



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 27-03-2012 n. 48

COPIA

Oggetto: *Articolo 31 legge 23.12.1998 n. 448. Criteri e corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione del prezzo massimo di vendita e locazione. Approvazione schemi di convenzione.*

L'anno **Duemiladodici (2012)**, il giorno **Ventisette (27)** del mese di **Marzo**, alle ore **17:10** nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", posta nella sede comunale. Presiede l'adunanza, convocata con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale il Sig. **Fausto Merlotti**

Fatto l'appello nominale risultano

PRESENTI i Sigg.ri:

Simone Gheri, Daniele Lanini, Fausto Merlotti, Antonio Ragno, Umberto Muce', Aldo Cresti, Luca Marino, Leonardo Tomassoli, Carlo Calabri, Federica Zolfanelli, Aleandro Morrocchi, Gennaro Oriolo, Elena Capitani, Valentina Pinzauti, Pasquale Porfido, Franco Pieraccioli, Giuseppe Pantaleone Punturiero, Leonardo Batistini, Giuseppe Stilo, Giacomo-Harald Giacintucci, Pier Luigi Marranci, Alessandro Martini, Guido Gheri, Loretta Mugnaini, Patrizia Ciabattoni, Cristian Bacci

ASSENTI i Sigg.ri:

Sonia Bagni, Salvatore Fusco, Giulia Bartarelli, Niccolo' Sodi, Paolo Savini

Partecipa il Segretario Generale Dott. **Rocco Lauletta**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Vengono designati scrutatori i consiglieri: **Mucè, Pieraccioli, Punturiero**
Viene trattato l'argomento in oggetto, posto al n. **4** dell'ordine del giorno

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento n. 4 iscritto all'ordine del giorno

Intervengono: Punturiero [PDL]

OMISSIS (l'intervento è riportato nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto della competenza del Consiglio Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del D.Lgs. 267 / 2000;

Premesso che:

- il Comune di Scandicci si è a suo tempo dotato di piani di zona di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 (piani PEEP).
- tali aree sono state concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, per la realizzazione di edifici residenziali di tipo economico o popolare.
- la concessione del diritto di superficie sulle aree di cui trattasi è stata regolata con specifiche convenzioni stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le cooperative edificatrici, sulla base di quanto disposto dall'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.
- ai sensi di tale normativa, nelle convenzioni è stato obbligatoriamente previsto quanto segue:
 - l'entità del corrispettivo di concessione da versare;
 - il corrispettivo da versare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero le specifiche garanzie finanziarie, progettuali ed esecutive, nonché le modalità per il loro trasferimento al Comune, nel caso di esecuzione diretta delle opere da parte delle cooperative edilizie edificatrici;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione da realizzare;
 - i criteri per la determinazione dei canoni di locazione e quelli per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentito;
 - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi convenzionali ed i casi di decadenza della concessione;
 - i criteri per la determinazione del corrispettivo nel caso di rinnovo della concessione.
- ai sensi di quanto previsto nella stessa norma, la concessione del diritto di superficie alle cooperative edilizie edificatrici per la realizzazione di case di tipo economico o popolare doveva avere una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni ed i corrispettivi di concessione, da versare al

Comune, dovevano assicurare la copertura delle spese sostenute dallo stesso per l'acquisizione delle aree.

- la legge 23 dicembre 1998 n. 448, ai commi dal 45 al 49 dell'art. 31, stabilisce che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 2 ottobre 1971 n. 865, a suo tempo concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865 del 1971;
- tale facoltà è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis della D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla Legge n. 359/1992, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie già corrisposti, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT tra il mese di versamento degli stessi e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.
- a seguito della trasformazione del diritto di superficie come sopra specificato, i Comuni possono sostituire le convenzioni già stipulate con la convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge n. 10 del 1977 – oggi contenute nell'art. 18 del testo unico emanato con D.P.R. n. 380/2001 a seguito dell'abrogazione di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 378/2001 - per una durata pari a quella massima prevista dalle disposizioni della citata Legge n. 10 del 1977, diminuita del tempo già trascorso.
- in base alle norme sopra indicate le nuove convenzioni devono contenere i seguenti elementi, determinati sulla base della convenzione tipo stabilita dalla Regione:
 - indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - la individuazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - la individuazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - una durata di validità della convenzione non superiore a 30 anni e non inferiore a 20 anni;
- in assenza della convenzione tipo che la Regione Toscana doveva individuare, il Comune di Scandicci ha deliberato, con decisione della Giunta Comunale n. 366 del 26 novembre 2002, il testo della convenzione da stipulare con i soggetti che intendono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- la medesima deliberazione, sulla base dei criteri indicati nel citato comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, stabilisce altresì il corrispettivo da versare ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Premesso altresì che:

- con il comma 3-bis dell'art. 5 del D.L. 13.05.2011 n. 70, convertito con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della legge 12.07.2011 n. 106, dopo il predetto comma 49 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448 sono stati aggiunti i seguenti commi:
“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, contenute nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
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.”
- nell'allegato alla legge 24.02.2012 n. 14 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.12.2011 n. 216, in vigore dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e quindi dal 28.02.2012, è stato stabilito che:
“All'art. 29:
. . . (omissis). . .
dopo il comma 16 sono aggiunti i seguenti:
. . . (omissis). . .
16-undecies. A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni.”.

Premesso pertanto che:

- in sintesi, come sopra descritto nel dettaglio, i commi da 45 a 49 ter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 prevedono la possibilità, alle condizioni ivi stabilite, di trasformare in diritto di proprietà il diritto di superficie delle aree ricomprese nei piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, nonché di

eliminare i vincoli relativi ai prezzi massimi di cessione degli alloggi contenuti nelle convenzioni aventi ad oggetto alloggi realizzati su aree in diritto di proprietà stipulate prima del 1992 nonché alloggi realizzati su aree in diritto di superficie;

- entrambe tali facoltà prevedono il versamento di due distinti corrispettivi all'Amministrazione comunale, dalla stessa calcolati sulla base dei criteri stabiliti, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, per la determinazione del corrispettivo necessario alla eliminazione dei prezzi massimi di cessione dal successivo comma 49bis.

Considerato:

- che la Corte costituzionale, con sentenza n. 348 del 24.10.2007, ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla legge n. 359/1992 richiamato dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998.
- che la Corte dei Conti a Sezioni riunite in sede di controllo, con deliberazione n. 22/CONTR/11 depositata in segreteria il 14.04.2011, ha ritenuto applicabile, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, il vigente criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione di cui all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, come modificati dalla legge 24.12.2007 n. 244, in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla legge n. 359/1992, dichiarato illegittimo con la citata sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007.
- che, in particolare, il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, come modificato dalla legge n. 244/2007, prevede che *“L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.”*
- che in mancanza di precise indicazioni legislative sulle tipologie di intervento da definire “di riforma economico-sociale” si reputa necessario quantificare il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento al primo periodo del predetto comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (pieno valore venale del bene).

Considerato inoltre che:

- ai fini della determinazione del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli di prezzo degli alloggi realizzati su aree in diritto di superficie ovvero,

per le convenzioni stipulate prima del 1992, in diritto di proprietà, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, é stabilita dai comuni, in conformità a quanto disposto nell'allegato alla legge 24.02.2012 n. 14 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.12.2011 n. 216, a decorrere dal 1° gennaio 2012,.

- l'art. 49-bis della legge 23.12.1998 n. 448 prevede inoltre che: *“La percentuale di cui al presente comma é stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, . . . (omissis)”*.

Ritenuto pertanto opportuno:

- calcolare, per quanto già detto, il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree PEEP concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, 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 verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello della stipula dell'atto di cessione delle aree.
- stabilire, per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione degli alloggi di cui al predetto comma 49 bis, la percentuale ivi indicata in misura pari al 100%, a condizione che l'importo complessivamente determinato per l'eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze sommato agli importi già corrisposti per la concessione del diritto di superficie ed a quello già corrisposto, o da corrispondere a seguito di esplicita richiesta dell'interessato, per la cessione pro-quota del diritto di proprietà delle aree, tutti rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati e quello di presentazione della richiesta di rimozione dei predetti vincoli, non ecceda, per la corrispondente quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, il pieno valore venale dell'area.
- stabilire altresì, in conformità a quanto indicato nell'ultimo periodo del comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, che il corrispettivo sopra indicato possa essere ridotto in misura pari all'1% per ciascun anno intercorso tra la data di stipula della convenzione inerente la trasformazione pro-quota del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree e la data della richiesta di eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative e loro pertinenze, calcolato su base mensile computando per intero la frazione di mese superiore ai quindici giorni e non computando quella inferiore a quindici giorni.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa con voto elettronico e che da il seguente risultato:

Presenti in aula	= 23
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 23
Astenuti	= 6
Votanti	= 17
Favorevoli	= 17
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 17 [Bartarelli - Calabri - Capitani - Ciabattoni - Cresti - Lanini - Marino - Merlotti - Morrocchi - Muce' - Oriolo - Pieraccioli - Pinzauti - Porfido - Ragno - Tomassoli Leonardo – Zolfanelli]

Astenuti = 6 [Bacci - Batistini - Gheri Guido - Marranci - Punturiero – Stilo]

DELIBERA

- 1) di stabilire che, su richiesta dell'interessato, il Comune potrà cedere in proprietà al medesimo, per la quota millesimale di sua spettanza, le aree, già risultanti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ricomprese nei piani 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 ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, con le modalità previste nei commi da 45 a 49 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, applicando il procedimento estimativo esplicitato nella precedente propria deliberazione n. 366 del 26.11.2002, salvo prendere a riferimento per la determinazione del corrispettivo il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione di cui al primo periodo del 1° comma dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge 24.12.2007 n. 244 (pieno valore venale del bene), in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla legge n. 359/1992, dichiarato illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007.
- 2) di confermare che, in conformità a quanto indicato al comma 46 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art.

35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie, saranno sostituite da nuove convenzioni redatte sulla base dello schema già approvato con la predetta propria deliberazione n. 366 del 26.11.2002, allegato sub. 1 alla stessa, opportunamente integrata in conformità alle disposizioni legislative emanate successivamente alla sua approvazione.

- 3) di stabilire che, in conformità a quanto indicato nei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, su richiesta dell'interessato, il Comune potrà concedere, solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, di rimuovere 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 già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167 del 1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865 del 1971, ovvero già stipulate, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, previa corresponsione di un corrispettivo come a seguito individuato.
- 4) di stabilire, in conformità a quanto indicato nel comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 e nell'allegato alla legge 24.02.2012 n. 14 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.12.2011 n. 216, che il corrispettivo di cui al precedente punto 3) venga determinato in misura pari al 100% di quello risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 prendendo a riferimento, per la sua determinazione, il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione di cui al primo periodo del 1° comma dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge 24.12.2007 n. 244 (pieno valore venale del bene), in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla legge n. 359/1992, dichiarato illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007, fatto salvo quanto a seguito specificato.
- 5) di stabilire che l'importo di cui al precedente punto 4), sommato agli importi già corrisposti per la concessione del diritto di superficie ed a quello già corrisposto, o da corrispondere a seguito di esplicita richiesta dell'interessato, per la cessione pro-quota del diritto di proprietà delle aree, tutti rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati e quello di presentazione della richiesta di rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, non potrà eccedere, per la corrispondente quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, il pieno valore venale dell'area già concessa in diritto di superficie.
- 6) di stabilire, in conformità a quanto indicato nell'ultimo periodo del comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, che il corrispettivo di cui al

precedente punto 3), così come individuato sulla base dei criteri indicati ai punti 4) e 5), venga ridotto in misura pari all'1% per ciascun anno intercorso tra la data di stipula della convenzione inerente la cessione pro-quota del diritto di proprietà dell'area e la data della richiesta di eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di locazione delle unità abitative e loro pertinenze, calcolato su base mensile, computando per intero la frazione di mese superiore ai quindici giorni e non computando quella inferiore a quindici giorni.

- 7) di approvare gli schemi di convenzione, allegati sub. 1 e 2 al presente atto quale parti integranti e sostanziali, che sostituiranno, nel caso di attivazione della procedura di svincolo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze ovvero nel caso di attivazione della procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale svincolo del prezzo massimo di cessione, le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167 del 1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865 del 1971, ovvero già stipulate, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001.
- 8) di stabilire che la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e che non risultano ancora di proprietà comunale sarà subordinata alla completa definizione delle procedure relative alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 9) di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nonché quelle di rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché tutte le spese ad esse conseguenti, saranno interamente poste a carico dei proprietari degli alloggi interessati.
- 10) di revocare, a seguito di quanto sopra detto, le precedenti proprie deliberazioni n. 30 del 6.05.2008 e n. 114 del 12.11.2009.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa con voto elettronico e che da il seguente risultato:

Presenti in aula	= 22
Non partecipano al voto	= 5
Partecipano al voto	= 17
Astenuti	= 0
Votanti	= 17
Favorevoli	= 17
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 17 [Bartarelli - Calabri - Capitani - Ciabattoni - Cresti - Lanini - Marino - Merlotti - Morrocchi - Muce' - Oriolo - Pieraccioli - Pinzauti - Porfido -

Ragno - Tomassoli Leonardo – Zolfanelli]

Non Votanti = 5 [Bacci - Batistini - Gheri Guido - Marranci – Punturiero]

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 VI comma del D. lgs 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Rocco Lauletta

IL PRESIDENTE
F.to Fausto Merlotti

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il a seguito
della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo
Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì