispettivo dovuto e le modalità di perfezionamento del procedimento entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricezione dell'istanza e che, in caso di mancato pagamento dell'intero importo o della prima rata (in caso di rateazione) da parte dell'interessato entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di risposta, si procederà all'archiviazione della richiesta. I corrispettivi dovranno essere ricalcolati secondo la normativa e le procedure al tempo vigenti, previa presentazione di una nuova istanza;

13. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti gli atti di trasformazione, e affrancazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, siano poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;

14. di dare atto che la presente deliberazione sostituisce la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2022;

15. di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 d.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito internet del Comune di Bagno a Ripoli nella sezione Amministrazione Trasparente.

Successivamente, con votazione unanime, espressa mediante separata votazione elettronica dai quattordici presenti,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, al fine di poter evadere tempestivamente le istanze medio tempore pervenute al protocollo del Comune in applicazione del nuovo metodo di calcolo del corrispettivo ivi deliberato.



Comune di
Bagno a Ripoli Città Metropolitana di Firenze

tel.

055055

Bagno a Ripoli (Fi) 50012 – Piazza della Vittoria 1 – Tel. +39 055055 - P.I. 01329130486
www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it E-mail: urp@comune.bagno-a-ripoli.fi.it
Domicilio digitale/Pec: comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it



Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Firmato Dott. Francesco Conti

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato Dott. Ferdinando Ferrini

PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente delibera è pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune di Bagno a Ripoli e diviene esecutiva nei modi e nei tempi di cui all'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://trasparenza.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/web/trasparenza/trasparenza>

nella sezione "Provvedimenti", sottosezione "Provvedimenti organi indirizzo politico".



**EDILIZIA CONVENZIONATA.
TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A PIENA PROPRIETA' .
RIMOZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO EDIFICI IN PROPRIETA'.**

INDIVIDUAZIONE DEI CORRISPETTIVI

RELAZIONE TECNICA METODOLOGICA

PREMESSA

In esito all'aggiornamento normativo intervenuto, ai sensi della Legge 20 maggio 2022 n. 51, di conversione del Decreto Legge 21 marzo 2022 n. 21, è necessario adeguare i sistemi di calcolo dei corrispettivi da applicare alle due casistiche in oggetto, applicando i criteri di cui al comma 48 e seguenti della L. 448/1998 aggiornati.

In esito al dettame normativo ora vigente, il processo per la determinazione dei corrispettivi di che trattasi comporta, in prima istanza, la determinazione del valore delle aree edificabili afferenti ciascun intervento edilizio, sia che si tratti di quantificare il corrispettivo dovuto per l'acquisizione in piena proprietà di alloggi in diritto di superficie (art. 48), che quello della convenzione di affrancazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione (art. 49-bis).

La metodologia prescritta per l'individuazione di detto valore è riferita, secondo il comma 48 nella versione aggiornata, nella misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi 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, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie già corrisposti, rivalutati su base ISTAT.

METODOLOGIA

Si sono inizialmente rintracciati, per ciascuno degli interventi edilizi convenzionati, sia in diritto di superficie che in piena proprietà, le quantificazioni complessive delle superfici lorde approvate con le rispettive concessioni edilizie, ripartite in abitative, accessorie pertinenziali, box e posti auto.

Sulla base di tali quantificazioni è stato poi determinato il valore venale di ciascun complesso edilizio, applicando i valori unitari a mq. lordo forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte Agenzia delle Entrate) che annualmente, per ogni micro zona del territorio comunale, fornisce i parametri di prezzo relativi alle varie destinazioni edilizie.



Nella fattispecie ci si è riferiti, nelle microzone del Capoluogo e delle frazioni di Ponte a Ema e Grassina, ai valori corrispondenti all'edilizia residenziale di tipo economico.

Il valore OMI applicato è quello medio tra il range indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, in esito alle caratteristiche edilizie e tipologiche dei complessi edilizi in oggetto.

Laddove negli elaborati non sia risultato espresso il dato richiesto ai fini OMI (sup. lorda) si è provveduto a raggugliare la superficie utile quantificata nei progetti a detto parametro.

Il valore venale del fabbricato così determinato è stato adeguato in esito alla vetustà (anni intercorsi dalla realizzazione).

Alla determinazione del valore dell'area edificabile di ogni complesso edilizio, si è pervenuti applicando, al valore venale del fabbricato, l'incidenza media del 20%, percentuale che è correntemente applicata nella prassi valutativa esperita dall'Ente per tipologie edilizie affini, nonché adottata, in quanto ritenuta congrua, nelle valutazioni già condotte nel 2014 in sede di determinazione dei corrispettivi di che trattasi, secondo le indicazioni espresse dal comma 48 all'epoca vigente, valori approvati con deliberazione del C.C. n. 48 del 09/04/2014.

Tale valore è ridotto del 25%, come previsto dell'articolo 37 comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, considerandolo quale un caso di espropriazione finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale.

Infine, l'importo così determinato è abbattuto del 60%, come prescritto dal comma 48 aggiornato.

PROSPETTI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Trasformazione in piena proprietà di diritto di superficie

Il valore risultante in esito ai sopra citati criteri valutativi, come dai rispettivi prospetti di calcolo redatti per ciascuno degli edifici dei Peep convenzionati nei quali insistono a tutt'oggi ancora unità immobiliare in diritto di superficie, viene applicato ai millesimi di proprietà della singola unità interessata e decurtato proporzionalmente del corrispettivo dell'area al tempo corrisposto nonché del conguaglio successivamente richiesto, importi questi resi temporalmente omogenei con l'applicazione delle variazioni Istat, sempre in esito ai contenuti del comma 48.

Si è ritenuto opportuno applicare nei calcoli dei corrispettivi in oggetto la consistenza millesimale risultante dalle tabelle generali di ogni edificio.

Il tutto può essere sintetizzato nella formula:

$CRA = C48 (C \times VO \times CV \times 20\% \times 75\% \times 60\%) \times QM - CorrV - CongV$
dove:



CRA = corrispettivo per il riscatto della proprietà dell'area
C48 = corrispettivo risultante dal calcolo secondo co. 48
C = consistenza complessiva fabbricato
VO = valore OMI medio per la zona di riferimento
CV = coefficiente vetustà del fabbricato
20 % = valore venale area fabbricabile
75 % = riduzione del 25% stabilita dell'art. 37 c. 1 D.P.R. n. 327/2001
60 % = abbattimento stabilito dal c. 48 L. 448/1998
QM = quota millesimale unità immobiliare
CorrV = corrispettivo area già versato rivalutato Istat
CongV = conguaglio area versato rivalutato Istat

Affrancazione per rimozione vincoli

In applicazione del comma 49/bis, il valore delle corrispondenti aree edificabili nei casi di fabbricati di edilizia convenzionata in piena proprietà, è stato determinato con lo stesso metodo di quelli in diritto di superficie. Successivamente, anche in questo caso per ogni complesso edilizio interessato, si è determinato il corrispettivo dovuto con i passaggi sintetizzati nella formula:

$CRV = C48 (C \times VO \times CV \times 20\% \times 75\% \times 60\%) \times QM \times 50\% \times (ADC - ATC) / ADC$

dove:

CRV = corrispettivo per la rimozione vincoli
C48 = corrispettivo risultante dal calcolo secondo co. 48
C = consistenza complessiva fabbricato
VO = valore OMI medio per la zona di riferimento
CV = coefficiente vetustà del fabbricato
20 % = valore venale area fabbricabile
75 % = riduzione del 25% stabilita dell'art. 37 c. 1 D.P.R. n. 327/2001
60 % = abbattimento stabilito dal c. 48 L. 448/1998
QM = quota millesimale unità immobiliare
50 % = abbattimento D.M. 151/2020
ADC = numero anni durata convenzione
ATC = numero anni o frazione trascorsi

CONCLUSIONI

Con riferimento alla normativa aggiornata, entrambi i processi permettono, partendo dalle consistenze edilizie estrapolate dagli atti edilizi approvati dall'Ente, di calcolare, tramite la determinazione del valore dell'area edificabile, i corrispettivi da versare alla data delle



rispettive istanze, introducendo negli schemi di calcolo adottati i parametri al momento vigenti (OMI, Istat, vetustà e tempo trascorso dalla data della convenzione nei casi di affrancazione).

DOCUMENTAZIONE

Gli schemi di calcolo prodotti in esito alla metodologia descritta sono relativi ad ogni edificio nelle due casistiche trattate.

Di seguito si elencano i valori delle aree fabbricabili individuati all'anno corrente, che inseriti nel relativo sistema di calcolo, applicando i millesimi e l'abbattimento del 60% oltre agli altri parametri sopra descritti, determinano l'importo dei corrispettivi nei singoli casi.

Trasformazione in piena proprietà di diritto di superficie

PEEP CAMPIGLIANO – COOPER BAGNO A RIPOLI (PAR 008) - valore A.E. € 1.279.437,93
PEEP CAMPIGLIANO – COOP VASCO GUARDUCCI (PAR 010) – valore A.E. € 546.311,85
PEEP CAMPIGLIANO – COOP BISARNO (PAR 011) – valore A.E. € 234.301,44
PEEP CAMPIGLIANO – COOP IL FARO (PAR 012) – valore A.E. € 231.296,78
PEEP PONTE A EMA – COOP 4 STAGIONI (PAR 014) – valore A.E. € 184.405,20
PEEP PONTE A EMA – COOPER BAGNO A RIPOLI (PAR 017) – valore A.E. € 757.033,40
PEEP CAPOLUOGO – COOP CEIAF (PAR 019) – valore A.E. € 122.087,13
PEEP CAPOLUOGO – COOP PADULE 1^ (PAR 027) - valore A.E. € 240.112,75

Affrancazione per rimozione vincoli

1. CAPOLUOGO – VIA TORTA – valore A.E. € 201.224,56
2. ANTELLA – VIA REPUBBLICA VAL D'OSSOLA – valore A.E. € 490.050,94

Il Dirigente
f.to Arch. Antonino Gandolfo *

* "Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa".