



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DONI MARINA
Relatore : PALLI VALENTINA

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 92 del 13/12/2021

OGGETTO:	AREE PEEP - MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI E MUTAMENTO DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETA': RECEPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 108/2021 ED APPROVAZIONE DEI NUOVI SCHEMI DI CONVENZIONE
-----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

a seguito dell'entrata in vigore della Legge 448/1998, con riferimento particolare all'art. 31, commi dal 45 al 50 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale di Russi ha attivato la procedura per cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 per le aree PEEP cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/1992;

nel corso degli anni, a far data dall'entrata in vigore della L. 448/98, la normativa relativa alla cessione in proprietà delle aree sopra menzionate ha subito numerose modifiche ed integrazioni che l'Amministrazione ha recepito attraverso l'approvazione di atti deliberativi del Consiglio Comunale, ovvero:

delibera di Consiglio Comunale n° 34/2002 ad oggetto *“Cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e riscatto di quelle già concesse in diritto di proprietà e modifica delle relative convenzioni - Legge n. 448 del 23 dicembre 1998. Approvazione delle modalità di calcolo dei corrispettivi e dei nuovi schemi di convenzione”*;

delibera di Consiglio Comunale n° 25/2009 ad oggetto *“Art. 31 – Legge 448/98 – Cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e riscatto di quelle già concesse in diritto di proprietà: Approvazione dei nuovi schemi di convenzione conseguenti alle modifiche apportate dal comma 89 dell'art. 2 della Legge 244 del 24/12/2007 in merito alla determinazione dell'indennità di esproprio; - Approvazione di nuovi schemi di atto di cessione per le aree già concesse in proprietà o cedute in diritto di superficie ultratrentennali”*;

delibera di Consiglio Comunale n° 64/2012 ad oggetto *“Eliminazione vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per gli alloggi ricadenti all'interno delle aree PEEP ai sensi delle modifiche apportate dalle Leggi n. 106/2011, n. 14/2012 e n. 135 del 7/8/2012 ed approvazione dei nuovi schemi di convenzione”*;

delibera di Consiglio Comunale n° 60/2014 ad oggetto *“Modalità di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli contenuti nelle Convenzioni stipulate per gli immobili su aree PEEP, ai sensi dell'Art. 31, c. 45, della Legge 448/1998: mutamento da diritto di superficie a diritto di proprietà e riscatto delle aree già in diritto di proprietà – Recepimento ed applicazione della modifica introdotta dall'Art. 1, c. 392, della Legge 147/2013 (Legge di Stabilità 2014). Approvazione dei nuovi schemi di calcolo e dei nuovi schemi di convenzione/cessione aree”*;

visto:

il Decreto n. 151 del 28/09/2020 ad oggetto *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”* che detta nuove disposizioni in merito alla metodologia per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti nelle aree PEEP, ai sensi dell'art.31, commi dal 45 al 50, della L. 448/98, ampliando inoltre l'ambito delle aree su cui è possibile attuare tale rimozione;

i commi dal 45 al 50 dell'art.31 della L.448/98, modificati dal Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021, *“Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”* convertito con modificazioni dalla Legge n. 108 del 30/07/2021;

l'art. 22-bis del Decreto Legge n. 77/2021 che modifica sostanzialmente i commi 47, 48 e 49_bis dell'art.31 della L.448/98;

considerato che:

la nuova disciplina del comma 48 che dispone:

“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 ai sensi 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, 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 e' stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, 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”

l'articolo 5-bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333, introdotto dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359 di conversione, stabilisce che il prezzo delle aree è pari alla media fra il valore venale e dieci volte il reddito dominicale delle aree stesse:

il calcolo del corrispettivo da versare, a norma dell'art. 31 comma 48 Legge 448/98 può essere quindi riassunto nella seguente formula:

$$C = \frac{V + RD \times 10}{2} \times 0,6 - I \text{ dove:}$$

C = corrispettivo da versare

V = valore venale o di mercato

RD = reddito dominicale

I = importo pagato per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà rivalutato con l'indice ISTAT di aumento del costo della vita

considerato inoltre che:

la nuova disciplina del comma 49_bis dispone:

“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, 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 del presente articolo. 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.”

il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali può essere riassunto dalla seguente formula:

$$CRV = C \times 0,50 \times A \text{ dove:}$$

CRV= corrispettivo rimozione vincoli

C= corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art.31, Legge 448/98, relativa alla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare

A=differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e numeri di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, diviso la durata massima della convenzione ;

preso atto che:

in base alle disposizioni della Legge n.448/98 art. 31 comma 48 e 49_bis, fermo restando che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione, sono fissati per singola unità abitativa e relative pertinenze i seguenti limiti massimi:

- a. euro 5.000 - superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati
- b. euro 10.000 - superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati

qualora i corrispettivi risultino in misura corrispondente ai limiti massimi sopra indicati, per la rimozione dai vincoli convenzionali in base al comma 49_bis non viene applicata la riduzione prevista dal D.M. 151/2020;

al comma 47, dell'art. 31 della L. 448/98 come modificato dall'art. 22_bis del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021 convertito dalla L. 108/2021 sono inoltre introdotte le seguenti nuove regolamentazioni:

la procedura di trasformazione di area PEEP concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà deve

essere estesa agli assegnatari/proprietari di alloggi peep, su loro specifica istanza, trascorsi 5 anni dalla data di assegnazione/trasferimento dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, come specificato anche al comma 49_bis;

il Comune deve rispondere alla richiesta del singolo cittadino definendo l'iter procedurale, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta stessa;

assunto:

di dover recepire tutte le modifiche e le integrazioni apportate dal D.M. n. 151 del 28/09/2020 e dall'art. 22-bis del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021, "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure", convertito con modificazioni dalla Legge n. 108 del 30/07/2021;

di dover dichiarare superate e non più valide le procedure previste dalle delibere di Consiglio Comunale n. 34/2002, n. 25/2009, n. 64/2012 e n. 60/2014, per le parti in contrasto con le nuove disposizioni legislative sopra riportate;

dato atto che:

è quindi necessario sostituire gli schemi di convenzione fino ad oggi utilizzati, mediante predisposizione di nuovi schemi che si allegano alla presente deliberazione, quali parti integranti e sostanziali:

allegato 1 – Schema di convenzione per la rimozione dei vincoli

allegato 2 – Schema di convenzione per la cessione in proprietà di quota di un'area, già concessa in diritto di superficie con contestuale rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione o già concessa in diritto di superficie/ceduta in proprietà con stipula ante 17/02/1992 da oltre 20 anni

allegato 3 – Schema di convenzione da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con mantenimento per anni 20 del prezzo di cessione

dato atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

ritenuto opportuno dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs.n 267/2000 e ss.mm.ii, considerata la necessità di addivenire a conclusione di alcuni iter procedurali già in corso a seguito di domande pervenute da parte di privati cittadini proprietari di immobili ubicati in aree PEEP;

visti:

l'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.;

il D.M. n. 151 del 28/09/2020;

la Legge n. 108 del 30/07/2021 di conversione del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021;

gli artt. 30 e 31 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

acquisito il parere dei responsabili dei Servizi competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

DELIBERA

1. di recepire tutte le modifiche e le integrazioni apportate dal D.M. n. 151 del 28/09/2020 e dall'art. 22-bis del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021, "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure", convertito con modificazioni dalla Legge n. 108 del 30/07/2021;

2. di stabilire il calcolo del corrispettivo, in adeguamento alle disposizioni introdotte dalla Legge n. 108 del 30/07/2021 di conversione del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021 che comporta la seguente formula:

$$C = \frac{V + RD \times 10}{2} \times 0,6 - I \text{ dove:}$$

C = corrispettivo da versare

V = valore venale o di mercato

RD = reddito dominicale

I = importo pagato per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà rivalutato con l'indice ISTAT di aumento del costo della vita;

3. di stabilire che il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali introdotto dal Decreto n. 151 del 28/09/2020 e dall'art. 22_bis dalla Legge n. 108 del 30/07/2021 di conversione del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021 comporta l'applicazione della seguente formula:

$CRV = C \times 0,50 \times A$ dove:

CRV = corrispettivo rimozione vincoli

C = corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art.31, Legge 448/98, relativa alla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare

A = differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e numeri di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, diviso la durata massima della convenzione;

4. di stabilire inoltre che, in base alle disposizioni della Legge n.448/98 art. 31 comma 48, fermo restando che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione, sono fissati per singola unità abitativa e relative pertinenze i seguenti limiti massimi:

euro 5.000 - superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati

euro 10.000 - superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati

Qualora i corrispettivi risultino in misura corrispondente ai limiti massimi sopra indicati, per la rimozione dai vincoli convenzionali in base al comma 49_bis non viene applicata la riduzione prevista dal D.M. 151/2020;

5. di dare atto che con la presente deliberazione sono superate le delibere di Consiglio Comunale n. 34/2002, n. 25/2009, n. 64/2012 e n. 60/2014, per le parti in contrasto con le nuove disposizioni legislative sopra riportate e pertanto di sostituire i relativi schemi di convenzione, con quelli allegati alla presente deliberazione, onde formarne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

allegato 1 – Schema di convenzione per la rimozione dei vincoli

allegato 2 – Schema di convenzione per la cessione in proprietà di quota di un'area, già concessa in diritto di superficie con contestuale rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione o già concessa in diritto di superficie/ceduta in proprietà con stipula ante 17/02/1992 da oltre 20 anni

allegato 3 – Schema di convenzione da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con mantenimento per anni 20 del prezzo di cessione

6. di consentire l'applicazione della procedura di trasformazione di area PEEP concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la rimozione dei vincoli convenzionali, agli assegnatari/proprietari di alloggi PEEP, su loro specifica istanza, trascorsi 5 anni dalla data di assegnazione;

7. di stabilire che l'iter procedimentale per dare risposta alle istanze di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, alle sostituzioni delle convenzioni di aree cedute in proprietà e alle rimozione dai vincoli convenzionali, deve concludersi entro il termine massimo di 90 giorni dalla richiesta stessa.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs.n 267/2000 e ss.mm.ii, considerata la necessità di addivenire a conclusione di alcuni iter procedurali già in corso a seguito di domande pervenute da parte di privati cittadini proprietari di immobili ubicati in aree PEEP.



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

PARERE TECNICO

Oggetto: AREE PEEP - MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI E MUTAMENTO DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETA': RECEPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 108/2021 ED APPROVAZIONE DEI NUOVI SCHEMI DI CONVENZIONE

Ai sensi dell'Art. 49 – I Comma – del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, esprimo il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta: FAVOREVOLE .

Russi, 13/12/2021

IL RESPONSABILE
Firmato Digitalmente
DONI MARINA



COMUNE di RUSSI
Provincia di Ravenna

PARERE CONTABILE

Oggetto: AREE PEEP - MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI E MUTAMENTO DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETA': RECEPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 108/2021 ED APPROVAZIONE DEI NUOVI SCHEMI DI CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti del 1 Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 in merito al provvedimento in oggetto:
si esprime parere di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

IL RESPONSABILE
DELL'AREA SERVIZI FINANZIARI
Firmato Digitalmente

Russi,