

CONSIGLIO COMUNALE

PROPOSTA N° PDCC-15-2020

OGGETTO : *Aree PEEP. Determinazioni conseguenti alle disposizioni in materia di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione di alloggi PEEP di cui al decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n.136.*

Scandicci, lì 26/02/2020

Visto si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**
(art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE 5 - SERVIZI TECNICI E LAVORI PUBBLICI
Ing. Paolo Calastrini

[Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e smi (CAD) che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa]

PROPOSTA N° PDCC-15-2020

OGGETTO : *Aree PEEP. Determinazioni conseguenti alle disposizioni in materia di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione di alloggi PEEP di cui al decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n.136.*

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 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 27 novembre 2014 sono stati approvati i criteri per la cessione delle aree in diritto di superficie e per l'eliminazione del prezzo massimo di vendita e locazione degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P., nonché approvati gli schemi degli atti di convenzione da stipulare;
- che in particolare, con la predetta Deliberazione consiliare n. 106/2014, è stato deciso:

'...(omissis)...;

3) di stabilire che il valore venale di cui al .. comma 48 dell'art. 31, legge 23.12.1998, n. 448, venga determinato applicando il procedimento estimativo già indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 366 del 26.11.2002, e più precisamente in misura pari al venti per cento del presunto valore complessivo dell'immobile realizzato sull'area oggetto di cessione, calcolato applicando il prezzo medio di vendita degli appartamenti residenziali in zona accertato al momento dell'esecuzione del calcolo, come indicato al successivo punto 4), alla superficie complessiva ottenuta dividendo per 3,00 (altezza teorica del piano) la complessiva volumetria realizzata;

4) di stabilire che il prezzo medio di vendita degli appartamenti residenziali in zona venga individuato sulla base dei valori medi di mercato rilevati, per ciascuna tipologia edilizia oggetto di osservazione, dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del territorio), effettivamente noti al momento dell'esecuzione del calcolo;

5) di stabilire che per la determinazione del corrispettivo da versare in forza di legge, il valore venale calcolato con i criteri e le modalità sopra indicate venga abbattuto in misura pari allo 0,5% per ogni anno interamente decorso dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato - e quindi senza computare le frazioni di anno - crescente con la vetustà dell'alloggio fino al limite massimo del 50% e comunque in misura tale da non determinare un valore inferiore a quello risultante dall'applicazione dei valori minimi di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del

territorio), effettivamente noti al momento dell'esecuzione del calcolo, alla superficie complessiva di cui al precedente punto 3);

...(omissis)...;

- 7) 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 altresì concedere, solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e previa corresponsione di un corrispettivo come a seguito individuato, di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle singole unità abitative, e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie o per la cessione del diritto di proprietà successivamente al 1° gennaio 1997, 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 contenuti nelle convenzioni sostitutive già stipulate, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 per effetto di quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998;*
- 8) 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, contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà 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, qualora ne ricorra il caso e su richiesta dell'interessato, il Comune potrà concedere, solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e previa corresponsione di un corrispettivo come a seguito individuato, di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle singole unità abitative, e loro pertinenze, derivante dall'applicazione di quanto indicato nel comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998;*
- 9) 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 ai precedenti punti 7) e 8) venga determinato in misura pari al 100% di quello risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, come in precedenza specificato, fatto salvo quanto a seguito indicato;*
- 10) di stabilire che l'importo di cui al precedente punto 9), sommato a quelli già corrisposti per la concessione del diritto di superficie ed eventualmente a quelli già corrisposti, o da corrispondere, per la cessione pro-quota del diritto di proprietà delle aree, ovvero sommato a quelli già corrisposti per la concessione del diritto di proprietà con convenzioni stipulate successivamente al 1° gennaio 1997, 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 o in diritto di proprietà accertato al momento dell'esecuzione del calcolo;*
- 11) 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 7) relativo alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative, e loro pertinenze, contenuti nelle*

convenzioni sostitutive stipulate ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 per effetto di quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 per la cessione del diritto di proprietà sulle aree già concesse in diritto di superficie, 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.

...(omissis)...';

- che l'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, ha disposto:

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

a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

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'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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;

b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:

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

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.';

Ricordato:

- che il comma 48 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, dispone che *'il corrispettivo*

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

- che il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, dispone che *'è esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48';*

Considerato:

- che ad oggi non è stato emanato il decreto ministeriale previsto dall'attuale formulazione del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come novellato dal comma 1 dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, a cui è demandata la facoltà di stabilire la percentuale del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 da applicare per l'affrancazione del vincolo ed i criteri e le modalità per la concessione di dilazioni di pagamento;
- che tale situazione determina un fermo delle attività amministrative volte alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione degli alloggi PEEP;
- che in merito, però, si rileva che nel caso in cui gli oneri di concessione delle aree, rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie e impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stati versati e quello di stipula della concessione per quanto stabilito dalla legge n. 448/1998, risultino complessivamente maggiori del sessanta per cento (60%) del valore venale del bene, calcolato con i criteri stabiliti ai punti 3), 4) e 5) della predetta deliberazione consiliare n. 106/2014, il corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 viene ad essere sempre pari a zero (0) poiché in ogni caso è esclusa, per quanto indicato al comma 49 del medesimo articolo, *'... la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48';*
- che in tale eventualità quindi, qualsiasi percentuale da applicare al corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 per l'affrancazione del prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi PEEP stabilita nel decreto ministeriale di prossima emanazione non verrebbe a determinare alcuna variazione del corrispettivo di affrancazione del medesimo vincolo, in quanto pari a zero (0), fatta salva l'applicazione di eventuali importi minimi, che potrebbero essere eventualmente stabiliti nel futuro decreto, ma che, allo stato attuale, non sono indicati nella norma di legge novellata;

Ritenuto conseguentemente opportuno, per quanto sopra precisato e considerato, di:

- poter procedere, nelle more dell'emanazione del decreto ministeriale previsto dall'attuale formulazione del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come novellato dal comma 1 dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, alla ripresa delle attività amministrative volte alla rimozione, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione relativo ad alloggi PEEP per i quali il corrispettivo di cui al comma 48 dell'articolo 31 della medesima legge n. 448/1998

sia determinato in misura pari a zero (0), al fine di non procrastinare ulteriormente il fermo di tali attività;

- riservarsi, previa espressa accettazione incondizionata da parte dei privati inserita nella convenzione relativa all'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione relativo agli alloggi di cui al capoverso che precede, la facoltà di eseguire i necessari riconteggi, ad avvenuta emanazione del predetto decreto ministeriale, con conseguente impegno da parte dei medesimi privati di procedere al versamento, entro trenta (30) giorni dalla data della richiesta, dell'eventuale credito vantato dal Comune, a pena di risoluzione di diritto dell'atto di affrancazione del vincolo ai sensi dell'articolo 1456 C.C., e conseguente rinuncia da parte degli stessi ad opporre in merito diritti e/o a proporre azioni nei confronti del comune stesso;

Considerato infine che:

- in base a quanto previsto dall'attuale formulazione del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448/1998, come novellato dal comma 1, lettera a), dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, che:
 - risulta confermata, in modo esplicito, la possibilità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione o locazione contenute nelle convenzioni, ex articolo 35 legge 22 ottobre 1971, n. 865, relative alle aree PEEP cedute in diritto di superficie o in proprietà;
 - la modalità per la rimozione del vincolo relativo alla determinazione di prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi di cui trattasi, precedentemente individuata solamente mediante stipula di atto convenzionale in forma pubblica soggetto a trascrizione, è attualmente prevista mediante stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggette a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
 - i soggetti legittimati a richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione, precedentemente individuati nel singolo proprietario, sono oggi individuati nelle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;
 - la possibilità di rimuovere il vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione o locazione non è applicabile agli alloggi in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;
- in base a quanto previsto dal comma 49-quater dell'articolo 31 della legge n. 448/1998, inserito dal comma 1, lettera b), dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, *'... la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva'*;
- in base a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, *'le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.'*;

Ritenuto di proporre di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 VI comma del D. Lgs 267/2000 al fine di consentire un rapido riavvio delle attività amministrative volte alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione degli alloggi PEEP sopra indicati;

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

Visto il parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del Regolamento di contabilità approvato con Deliberazione consiliare n. 6

del 7 febbraio 2019;

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

DELIBERA

1. di prendere atto di quanto disposto dall'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, stabilendo, per le motivazioni esposte in premessa, di procedere, nelle more dell'emanazione del decreto ministeriale previsto dall'attuale formulazione del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come novellato dal predetto decreto-legge, all'espletamento delle attività amministrative volte alla rimozione, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relativo ai soli alloggi PEEP, realizzati su aree cedute in diritto di superficie o in proprietà, per i quali il corrispettivo di cui al comma 48 dell'articolo 31 della medesima legge n. 448/1998, calcolato con i criteri stabiliti con la Deliberazione consiliare n. 106/2014, risulti determinato in misura pari a zero (0);
2. di dare atto che in sede di stipula della convenzione relativa all'affrancazione del vincolo relativo di cui al punto 1) che precede, i privati dovranno espressamente esprimere piena ed incondizionata accettazione al diritto, da parte dell'Amministrazione comunale, di eseguire i necessari riconteggi ad avvenuta emanazione del predetto decreto ministeriale, con conseguente impegno da parte degli stessi a procedere al versamento, entro trenta (30) giorni dalla data della richiesta, dell'eventuale credito vantato dal Comune, a pena di risoluzione di diritto dell'atto di affrancazione del vincolo ai sensi dell'articolo 1456 C.C., e conseguente rinuncia da parte degli stessi ad opporre in merito diritti e/o a proporre azioni nei confronti del Comune stesso;
3. di dare atto, in conformità a quanto disposto dall'attuale formulazione del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448/1998, come novellato dal comma 1, lettera a), dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, che:
 - si potrà procedere alla rimozione del vincolo relativo alla determinazione di prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi di cui al punto 1) che precede mediante stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggette a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
 - sono legittimate a richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione o locazione, le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;
 - la possibilità di rimuovere il vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione o locazione di cui al punto 1) che precede non è applicabile agli alloggi in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;
4. di dare atto, sulla base di quanto attualmente disposto dal comma 49-quater dell'articolo 31 della legge n. 448/1998, inserito dal comma 1, lettera b), dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, che la rimozione del vincolo di cui al punto 1) che precede comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
5. di dare atto, sulla base di quanto attualmente disposto dal comma 2 dell'art. 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, inserito in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n°136, che le disposizioni previste nei punti del presente atto che precedono si applicano

anche agli immobili oggetto di contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto-legge;

6. di dare mandato al Dirigente della U.O. 5.4 Patrimonio ed Espropri dell'Amministrazione comunale di operare le opportune modifiche agli schemi di convenzione già approvati con la precedente Deliberazione consiliare n. 106 del 27 novembre 2014 ed allegati al medesimo provvedimento, al fine di adeguarli, in fase di adozione degli atti di propria competenza, alle disposizioni adottate col presente provvedimento.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

DELIBERA

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